

Résolution 7 : Le logement comme un droit de la personne et un bien social

Nom du comité national

Comité national de défense des intérêts

Présidente du comité

Heather Oxman, 587-228-1852, vpadvocacy@cfuw.ca

Auteure de la résolution

Heather Oxman, 587-228-1852, vpadvocacy@cfuw.ca

Clauses résolues

IL EST RÉSOLU que la FCFDU demande à tous les niveaux de gouvernement de protéger et de respecter le droit humain au logement dans leur juridiction, en utilisant le maximum de ressources disponibles et en donnant la priorité à ceux qui en ont le plus besoin.

IL EST RÉSOLU que la FCFDU exhorte tous les niveaux de gouvernement à allouer des fonds pour le logement aux nouvelles unités et aux unités converties qui répondent aux critères d'accessibilité énoncés dans la Norme sur les logements accessibles.

IL EST RÉSOLU que la FCFDU demande au gouvernement fédéral d'adopter des mesures pour contrer la financiarisation du logement, telles que, mais sans s'y limiter, les suivantes

- a. Continuer à restreindre la propriété étrangère des propriétés résidentielles.
- b. Réglementer les fonds d'investissement immobilier afin de donner la priorité à la stabilité du logement à long terme plutôt qu'au profit.
- c. Encourager les fonds de pension publics à investir de manière éthique dans le logement en tant que bien social.

IL EST RÉSOLU que la FCFDU exhorte les gouvernements provinciaux et territoriaux à protéger les droits des locataires et à préserver l'abordabilité des logements locatifs en réglementant les augmentations de loyer et les rénovictions.

IL EST RÉSOLU que la FCFDU exhorte les municipalités à adopter des initiatives novatrices pour accroître l'abordabilité et la disponibilité des logements dans leurs communautés, telles que, mais sans s'y limiter,

- a. Réduire les taxes sur les améliorations foncières,
- b. Soutenir les accords de cohabitation,
- c. Passer à un impôt sur la terre,
- d. Le rezonage,
- e. La réduction ou la suppression des frais de permis de construire ou des exonérations de taxes foncières, et
- f. Appliquer des taxes sur les logements vacants.

Contexte

Définitions :

- Logement adéquat : logement sûr, accessible, habitable, offrant des services de base, situé à proximité d'un emploi et de services sociaux de base, culturellement adéquat et abordable (Commission canadienne des droits de la personne, n.d.-a).
- Un logement abordable ne coûte pas plus de 30 % du revenu d'un ménage avant impôts (Statistique Canada, 2023).
- Financiarisation : lorsque le logement devient une marchandise pour l'investissement des actionnaires et la création de richesse plutôt qu'un bien social et un droit humain fondamental (Commission canadienne des droits de la personne, n.d.-b).
- Rénoviction: se produit lorsque le propriétaire d'un immeuble envoie un avis d'expulsion à un ou plusieurs locataires, en invoquant la nécessité d'effectuer des réparations majeures. Un propriétaire peut demander la résiliation d'un bail au motif qu'il : (1) qu'il va démolir l'unité locative ; (2) qu'il a besoin d'une possession vacante pour effectuer des réparations ou des rénovations importantes ; ou (3) qu'il a l'intention de convertir l'unité locative à un usage non résidentiel (Tribunaux de l'Ontario, 2021). Il s'agit d'une action illégale au Québec.
- Bien social : « quelque chose qui profite au plus grand nombre de personnes de la manière la plus large possible » (Kenton, 2024).
- Les logements sociaux sont des maisons ou des appartements appartenant aux autorités locales ou à d'autres organisations qui ne font pas de profit et qui sont conçus pour répondre aux besoins des populations vulnérables et à faibles revenus.
- Décontrôle de l'inoccupation : lorsque le contrôle des loyers n'est pas en place et qu'il limite le montant que les propriétaires sont légalement autorisés à facturer pour des logements (récemment) inoccupés. C'est ce que l'on appelle communément « l'exploitation des loyers » (Advocacy Centre for Tenants Ontario, 2021).

Deux résolutions adoptées existent déjà :

Logement abordable 1992

Sans-abri et pauvreté 1999

Cette résolution mettra à jour et développera ces résolutions.

POURQUOI LA FCFDU A-T-ELLE BESOIN DE CETTE RÉOLUTION ?

« Des milliers de personnes à travers le pays voient leur droit humain à un logement adéquat violé. L'accessibilité financière pour ceux qui en ont le plus besoin est en train de s'éroder. L'insécurité du logement s'aggrave. Les gens risquent de passer à travers les mailles de plus en plus nombreuses du filet de sécurité et de se retrouver sans abri. Les campements sont plus visibles que jamais » (Houle, 2023, p. 3).

Le logement est un droit humain fondamental, inscrit au niveau national dans la loi sur la stratégie nationale du logement du Canada (2019). Pourtant, l'insécurité du logement et la crise de l'accessibilité financière frappent de nombreux Canadiens, affectant de manière disproportionnée les groupes marginalisés tels que les peuples autochtones, les nouveaux immigrants, les femmes et les enfants.

Cette crise de l'accessibilité au logement est alimentée par la flambée des prix des logements sur le marché et des loyers. Selon Statistique Canada (2023), 1,5 million de ménages (2,68 millions de personnes) ont un besoin impérieux de logement, c'est-à-dire qu'ils vivent dans un logement inabordable, inadapté et/ou inadéquat. L'augmentation du coût du logement sur le marché a dépassé la croissance des revenus, qui a stagné, poussant de nombreux Canadiens dans des conditions de vie précaires. En outre, le COVID19 a exacerbé la crise du logement en ralentissant le rythme de construction, en raison d'une pénurie de matériaux et de main-d'œuvre qualifiée, et d'une augmentation des taux d'intérêt qui a ralenti les emprunts des promoteurs pour commencer à construire.

La financiarisation du logement

Le logement est de plus en plus considéré comme un produit d'investissement plutôt que comme un besoin humain fondamental (Gratton, 2024 ; Property Wire, 2024 ; Newman, 2024). Les fiducies de placement immobilier (FPI) et les plateformes de location à court terme (Airbnb, VRBO) ont exacerbé les problèmes d'accessibilité en réduisant la disponibilité du parc de logements à usage résidentiel pour les étudiants, les personnes âgées et d'autres personnes. La financiarisation affecte de manière disproportionnée les locataires, qui doivent faire face à des prix de marché plus élevés avec des options encore plus limitées.

En 2022, le gouvernement du Canada a créé une loi, prévue pour deux ans seulement, visant à interdire l'achat de biens immobiliers résidentiels par des non-Canadiens dans le but de réduire certaines formes de financiarisation des entreprises. (RSC SOR/2022-250) Cette loi a été prolongée de deux ans en 2024.

Au Canada, les FPI détiennent 33 % de l'ensemble des logements pour personnes âgées, dont 22 % des maisons de soins de longue durée et 42 % des résidences pour personnes âgées (Farha, carte 16, Ottawa). Les logements pour étudiants attirent également les FPI (Alignvest, 2025).

Comme le décrit Martine August, la conseillère fédérale pour le logement, dans un rapport datant de 2022, les impacts de la financiarisation incluent, mais ne sont pas limités à :

- A. « L'accessibilité financière : La financiarisation est associée à l'augmentation des coûts du logement pour les propriétaires et les locataires. Elle a contribué, ces dernières années, à une croissance des prix de l'immobilier dissociée de la croissance des salaires, ce qui a accentué les inégalités. Les sociétés financières exploitent les logements locatifs dans le but d'accroître leurs profits, ce qui réduit l'accessibilité.
- B. Harcèlement et réduction de la qualité de vie : Les entreprises négligent les réparations et l'entretien de leurs immeubles.
- C. Déplacement et expulsion : Les augmentations de loyer ont lieu entre les locations. Les entreprises expulsent plus souvent que les autres propriétaires.
- D. Impacts sur la santé : L'augmentation des loyers, les menaces de déplacement, le harcèlement des propriétaires et les expulsions ont un impact sur la santé

physique et mentale des locataires. Les résultats en matière de soins sont moins bons : une étude américaine a établi une corrélation entre la détention de capitaux privés et une augmentation de 10 % du nombre de décès chez les patients. »

Impact sur les femmes et les groupes marginalisés

Les femmes sont surreprésentées parmi les personnes ayant des besoins impérieux en matière de logement (Khanam, 2023). L'intersection de la violence sexiste, des faibles revenus et des responsabilités de soins accentue leur vulnérabilité. Les peuples autochtones font l'objet d'une discrimination systémique sur les marchés du logement, et nombre d'entre eux n'ont pas accès à l'eau potable ou à un abri sûr (Agence de la santé publique du Canada, 2018). Les nouveaux immigrants se heurtent à des obstacles tels que la discrimination et le manque d'options abordables dans les centres urbains. Les personnes handicapées ont du mal à trouver un logement accessible à un prix abordable, sans compter qu'elles sont confrontées à l'insuffisance des aides au logement (Association canadienne de normalisation, 2023). Rebekah Young, économiste à la Banque Scotia, a déclaré en 2023 que les logements sociaux ne représentent que 3,5 % du parc immobilier canadien, alors que la moyenne de l'OCDE est de 7 % (Yarr, 2024).

ÉCHECS DES POLITIQUES ET OPPORTUNITÉS

Lacunes existantes

Comme l'écrit Martine August (2022), « le retrait du gouvernement fédéral de la fourniture de logements sociaux dans les années 1990 a laissé un vide dans l'offre de logements abordables pendant des décennies. De même, le soutien politique à la titrisation des prêts hypothécaires a catalysé la financiarisation du secteur de la propriété, une approche qui a complètement dissocié l'augmentation des prix du logement de la croissance des revenus. La déréglementation du contrôle des loyers et l'introduction du « déconrôle de l'inoccupation » ont créé une incitation lucrative pour les propriétaires à acquérir des immeubles, à en retirer les locataires payant des taux bas et à augmenter les loyers jusqu'aux niveaux du « marché ».

De 1990 à 2018, le Canada a effectivement laissé au secteur privé le soin de construire des projets de logements abordables ou adéquats (Yarr, 2024). Le marché libre du secteur privé a été laissé libre de créer des projets de logement à des taux plus élevés et à des prix plus élevés. L'augmentation de la richesse des familles à deux revenus a fait grimper le coût du logement dans l'ensemble du monde développé (Inman, 2024).

Bien que la stratégie nationale pour le logement du Canada (2019) ait fait des progrès, elle est loin de s'attaquer aux causes profondes de la crise du logement. Les engagements fédéraux ne se sont pas traduits par un financement suffisant pour des logements adéquats et des logements sociaux ; les gouvernements provinciaux et municipaux manquent de ressources et de la coordination nécessaires pour mettre en œuvre des solutions efficaces.

Selon le Rapport d'avancement de la stratégie nationale du logement (2023), des progrès ont été réalisés en matière de construction et de réparation de logements et de satisfaction des besoins essentiels. De nombreux engagements (16+) pour atteindre les objectifs sont promis jusqu'en mars 2028. La question reste de savoir si le financement et l'engagement politique du gouvernement fédéral à garantir le droit humain à un logement adéquat se poursuivront après cette date. Cela doit être le cas.

Possibilités de réforme

Les initiatives réussies, telles que les lotissements sans but lucratif et les modèles de logements coopératifs, démontrent que les approches alternatives peuvent fonctionner. L'extension de ces solutions nécessite un engagement unifié à tous les niveaux de gouvernement.

1. **Impôt sur la terre contre impôt sur la propriété** : « La valeur foncière augmente grâce aux investissements publics et aux efforts de la communauté, et non des propriétaires fonciers individuels. Un impôt sur la terre garantit que la richesse générée par la communauté grâce à des investissements fonciers - égouts, routes, espaces verts - revient à la communauté plutôt qu'aux spéculateurs » (Wilkinson, n.d.).
2. **Le zonage** : Dans certaines juridictions, les municipalités ont le pouvoir de modifier le zonage, par exemple en exigeant qu'un terrain, un bâtiment ou une partie d'un bâtiment ne soit utilisé que pour la location. Le zonage d'inclusion encourage les développements à inclure des logements à faible revenu (Geller, 2024). Le rezonage, par exemple, permet d'aménager des appartements secondaires dans les sous-sols ou les ruelles.
3. **Conformité** : Dans certaines municipalités, les projets d'aménagement peuvent être accélérés lorsqu'ils sont conformes au plan officiel du quartier ou de la communauté, ce qui permet d'obtenir plus rapidement l'approbation des permis et des dérogations.
4. **Réduction/suppression des frais de permis** : Dans certaines communautés, les permis représentent 20 % du coût total de la construction. En renonçant aux frais pour les logements locatifs à faible revenu, le coût du développement est réduit.
5. **Impôt foncier** : Certaines municipalités ont la possibilité de renoncer à l'impôt foncier ou de le réduire pendant une période déterminée. Des taxes sur les logements vacants peuvent également être appliquées.

LES ARGUMENTS EN FAVEUR D'UN LOGEMENT ADÉQUAT ET ABORDABLE **Augmenter l'offre**

Le Canada doit augmenter l'offre de logements adéquats et abordables pour répondre à la demande croissante. L'investissement fédéral a été annoncé dans plusieurs cycles budgétaires (la stratégie nationale pour le logement prévoit un financement de 82 milliards de dollars) et des partenariats ont été formés par le biais d'accords bilatéraux avec les gouvernements provinciaux/territoriaux et les municipalités. Ces accords négociés devraient inclure dans tous les cas l'accès à des logements abordables dans tous les quartiers et encourager les municipalités à recourir

à des initiatives novatrices. Les provinces doivent aider les municipalités à mettre en œuvre des réformes qui accélèrent la construction.

Mettre fin à la financiarisation du logement (August, 2022)

La financiarisation est « un moteur de l'inégalité sociale et est associée à la violation du droit à un logement adéquat. Les sociétés financières augmentent la valeur pour les investisseurs en utilisant des stratégies qui réduisent l'accessibilité financière et qui peuvent compromettre l'habitabilité, la sécurité d'occupation et d'autres piliers du logement adéquat ».

Soutenir les solutions communautaires

Les collectivités locales doivent soutenir des initiatives telles que le rezonage, l'exonération ou la réduction des frais de permis, les fiducies foncières et les accords de co-habitat tels que les logements coopératifs, les logements sociaux, les appartements secondaires, les appartements-jardins - autant d'initiatives qui donnent la priorité aux besoins de la communauté plutôt qu'aux profits du marché.

CONCLUSION

Depuis longtemps, nous nous appuyons sans succès sur l'industrie privée pour répondre aux besoins des Canadiens en matière de logements sûrs, sécurisés, accessibles et abordables. Le Canada doit construire des logements adéquats et abordables aujourd'hui et à l'avenir. Le logement en tant que droit de la personne n'est pas simplement un idéal mais une nécessité pour une société juste et équitable. En répondant aux besoins essentiels en matière de logement, en mettant fin à la financiarisation du logement et en donnant la priorité à des logements adéquats et abordables, le Canada peut créer un système de logement au service de tous ses citoyens.

Mise en oeuvre

Au niveau national, la FCFDU pourrait

- Veiller à ce que le gouvernement fédéral maintienne son attention et sa priorité sur le logement en tant que droit de la personne et s'assurer qu'il prenne en compte les intérêts croisés lors de l'élaboration des budgets à l'avenir.

Localement : Les membres du club pourraient

- Rejoindre/créer un conseil d'administration d'une association de logement à but non lucratif
- Faire des recherches sur la situation locale en matière d'insécurité du logement

Au niveau municipal, les clubs pourraient demander à leur conseil municipal d'envisager les éléments suivants

- Augmenter la densification ou augmenter le nombre d'unités de logement attribuées à une parcelle individuelle
- Créer des zones d'inclusion pour le logement social
- Une politique de remplacement des loyers (lorsqu'un logement est démolit/transformaté, un logement équivalent doit être fourni)
- L'achat et/ou la location d'unités vacantes pour en faire des logements sociaux

Au niveau provincial, les conseils provinciaux pourraient s'entretenir avec les législateurs sur les points suivants

- Augmenter la disponibilité des logements de transition et des abris
- Mettre en place des commissions de propriétaires et de locataires là où il n'en existe pas
- Fixer des limites à l'augmentation des loyers pour tous les logements

Bibliography

Advocacy Centre for Tenants Ontario, (2021, septembre) *Vacancy Decontrol - What is it and Why does it Matter?* <https://www.acto.ca/vacancy-decontrol-what-is-it-and-why-does-it-matter/>

Alignvest Management Corporation. (2025, 13 janvier). *Alignvest student housing REIT, Canada's largest purpose built student housing platform, sold to Forum REIF for \$1.7B.* <https://www.newswire.ca/news-releases/alignvest-student-housing-reit-canada-s-largest-purpose-built-student-housing-platform-sold-to-forum-reif-for-1-7-billion-869416471.html>

August, M. (2022). *La financiarisation du logement au Canada : Un rapport de synthèse pour le bureau du défenseur fédéral du logement.* https://publications.gc.ca/collections/collection_2023/ccdp-chrc/HR34-7-2022-fra.pdf

Bernas, K. (2024, 27 avril). *Social housing and human rights.* Winnipeg Central Women's Resource Centre, NCWC Webinar.

Commission canadienne des droits de la personne. (n.d.-a) *Le logement, un droit de la personne* <https://www.ccdp-chrc.gc.ca/individus/le-droit-au-logement/logement-droit-personne>

Commission canadienne des droits de la personne. (n.d.-b). *La financiarisation du logement.* <https://www.housingchrc.ca/fr/la-financiarisation-du-logement>

Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2023, décembre). *Passons à la vitesse supérieure : faisons progresser les engagements du Canada envers le logement* <https://logement-infrastructure.canada.ca/alt-format/pdf/housing-logement/ptch-csd/nhs-triennial-report-2023-fr.pdf>

L'Association canadienne de normalisation (2023, janvier). Logements accessibles: CSA/ASC B652:23. <https://www.csagroup.org/wp-content/uploads/2430700.pdf?srsId=AfmBOoqqXrggtx3MbCccBBSHbWgplxp1kclnjFHTCJxt422TvR4ZvTG2>

CommonWealth Canada. (2023, décembre). *The Tax that Can Fix Housing:* Video. YouTube. https://www.youtube.com/watch?v=1dg-HE_-iNY

Geller, M. (2024, 28 février). *Presentation to CFUW North Vancouver*. Adjunct Professor, Centre for Sustainable Development, School of Resource & Environmental Management.

Gouvernement du Canada. Site web de la législation. (2019). *Loi sur la stratégie nationale sur le logement*, (L.C. 2019, ch. 29, art. 313), Sanctionnée 2019-06-21. <https://laws-lois.justice.gc.ca/fra/lois/n-11.2/TexteCompleet.html>

Gouvernement du Canada. Site web de la législation. (2022). *Règlement sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens*. DORS/2022-250 c. 10, s. 235. <https://laws-lois.justice.gc.ca/fra/reglements/DORS-2022-250/page-1.html>

Gratton, P. (2024, 19 juillet). *REIT: What it is and how to invest*. Investopedia. <https://www.investopedia.com/terms/r/reit.asp>

Houle, M. *Advocating for Change: The Housing Crisis in Canada: The Office of the Federal Housing Advocate's 2022–2023 Annual Report to the Minister*. Canadian Human Rights Commission. <https://housing.chcreport.ca/pdf/federal-housing-advocates-annual-report-2022-2023.pdf>

Inman, P. (2024, 28 décembre). Two income families need social housing too. Here's why. *The Guardian*. https://www.theguardian.com/society/2024/dec/28/two-income-households-need-social-housing-too-heres-why?CMP=share_btn_url

Kenton, W. (2024, août). *Social Good: Definition, Benefits, Examples*. Investopedia. https://www.investopedia.com/terms/s/social_good.asp#toc-what-is-a-social-good

Khanam, F. (2023, 11 avril). *Les femmes vivant dans un logement subventionné au Canada*. Statistiques Canada. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/75-006-x/2023001/article/00004-fra.htm>

Newman, S., & Gulamani, A. (2024, hiver). *The Rise and Fallout of Short Term Rentals*. STAY, Canadian Hotel Intelligence. <https://www.staymagazine.ca/articles/the-rise-and-fallout-of-short-term-rentals#>

Property Wire. (2024, août). *The impact of foreign investment on Canadian Real Estate Markets*. https://www.propertywire.com/other_news/the-impact-of-foreign-investment-on-canadian-real-estate-markets/#

Agence de la santé publique du Canada. (2018) *Les principales inégalités en santé au Canada – Sommaire exécutif* <https://www.canada.ca/fr/sante-publique/services/publications/science-recherche-et-donnees/rapport-principales-inegalites-sante-canada-sommaire-executif.html>

Statistiques Canada. (2023, 31 mars). *Personnes vivant dans un logement acceptable, selon le mode d'occupation, y compris le statut d'accédant à la propriété et de logement*

social et abordable, par province.

https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=4610007101&request_locale=fr

Tribunals Ontario Landlord & Tenant Board (2021, 1 septembre) *Eviction for Personal Use, Demolition, Repairs or Conversion Interpretation Guideline 12.*

<https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Interpretation%20Guidelines/12%20-%20Eviction%20for%20Personal%20Use.html>

Wilkinson, L. (n.d.). *The Brief Case for Land Value Tax in Canada.* Commonwealth Canada. <https://www.commonwealth.ca/case-for-lvt>

Yarr, K. (2024, 21 juillet). P.E.I. on pace to build more social housing than what's promised in strategy. *CBC News.* <https://www.cbc.ca/news/canada/prince-edward-island/pei-social-housing-strategy-lantz-1.7266461>