# Mémoire

# La financiarisation du logement

**Présenté au**

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

**Par le**
**Comité logement Rosemont**

**18 mai 2023**

**Quelques statistiques de bases**[1]

Le quartier Rosemont est composé à 69% de ménages locataires. Le tiers de ces ménages paie plus de 30% de ses revenus pour se loger. Près de 15% paie plus de 50% de ses revenus. Le revenu médian d'un ménage locataire est de 38 404 $.
Le taux d'inoccupation n'est pas chiffré pour la plupart des typologies (La SCHL indique que les données ont été supprimées).
Par contre, les données sont disponibles pour le taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers.

Taux d'inoccupation (en %) selon la fourchette de loyers-Montréal (RMR)

| **Fourchette de loyer** | **Studio** | **1 cc** | **2cc** | **3cc et +** | **total** |
|---|---|---|---|---|---|
| Moins de 600 $ | 1,2 | 0,0 | -------- | -------- | 0,4 |
| 600 à 749 $ | 3,5 | 0,8 | 0,3 | -------- | 0,5 |
| 750 à 899 $ | 3,9 | 0,9 | 0,2 | -------- | 0,4 |
| 900 à 999 $ | -------- | 2,4 | 0,8 | -------- | 0,7 |
| 1 000 $ et + | 3,9 | 3,9 | 4,2 | 2,0 | 4,6 |
| Toutes les fourchettes | 2,9 | 2,0 | 2,4 | 1,1 | 1,8 |

En ce qui concerne la hausse des loyers, la SCHL publie annuellement ses statistiques sur le sujet. Quoique très utiles pour voir l'évolution du marché, ces chiffres tiennent uniquement compte des logements habités par des locataires. Lorsque l'on scrute les coûts du logement disponible (donc à louer), on constate une différence appréciable dans l'augmentation des loyers. Le Regroupement des comités logement et association de locataires du Québec (RCLALQ) réalise une étude comparative annuellement entre les données de la SCHL et les offres de logement sur Kijiji. Sur des dizaines de milliers de logements à louer à travers le Québec, le coût des logements offerts subit des hausses de loyer de plus de 10%.

De plus, bien que les données de la SCHL soient intéressantes, il faut tout de même prendre certaines précautions dans l'analyse. L'écart entre les loyers comptabilisés par la SCHL et Kijiji est astronomique. Pour l'année 2021-2022 au Québec, l'écart était de 48,9%. Pour la RMR de Montréal, il était 52,4%. Pour notre arrondissement, Rosemont-La-Petite-Patrie il était 62,0%. Toutes ces données provoquent la même conséquence, soit l'appauvrissement des ménages locataires.

[1] Les données sur les ménages proviennent de Statistique Canada et d'une commande spéciale du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), à partir du Recensement 2016. Sur le logement locatif, SCHL automne 2022.

**La financiarisation dans tout ça**

On parle de financiarisation lorsque le logement est traité comme une marchandise plutôt que comme un droit. À ce propos, rappelons que le Gouvernement du Canada a signé le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, reconnaissant par le fait même le droit au logement. Aussi, dernièrement, le Gouvernement a reconnu en 2019 le logement comme un droit via la loi sur la Stratégie nationale sur le logement.

Une étude[2] récente démontre que 12% des logements locatifs à Montréal appartiennent à des conglomérats financiers (fonds de placement immobilier, fonds de pension, etc.). Ce chiffre grimpe jusqu'à 32% dans certains coins de la Ville. Imaginez dans les grandes villes comme Toronto, Calgary ou Vancouver où la spéculation est encore plus féroce, voire violente qu'à Montréal.

Cette financiarisation du logement s'exploite par des manigances douteuses voir illégales. Le phénomène de la rénoviction[3] est le plus connu de tous. Uniquement dans le quartier Rosemont en 2022-2023, neuf immeubles pour 90 locataires ont été victimes de ces manœuvres. Pour l'année 2021-2022, c'est 19 immeubles pour 168 locataires.
Tous ces logements ont en commun d'être abordables (dans le vrai sens du mot) avec des locataires à faible ou modeste revenu.

Un exemple réel d'un spéculateur (Cie à numéro) qui a procédé à une éviction de locataires.
Résumé de la situation vécue :
1- Une personne de l'entreprise se présente, mentionne qu'un nouveau propriétaire a acheté l'immeuble. Il veut faire des rénovations et que les locataires doivent partir (mentionnons ici qu'à la date de cette visite, le nouveau propriétaire n'avait pas encore signé le contrat de vente chez le notaire);

2- C'est le début des menaces et des offres monétaires pour que les locataires partent;

3- Le propriétaire n'a pas encore de permis pour faire ses travaux. Il est défendu d'entreprendre officiellement les démarches auprès des locataires;

4- Les locataires se mobilisent pour défendre leurs droits;

5- La pression s'accentue de la part des sbires du nouveau propriétaire;

6- À la fin il ne reste plus que 4-5 locataires qui sont toujours en place;

7- La majorité des locataires qui sont partis regrettent, car ils paient plus cher leur loyer, sont loin des services (école, garderie, etc.).

[2] Étude empirique de Cloé St-Hilaire, Mikael Brunila et David Wachsmuth, publiée le 3 février 2023 sous le titre « High Rises et stress lié au logement. Une analyse spatiale Big Data de la financiarisation du logement locatif ».
[3] Contraction des mots rénovation et éviction.

## Conséquences

La financiarisation du logement provoque des répercussions non négligeables pour les humains qui la subissent. Hausse de loyer hors norme, déménagement forcé souvent loin de son tissu social, stress inconsidéré, surtout pour les enfants (anxiété, détérioration au niveau scolaire, etc.).
«La recherche a établi un lien entre les propriétaires financiarisés et la gentrification et le déplacement, en particulier par le biais de pratiques agressives d'augmentations de loyer et d'expulsions.»[4]

## Solutions

Bien que plusieurs solutions soient de portées provinciales, le fédéral peut tout de même faire sa part.

- Contraindre tout propriétaire de logement à ne pas vendre rapidement après un achat : surtaxe sur le gain suite à une revente rapide (2 ans et moins)
- Mettre des bâtons dans les roues afin de restreindre l'achat de logement locatif par des spéculateurs étrangers
- Investir massivement dans le développement de logements sociaux (coopératives, organismes sans but lucratif d'habitation et HLM). Ne pas confondre avec le logement dit abordable[5]
- Que toute somme investie en développement d'habitation soit exclusivement dédiée au logement social
- Toute autre mesure allant dans ces sens.

## Conclusion

Nous sommes conscients d'avoir effleuré le sujet. Nous ne sommes pas des experts, mais nous savons sur le terrain de quoi il en retourne. Les conséquences sur les conditions de vie des ménages locataires sont désastreuses.

En tant qu'éluEs, de toute couleur politique, vous avez le devoir et la responsabilité de faire en sorte que les ménages pris dans l'étau de la financiarisation aient le soutien nécessaire de la part du Parlement.

[4] August & Walks,Citation2018 ; Croby,Citation2020 ; Thérèse,Citation2016 )

[5] En français le logement abordable veut dire tout et n'importe quoi, un peut comme ce qui se fait au Gouvernement du Québec depuis peu et aussi ce qui se fait majoritairement dans la Stratégie canadienne sur le logement. Nous savons qu'en anglais il peut être interprété à l'occasion comme du logement social.

**Présentation de l'organisme**

Le Comité logement Rosemont, situé à Montréal, est un organisme communautaire de défense des droits des locataires. Il a plus de 45 ans d'existence bien ancrée dans sa communauté. La lutte pour le droit au logement est le fer de lance de toutes ses activités.

Pour communiqué avec nous :
Courriel : info@comitelogement.org
Téléphone : 514-597-2581

Jean-Claude Laporte
Organisateur communautaire
Comité logement Rosemont