



# **L'IMPACT DE LA FINANCIARISATION SUR LES LOCATAIRES**

RÉSULTATS D'UNE ENQUÊTE NATIONALE  
AUPRÈS DES MEMBRES D'ACORN

Un rapport pour le Bureau du défenseur fédéral  
du logement

ACORN Canada, juin 2022

**Bureau du défenseur fédéral du logement, Commission canadienne des droits de la personne**  
344, rue Slater, 8<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K1A 1E1

**Sans frais** : 1-888-214-1090 | **TTY** : 1-888-643-3304 | **Télécopie** : 613-996-9661 | [housingchrc.ca](http://housingchrc.ca)

Le présent rapport fait partie d'une série de rapports sur la financiarisation du logement commandée par le Bureau du défenseur fédéral du logement (BDFL). Les autres rapports dans cette série sont disponibles sur le site du BDFL et sur le Rond-point de l'itinérance : [rondpointdelitinerance.ca/bdfl](http://rondpointdelitinerance.ca/bdfl).

Les opinions, constatations et conclusions ou recommandations exprimées dans le présent document sont celles des auteurs et ne reflètent pas nécessairement la position de la Commission canadienne des droits de la personne ou de la Défenseure fédérale du logement.

*This text is also available in English under the title, The Impact of Financialization on Tenants: Findings from a National Survey of ACORN Members. It is available on the Office of the Federal Housing Advocate's website and on the Homeless Hub.*

**Pour citer ce rapport :**

ACORN Canada. 2022. *L'impact de la financiarisation sur les locataires : Résultats d'une enquête nationale auprès des membres d'ACORN*. Le Bureau du défenseur fédéral du logement.

© Sa Majesté la Reine du chef du Canada  
représentée par la Commission canadienne des droits de la personne, 2022.

Numéro de catalogue : HR34-5/2022F-PDF

ISBN : 978-0-660-44779-7

## Table des matières

<b>L'IMPACT DE LA FINANCIARISATION SUR LES LOCATAIRES .....</b>	<b>1</b>
<b>Sommaire .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Introduction .....</b>	<b>8</b>
<b>2. Compilation des enquêtes précédentes d'ACORN sur les locataires .....</b>	<b>10</b>
<b>3. Méthodologie.....</b>	<b>11</b>
<b>4. Résultats de l'enquête .....</b>	<b>13</b>
4.1 Profil démographique des répondants .....	13
4.2 Durée de la location, changements de propriétaire et état du logement.....	18
4.3 Problèmes propres à l'immeuble et aux logements .....	24
4.4 Augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice : Ontario .....	30
4.5 Raisons de déménager .....	31
4.6 Aperçu des résultats.....	32
<b>5. Témoignages .....</b>	<b>32</b>
5.1 Tracy : Ottawa, Ontario.....	34
5.2 Kelly : Saint John, Nouveau-Brunswick .....	35
5.3 Claire : Hamilton, Ontario .....	36
5.4 Trisha : Brampton, Ontario .....	37
5.5 Terry : Hamilton, Ontario .....	38
5.6 Sabrina : London, Ontario .....	39
5.7 Diane : London, Ontario .....	40
5.8 Jackie : Montréal, Québec.....	40
5.9 Cathy : Halifax, Nouvelle-Écosse .....	41
5.10 Linn : Toronto, Ontario.....	42
5.11 Carol : Toronto, Ontario .....	43
5.12 Jeannie : Calgary, Alberta.....	44
5.13 Martha : Surrey, C.-B. ....	45
5.14 Liz : Montréal, Québec .....	46
5.15 Margaret : Hamilton, Ontario .....	46
5.16 Pearl : Calgary, Alberta.....	47
5.17 Iqbal : Surrey, C.-B. ....	48
<b>6. Recommandations pour les locataires .....</b>	<b>49</b>
6.1 Contrôle total des loyers .....	49
6.2 Divulgence des données sur la propriété .....	49
6.3 Registre des logements d'habitation .....	49
6.4 Permis pour les propriétaires, normes d'entretien et résistance aux expulsions par le biais de rénovation ou de démolition .....	50
6.5 Programme d'aide au loyer.....	50
6.6 Dissuader les propriétaires financiarisés comme les SPI en supprimant la faille fiscale de la <i>Loi de l'impôt sur le revenu</i> .....	51
6.7 Stratégie du fonds d'acquisition sans but lucratif .....	53
6.8 Limiter l'acquisition du parc de logements abordables par des propriétaires financiarisés.....	54
Références.....	55

<b>Appendix 1 : Liste des tableaux et des figures.....</b>	<b>56</b>
Liste des tableaux.....	56
Liste des figures.....	56
<b>Annexe 2 : Questions pour l'enquête .....</b>	<b>57</b>

## Sommaire

L'adoption de la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* (LSNL) marque un moment important, car, avec elle, pour la première fois, le Canada reconnaît dans son droit interne le droit au logement tel qu'il est affirmé dans le droit international des droits de la personne. La LSNL donne au gouvernement fédéral le mandat d'élaborer et de soutenir des politiques de logement fondées sur les droits afin de respecter son engagement de réaliser progressivement le droit au logement au fil du temps. Elle reconnaît également les problèmes systémiques qui entravent l'accès au droit à un logement convenable pour de nombreuses personnes et met en place des mécanismes de responsabilité pour garantir la concrétisation du droit au logement.

Parmi les autres mécanismes de responsabilisation, l'un des principaux mandats du Bureau du défenseur fédéral du logement (BDFL) est d'évaluer la mise en œuvre du droit au logement dans l'ensemble du Canada et de faire des recommandations au gouvernement fédéral, en particulier en ce qui concerne les groupes défavorisés, ainsi que d'offrir un rôle et une voix importants aux communautés qui font face à des problèmes systémiques de logement.

Comme le démontre clairement l'article de Martine August dans cette série, la financiarisation du logement locatif a connu une croissance massive au cours des dernières années et aggrave la crise du logement abordable au Canada, ce qui a des répercussions sur des dizaines de milliers de locataires à travers le pays. Pour les membres d'ACORN, cette étude confirme ce que nous savons par expérience : les propriétaires financiarisés ne respectent pas le droit au logement des locataires en poursuivant des stratégies qui exploitent les locataires et sont uniquement motivées par la maximisation des profits pour leurs investisseurs et leurs dirigeants.

Afin de mieux comprendre comment la financiarisation affecte les locataires, en particulier ceux qui font face à des obstacles disproportionnés au logement, ACORN Canada a travaillé avec le BDFL et des chercheurs, d'une part, en compilant les recherches existantes axées sur les droits des locataires, et d'autre part, en entreprenant un sondage national auprès de plus de 600 ménages locataires et, troisièmement, en amorçant des conversations approfondies avec des membres choisis et des contacts communautaires pour aider à comprendre le problème de façon anecdotique.

Les résultats de l'enquête (N=606) illustrent clairement une tendance plus vaste, à savoir que les propriétaires financiarisés présentent de moins bons résultats, à presque tous les égards, que les autres propriétaires – y compris les grands propriétaires (privés/familiaux ou des entreprises), les petits propriétaires (privés/familiaux), les logements sans but lucratif, les coopératives et les logements sociaux – lorsqu'il s'agit de fournir des logements abordables et habitables. Comme l'a établi le Haut-Commissariat des Nations unies aux droits de l'homme, certaines conditions minimales doivent être remplies pour réaliser le droit à un logement convenable. Entre autres, l'accès pour chacun à un logement abordable et habitable est un principe essentiel. Il existe également des preuves évidentes que les locataires de logements financiarisés vivent sous la menace d'expulsion, ce qui est étroitement liée à leur sécurité d'occupation – une autre condition importante du droit à un logement convenable.

Voici quelques-uns des points saillants de l'enquête sur le logement :

- Un plus grand nombre de locataires dont le propriétaire est financiarisé ont vu leur propriétaire/société de gestion immobilière changer au cours des cinq dernières années.
- Une proportion comparativement plus élevée de répondants dans les logements financiarisés ont mentionné que l'état de leur logement s'est détérioré lorsque le propriétaire a changé.
- Alors que 67 % de l'ensemble des répondants et de ceux qui ont des propriétaires privés importants ont déclaré que leur logement nécessite des réparations et de l'entretien, voire des réparations urgentes, le pourcentage de répondants passe à 80 % dans le cas des propriétaires financiarisés.
- Une plus grande proportion de locataires de logements financiarisés ont déclaré ne pas être satisfaits du nettoyage et des précautions prises par leur propriétaire pendant la pandémie.
- Un nombre comparativement plus important de répondants vivant dans des logements appartenant à des propriétaires financiarisés ont déclaré que les travaux ne sont pas faits dans un délai raisonnable ou sont mal faits.
- Près de la moitié des locataires qui vivent dans des logements appartenant à des propriétaires financiarisés ont déclaré que leur propriétaire/société de gestion immobilière ne les traite pas de manière équitable et professionnelle. En comparaison, pour l'ensemble des répondants et ceux avec un grand propriétaire (privé/familial), ces pourcentages sont plus faibles, soit 36-37 %.
- Un peu plus d'un tiers des locataires dont les propriétaires sont financiarisés se sentent menacés lorsqu'ils déposent une plainte auprès de leur propriétaire. Cela compromet profondément l'accès des locataires à la justice et à la sécurité d'occupation.
- Il est intéressant de noter que plus le locataire est resté longtemps dans le logement, plus il lui est difficile d'obtenir des travaux de réparation, mais l'état des logements dans les logements financiarisés s'avère être le pire.
- Un pourcentage plus élevé (24 %) de locataires de logements financiarisés y ayant vécu plus de cinq ans ont déclaré se sentir menacés lorsqu'ils déposent une plainte, contre 13-18 % pour l'ensemble des répondants et ceux avec un grand propriétaire (privé/familial).
- Vingt-trois pour cent des locataires dont la durée d'occupation est supérieure à cinq ans et qui vivent dans un logement financiarisé, contre 11 à 16 % de l'ensemble des répondants et des personnes ayant un grand propriétaire (privé/familial), ont déclaré qu'on ne réalise jamais des travaux de qualité.
- Plus de la moitié des locataires de logements financiarisés qui y vivent depuis plus de cinq ans ont déclaré avoir besoin de réparations et d'entretien, voire des réparations urgentes. Ces pourcentages étaient de 31 % et 40 % respectivement pour l'ensemble des répondants et pour les locataires ayant un grand propriétaire (privé/familial).
- Une autre question qui se pose dans le cas des propriétaires financiarisés en Ontario est celle des augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice. Dix-neuf pour cent des locataires ayant un propriétaire financiarisé ont mentionné avoir reçu une

augmentation de loyer supérieure à la ligne directrice, par rapport aux locataires ayant un autre type de propriétaire où le pourcentage variait entre 3 et 5 %.

En plus de l'enquête quantitative, il était essentiel de comprendre les expériences vécues par les locataires de logements financiarisés. L'élément central d'une approche du logement fondée sur les droits de la personne est d'apprendre des locataires dont les droits ne sont pas respectés. Ces voix puissantes sont d'une valeur inestimable pour mettre en évidence les façons dont les droits ne sont pas respectés et pour formuler des recommandations politiques et législatives efficaces. Dans le cas de la financiarisation du logement, où les données sont rares, les voix des locataires prennent une importance particulière, nous amenant au-delà du discours intellectuel sur ce sujet pour comprendre comment les locataires sont touchés.

Les témoignages des locataires montrent en détail comment la financiarisation du logement compromet le droit des locataires à un logement convenable. Les locataires d'un bout à l'autre du pays partagent toute une série de problèmes de réparation qui n'ont pas été résolus pendant des années. En plus de cela, les locataires ont signalé des augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice consécutive en Ontario ainsi que des augmentations de loyer constantes dans d'autres endroits. La rotation du personnel est apparue comme un problème dans presque tous les cas, ce qui a également un effet considérable sur la réalisation des réparations. De nombreux locataires ont exprimé leur sentiment d'impuissance face à des propriétaires puissants et riches, ainsi qu'en raison de l'incapacité des gouvernements à les tenir pour responsables. Comme l'a si bien dit un locataire, « c'est un combat injuste ».

Les données quantitatives et qualitatives appellent à des actions urgentes de la part de tous les ordres de gouvernement pour s'assurer que les locataires à revenus faibles et moyens ont accès à un logement convenable, conformément à leur droit de la personne en vertu de la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement*. La dernière section du rapport présente les changements de politique que les locataires souhaiteraient voir adopter.

# 1. Introduction

Avec l'adoption de la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* (LSNL) en 2019, le Canada a, pour la première fois, reconnu en droit interne le droit à un logement convenable comme un droit de la personne fondamental garanti par le *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels* (PIDESC). Ce faisant, la LSNL engage le gouvernement à favoriser la réalisation progressive du droit au logement. Il est important de noter qu'il s'agit de la première loi qui aborde précisément les problèmes systémiques liés à la concrétisation du droit au logement et qu'elle prévoit un examen indépendant, des processus participatifs et des mécanismes stables de responsabilisation comme le Conseil national du logement et le défenseur fédéral du logement, afin de garantir le respect de l'un des principaux engagements du Canada en matière de droits de la personne.

C'est dans ce contexte qu'ACORN a travaillé avec le BDFL et des partenaires de recherche pour mieux comprendre l'incidence de la financiarisation du logement sur le droit des locataires à un logement convenable. Le Haut-Commissariat des Nations unies aux droits de l'homme explique ce que signifie la concrétisation du droit à un logement convenable. Outre les libertés et les droits – comme la protection contre les expulsions forcées et l'accès égal et non discriminatoire au logement –, certaines conditions minimales doivent être remplies pour que l'on puisse dire que quatre murs et un toit constituent un logement convenable. Il s'agit de la sécurité d'occupation; de la disponibilité des services, des équipements et des infrastructures; de l'accessibilité financière; de l'habitabilité; de l'accessibilité; de la proximité des possibilités d'emploi; des soins de santé; des écoles, etc.

Comme le montre clairement l'article de Martine August sur la financiarisation du logement, celle-ci exacerbe les inégalités sociospatiales et aggrave la crise de l'accessibilité au logement au Canada. Les enquêtes précédentes d'ACORN, ainsi que les recherches ciblant les sociétés de placement immobilier (SPI), soulignent également comment les grandes entreprises propriétaires, en particulier celles qui sont financiarisées, compromettent profondément le droit des locataires à un logement convenable.

Pour en apprendre plus sur ce phénomène, ACORN s'est adressée à ses nombreuses personnes-ressources communautaires et aux membres qui vivent dans des logements financiarisés pour leur parler de leurs expériences. Plus précisément, ACORN a étudié les impacts de la financiarisation sur les locataires à revenus faibles et moyens, en particulier ceux qui sont confrontés à des obstacles disproportionnés en matière de logement. Pour ce faire, ACORN Canada 1) a compilé les recherches existantes axées sur les droits des locataires; 2) a entrepris un sondage national; et 3) a entrepris des conversations approfondies avec des membres et des personnes-ressources communautaires choisis pour aider à comprendre le problème par des situations vécues.

## À propos d'ACORN Canada

ACORN (Association of Community Organizations for Reform Now) Canada est un syndicat communautaire de personnes à faible et à moyen revenu qui regroupe plus de 140 000 membres dans tout le pays. ACORN Canada a été créée en 2004 pour combler le vide

critique dans le paysage des organismes communautaires au pays. Depuis la première section dans le quartier de Weston à Toronto, ACORN s'est développée et compte aujourd'hui plus de 24 sections de quartier dans neuf villes du pays.

ACORN a une longue histoire d'organisation dans les quartiers à revenus faibles et moyens, luttant pour obtenir des changements par divers moyens – y compris le porte-à-porte, les pétitions, les réunions locales, régionales et nationales (forums internes et publics), et les actions directes pacifiques – tout en obtenant des victoires dans le processus.

Le modèle de sensibilisation porte-à-porte d'ACORN, qui a fait ses preuves, a connu un succès remarquable auprès des communautés de locataires qui présentent des taux de pauvreté plus élevés, y compris les nouveaux arrivants, les personnes racisées, les personnes handicapées, les parents isolés et les personnes âgées isolées. Le porte-à-porte permet aux organisateurs de cibler les quartiers les plus défavorisés et de comprendre les obstacles à l'engagement civique des locataires individuels afin de les supprimer. La base de membres d'ACORN, très diversifiée, comprend des personnes issues de divers groupes défavorisés, notamment des personnes handicapées, des personnes à faible et à moyen revenu, des personnes issues de communautés racisées, des nouveaux arrivants au Canada, des femmes seules et des personnes de diverses identités de genre.

La Stratégie nationale sur le logement (SNL) met également l'accent sur les besoins en logement des groupes défavorisés tels que les femmes et les enfants qui fuient la violence, les personnes âgées, les Autochtones, les personnes handicapées, les personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale et de toxicomanie, les jeunes adultes, les membres de la communauté 2SLGBTQ+, les communautés racisées, les sans-abris, les anciens combattants, les immigrants récents et surtout les réfugiés, car ils sont confrontés à des obstacles disproportionnés dans la réalisation de leur droit à un logement convenable. De nombreux groupes avec lesquels ACORN travaille sont également ceux qui ont été classés comme prioritaires par la SNL.

Grâce à l'organisation communautaire directe, ACORN a pu obtenir des millions de dollars de réparations pour les locataires en ciblant directement les propriétaires, et a pu aborder systématiquement de nombreux problèmes des locataires en obtenant des protections fortes pour les locataires aux niveaux municipal et provincial.

## 2. Compilation des enquêtes précédentes d'ACORN sur les locataires

Au cours des huit dernières années, ACORN Canada a mené plusieurs enquêtes auprès des locataires afin d'examiner les différents problèmes auxquels ils sont confrontés dans les immeubles d'habitation. Bien que ces enquêtes ne soient pas axées sur les propriétaires financiarisés, elles mettent en évidence un problème récurrent dans tout le pays, à savoir que les propriétaires ne font pas de réparations. Dans de nombreux cas, les conditions dans les immeubles sont inférieures aux normes de construction locales, municipales ou provinciales. Ce n'est pas exclusivement un problème de propriétaires financiarisés. Cependant, comme on peut le constater par un travail spécifique dans des logements gérés et possédés par des SPI, comme à Herongate à Ottawa, les propriétaires financiarisés donnent la priorité à la maximisation des profits sur le droit des locataires à un logement convenable, qui inclut l'habitabilité, soit un logement en bon état. Il met également en évidence les incitations massives du système qui permettent et encouragent les propriétaires à chasser les locataires de longue date de l'immeuble puisque leur loyer, qui est plus bas en raison du contrôle des loyers, peut faire l'objet d'une augmentation aussi élevée qu'ils le souhaitent une fois le logement vacant.

Vous trouverez ci-joint une liste d'enquêtes et de rapports qu'ACORN a déjà produits et qui mettent en évidence le manque de logements habitables auquel les locataires sont confrontés au Canada.

- [ACORN Montréal : Le logement en décrépidité, 2021](#)
- [Toronto State of Repair report, 2020](#)
- [State of renters during COVID-19, 2020](#)
- [State of renters during COVID, 2020 – Part 2](#)
- [A state of disrepair : Hamilton ACORN tenant survey, 2018](#)
- [Herongate : The Case for Rentsafe Ottawa, 2019](#)
- [Housing horror stories : The tenants' case for landlord licensing in Ottawa](#)
- [Nova Scotia province-wide tenant survey report, 2017](#)
- [State of repair : BC ACORN tenant survey, 2017](#)
- [Nova Scotia ACORN : Halifax tenant survey, 2017](#)
- [State of repair : The tenants' case for landlord licensing in Toronto](#)
- [State of repair : Ottawa ACORN tenant survey, 2016](#)

En plus de ces enquêtes, ACORN a contacté les locataires vivant dans des logements appartenant à CAPREIT – l’une des plus grandes SPI du Canada – et il s’est avéré que 78 % d’entre eux sont confrontés à des problèmes liés aux réparations. L’enquête est disponible [ici](#).

### 3. Méthodologie

Une enquête en ligne a été rédigée dans les deux langues officielles et envoyée aux membres d’ACORN et aux personnes-ressources communautaires. L’enquête comprenait les sections suivantes :

Section 1, Renseignements personnels : Il s’agissait d’aspects comme le nom, l’adresse, la fourchette de revenus annuels individuels et la source de revenus.

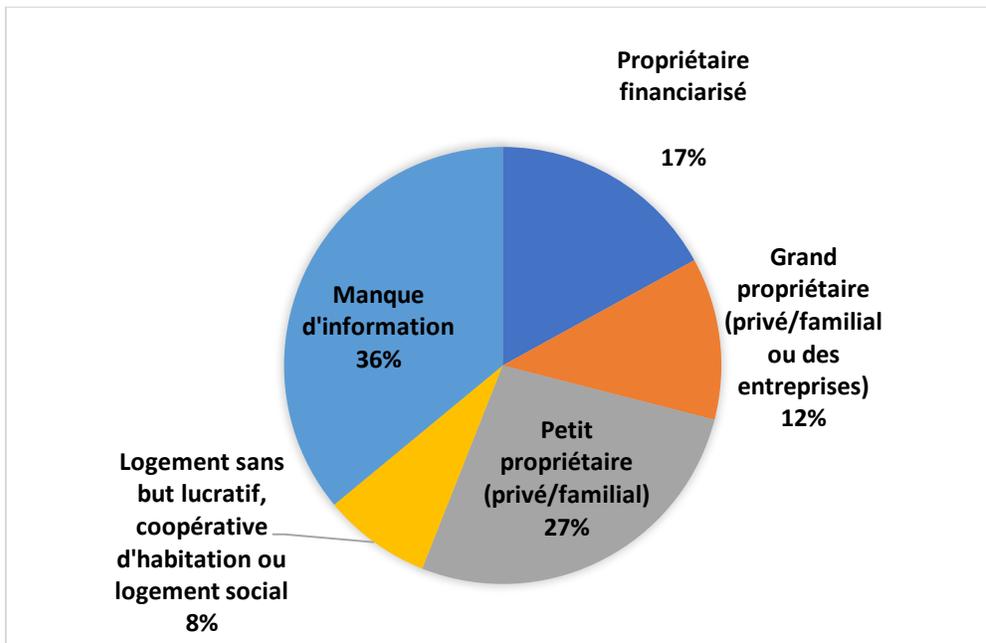
Section 2, Immeuble/logement : Dans cette section, on a demandé aux locataires s’ils connaissaient le nom de leur propriétaire et de la société de gestion immobilière (le cas échéant), le type d’immeuble/de logement, si le locataire bénéficie d’une aide au loyer et le montant du loyer payé par le locataire par mois.

Section 3, État de l’immeuble/du logement : Cette section comprenait des questions sur le changement de propriétaire et de société de gestion immobilière pour apprendre si l’état du logement a changé après le changement de propriétaire ou de société de gestion immobilière. On s’intéressait aussi à l’état général du logement, comme par exemple s’il a besoin d’entretien et de réparations, à l’entretien de du logement pendant la COVID, aux problèmes auxquels les locataires sont confrontés dans les parties communes et dans leur logement; si le propriétaire les traite de manière équitable et professionnelle, la qualité des travaux et s’ils se sentent menacés dans le cadre du dépôt d’une plainte auprès du propriétaire.

Section 4, Augmentation des loyers : Cette section a été rédigée en fonction de l’existence ou non d’une forme quelconque de contrôle des loyers dans la province. Des provinces comme l’Alberta, la Nouvelle-Écosse et le Nouveau-Brunswick ont été regroupées dans une même section, car elles n’ont pas de contrôle des loyers (la Nouvelle-Écosse a fixé un plafond temporaire pour les loyers). L’Ontario et la Colombie-Britannique ont été placés dans des sections distinctes, compte tenu des différentes règles de contrôle des loyers dans les deux provinces.

Section 5, Expulsions : Cette section demandait aux locataires s’ils avaient une dette de loyer, s’ils avaient reçu une aide de leur propriétaire en cas de dette de loyer, s’ils avaient été expulsés au cours des cinq dernières années et la raison de leur expulsion.

Figure 1 : Type de propriétaire



Au total, 606 locataires ont répondu à l'enquête, tous les types de propriétaires confondus. Toutefois, sur les 606 répondants, il a été possible de trouver des renseignements sur le propriétaire pour un total de 385 répondants. Il s'agit là d'un défi majeur rencontré lors de l'enquête. Par conséquent, pour le reste des données où l'adresse fournie n'était pas complète ou il n'était pas possible d'identifier le propriétaire, une catégorie distincte appelée « renseignements insuffisants » a été créée.

Pour l'analyse, on a classé les propriétaires identifiés dans les catégories suivantes :

1. Propriétaire financiarisé
2. Grand propriétaire (privé/familial ou des entreprises)
3. Petit propriétaire (privé/familial)
4. Logement sans but lucratif, coopérative d'habitation ou logement social

## 4. Résultats de l'enquête

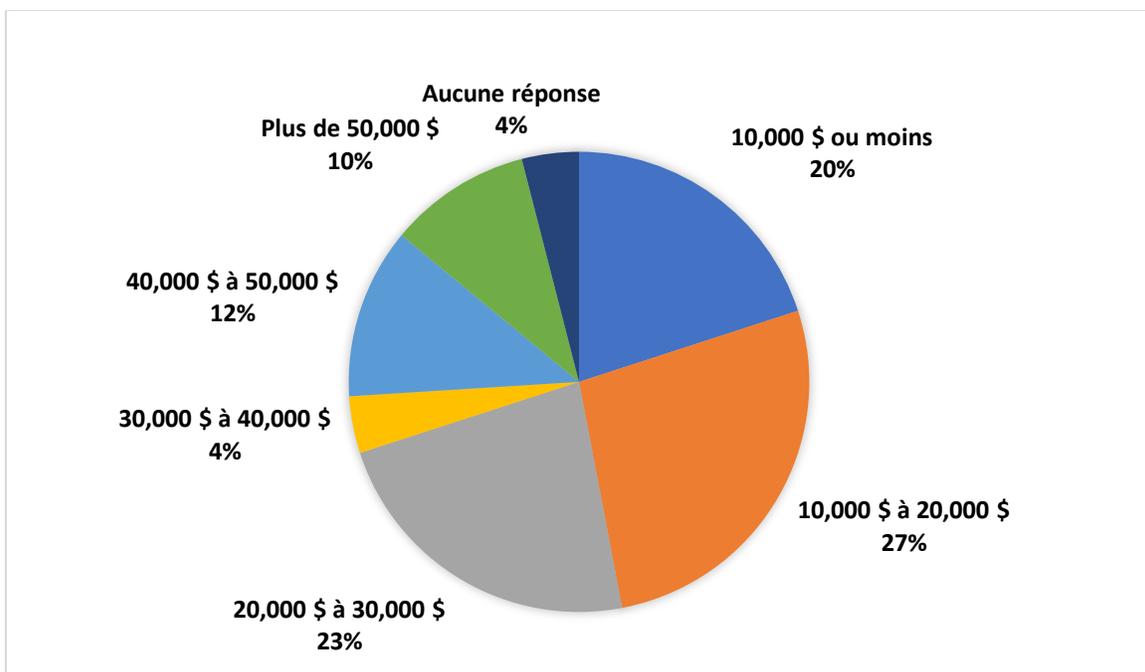
Cette section aborde les principales conclusions qui se dégagent de l'enquête.

### 4.1 Profil démographique des répondants

#### *Fourchette de revenus annuels individuels*

Les répondants ont été invités à sélectionner leur fourchette de revenus annuels moyens. La majorité des répondants, soit 70 %, ont déclaré que leur revenu annuel moyen était inférieur à 30 000 dollars. Le profil de revenu des locataires de logements financiarisés ne diffère pas de manière significative par rapport au reste des répondants.

**Figure 2 : Revenus annuels individuels moyens de l'ensemble des répondants**



**Tableau 1 : Fourchette de revenus annuels individuels**

Fourchette de revenus annuels	Tous les répondants (N=606)	Propriétaires financiarisés (N=103)
10 000 \$ ou moins	20 %	19 %
10 000 \$ à 20 000 \$	27 %	25 %
20 000 \$ à 30 000 \$	23 %	20 %
30 000 \$ à 40 000 \$	4 %	2 %
40 000 \$ à 50 000 \$	12 %	20 %
Plus de 50 000 \$	10 %	8 %
Pas de réponse	4 %	5 %

### Source de revenus

- Pour tous les répondants, quelle que soit la catégorie du propriétaire, 36 % ont mentionné l'emploi comme source de revenus.
- Dix-huit pour cent des répondants sont retraités.
- Treize pour cent des personnes interrogées bénéficient de l'aide aux personnes handicapées et 5 % de l'aide sociale.
- Un pourcentage négligeable des répondants a déclaré que l'assurance-emploi était leur source de revenus.
- Si l'on examine les données relatives aux locataires de logements financiarisés, près de la moitié d'entre eux ont déclaré l'emploi comme leur source de revenus, contre un tiers pour l'ensemble des répondants. En outre, une proportion plus élevée de locataires de logements financiarisés ont déclaré être bénéficiaires de l'aide sociale.

Figure 3 : Source de revenus de l'ensemble des répondants

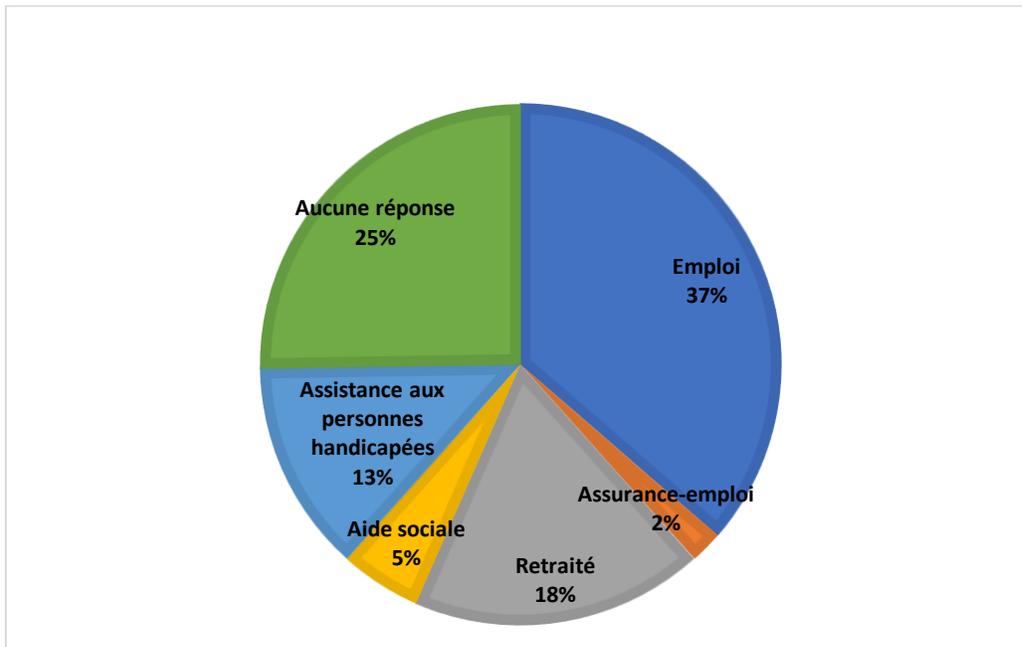


Tableau 2 : Source de revenus

Source de revenus	Tous les répondants (N=606)	Propriétaires financiarisés (N=103)
Emploi	36 %	48 %
Assurance-emploi	2 %	3 %
Retraité	18 %	20 %
Aide sociale	5 %	10 %
Assistance aux personnes handicapées	13 %	11 %
Pas de réponse	26 %	9 %

### *Identité de genre*

Il a été demandé aux répondants de saisir leur identité de genre. Parmi ceux qui ont répondu, 46 % se sont identifiés comme des femmes et 22 % comme des hommes. Une petite proportion de répondants se sont identifiés comme des personnes non-binaires.

**Tableau 3 : Identité de genre**

<b>Identité de genre</b>	<b>Tous les répondants</b>
Femme	46 %
Homme	22 %
Trans	0 %
Non-binaire	2 %
Pas de genre	0 %
Pas de réponse	30 %

Dans cette section, les répondants ont également été interrogés sur leur identité raciale. Comme très peu de personnes ont répondu à la question, les chiffres ne correspondent pas à la véritable image du profil des locataires. La majorité des membres d'ACORN sont des locataires à revenus faibles ou modérés, des travailleurs à bas salaires, des personnes ayant un emploi précaire, des personnes racisées, des personnes âgées, des personnes handicapées et des femmes seules.

### *Loyer mensuel moyen*

Les locataires des propriétaires financiarisés sont susceptibles de payer des loyers plus élevés que ceux des autres logements. Comme le montre la figure, alors que 47 % de tous les répondants ont mentionné payer un loyer mensuel inférieur à 999 \$, la proportion tombe à 33 % pour les locataires vivant dans des logements appartenant à des propriétaires financiarisés. En fait, les pourcentages s'inversent complètement lorsqu'on considère les loyers mensuels compris entre 1 000 \$ et 1 500 \$. Quarante-sept pour cent des répondants dans un logement financiarisé déclarent payer un loyer mensuel compris entre 1 000 \$ et 1 500 \$, contre 33 % pour le reste des répondants. Il n'y a pas beaucoup de différence pour les personnes qui paient un loyer mensuel de 1 500 \$ et plus.

Figure 4 : Loyer mensuel

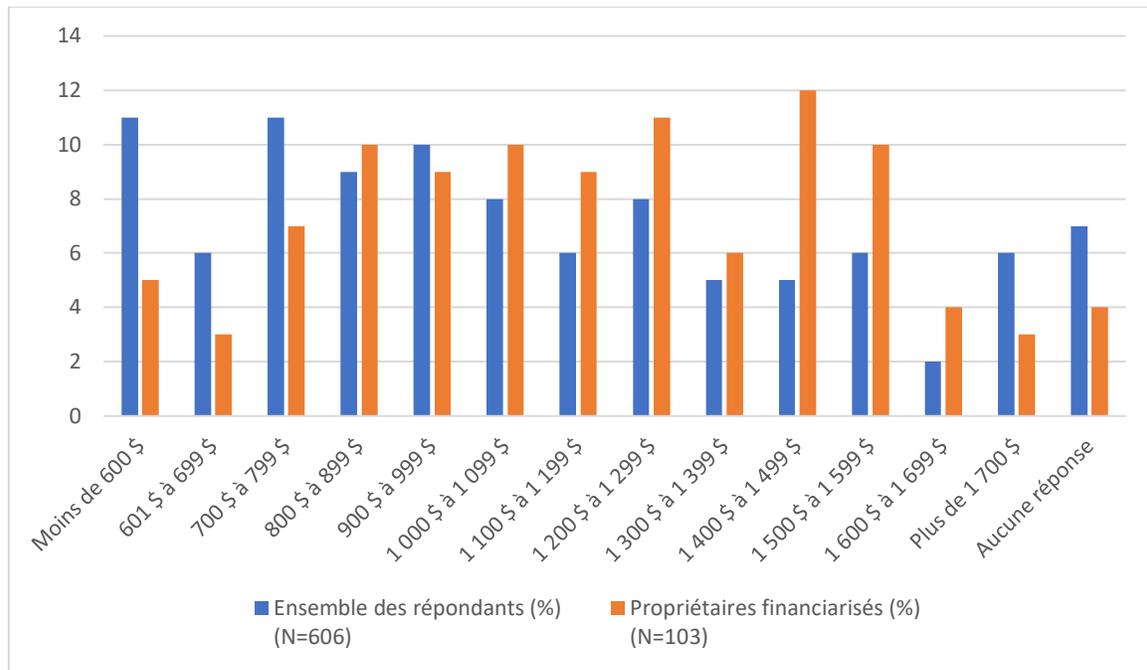


Tableau 4 : Loyer mensuel

Loyer mensuel	Tous les répondants (%) (N=606)	Propriétaires financialisés (%) (N=103)	Grands propriétaires (privés/familiaux ou des entreprises) (%) (N=72)
Moins de 600 \$	11	5	3
601 \$ – 699 \$	6	3	3
700 \$ – 799 \$	11	7	16
800 \$ – 899 \$	9	10	11
900 \$ – 999 \$	10	9	3
1 000 \$ - 1 099 \$	8	10	12
1 100 \$ - 1 199 \$	6	9	11
1 200 \$ - 1 299 \$	8	11	8
1 300 \$ - 1 399 \$	5	6	8
1 400 \$ - 1 499 \$	5	12	7
1 500 \$ - 1 599 \$	6	10	10
1 600 \$ - 1 699 \$	2	4	4
1 700 \$ et plus	6	3	7
Pas de réponse	7	4	1

Type de logement locatif

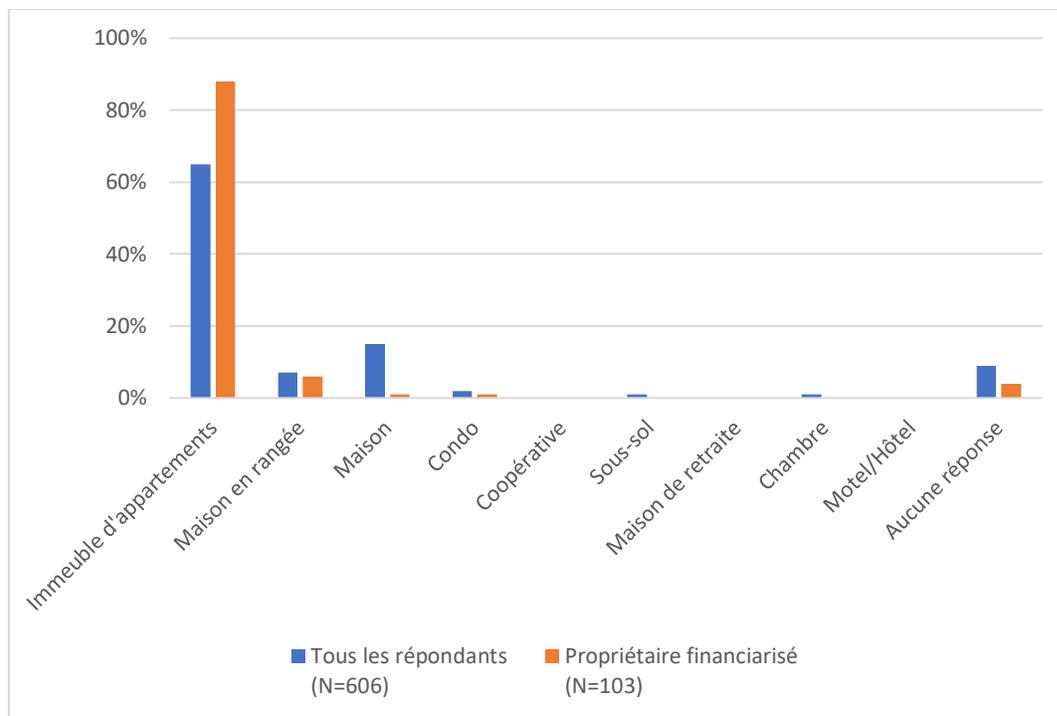
En ce qui concerne le type d'unité locative, les locataires des logements financialisés sont plus susceptibles d'être dans un immeuble d'appartements et beaucoup moins susceptibles de vivre dans une maison que le reste des locataires. Une majorité écrasante, c'est-à-dire près de 90 %

des locataires de logements financiarisés, a déclaré vivre dans un immeuble d'habitation, contre 65 % de l'ensemble des locataires ayant répondu à l'enquête. Une proportion négligeable de locataires dont le logement appartient à une société de logement financiarisée ont déclaré vivre dans une maison, contre 15 % de l'ensemble des répondants. Il n'y avait pas de différence majeure en ce qui concerne les locataires déclarant vivre dans des maisons en rangée, que les répondants aient un propriétaire financiarisé ou autre.

**Tableau 5 : Type de logement de location**

Type de logement de location	Tous les répondants (N=606)	Propriétaires financiarisés (N=103)	Grandes entreprises privées/familiales (N=72)
Immeuble d'appartements	65 %	88 %	88 %
Maison en rangée	7 %	6 %	10 %
Maison	15 %	1 %	1 %
Condo	2 %	1 %	0 %
Coopérative	0 %	0 %	0 %
Sous-sol	1 %	0 %	0 %
Maison de retraite	0 %	0 %	0 %
Chambre	1 %	0 %	0 %
Motel/Hôtel	0 %	0 %	0 %
Pas de réponse	9 %	4 %	1 %

**Figure 5 : Type de logement de location**

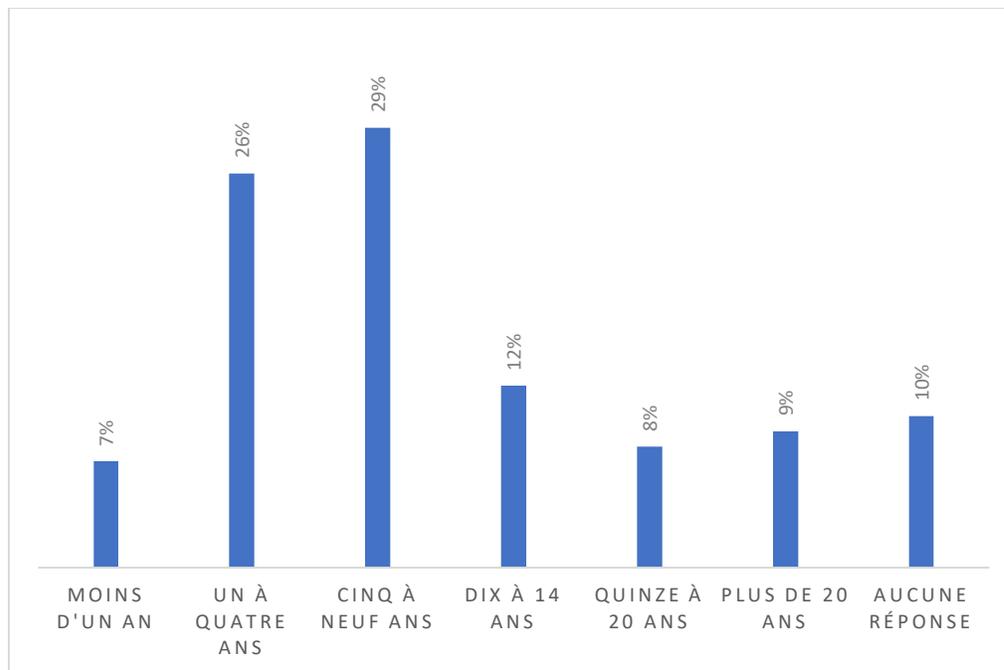


## 4.2 Durée de la location, changements de propriétaire et état du logement

### *Durée pendant laquelle les locataires ont vécu dans le logement*

On a demandé aux répondants depuis combien de temps ils vivaient dans leur logement actuel. Aucune différence significative n'est à noter en ce qui concerne la durée d'occupation des locataires de logements financiarisés par rapport à celle des autres types de propriétaires. En ce qui concerne les locataires avec des propriétaires financiarisés, 26 % des répondants ont déclaré avoir vécu dans le logement pendant un à quatre ans; 29 % des répondants ont déclaré avoir vécu dans le logement pendant cinq à neuf ans; 12 % ont déclaré avoir vécu dans le logement pendant dix à 14 ans. Un répondant sur dix a déclaré vivre dans le logement depuis plus de 15 ans ou moins d'un an.

**Figure 6 : Propriétaires financiarisés : Durée de l'occupation**



**Tableau 6 : Durée de l'occupation**

<b>Durée de l'occupation</b>	<b>Tous les répondants (N=606)</b>	<b>Propriétaires financiarisés (N=103)</b>	<b>Grandes entreprises privées/familiales (N=72)</b>
Moins d'un an	12 %	7 %	12 %
Un à quatre ans	29 %	26 %	23 %
Cinq à neuf ans	18 %	29 %	23 %
Dix à 14 ans	10 %	12 %	15 %
Quinze à 20 ans	6 %	8 %	7 %
Plus de 20 ans	7 %	9 %	12 %
Pas de réponse	18 %	10 %	7 %

*Changement de propriétaire ou de société de gestion immobilière au cours des cinq dernières années*

On a demandé aux répondants s'ils avaient vu leur propriétaire ou leur société de gestion immobilière changer au cours des cinq dernières années et si l'état de leur logement s'était détérioré avec le changement de propriétaire.

- Trente-sept pour cent des locataires dont les propriétaires sont financiarisés ont déclaré avoir vu leur propriétaire changer au cours des cinq dernières années. En revanche, une proportion plus faible de répondants, à savoir 26 % de ceux avec un grand propriétaire (privé/familial), ont vu leur propriétaire changer au cours des cinq dernières années.
- De même, 36 % des locataires dont les propriétaires sont financiarisés ont déclaré avoir vu leur société de gestion immobilière changer au cours des cinq dernières années, tandis que pour ceux dont les propriétaires sont de grande taille, privés ou familiaux, ce pourcentage était plus faible (23 %).
- Dans le cas des locataires dont le propriétaire est financiarisé, une proportion comparativement plus élevée de répondants ont mentionné que l'état de leur logement s'est détérioré lorsque le propriétaire a changé.

*Figure 7 : Pourcentage de répondants dont le propriétaire a changé au cours des cinq dernières années*

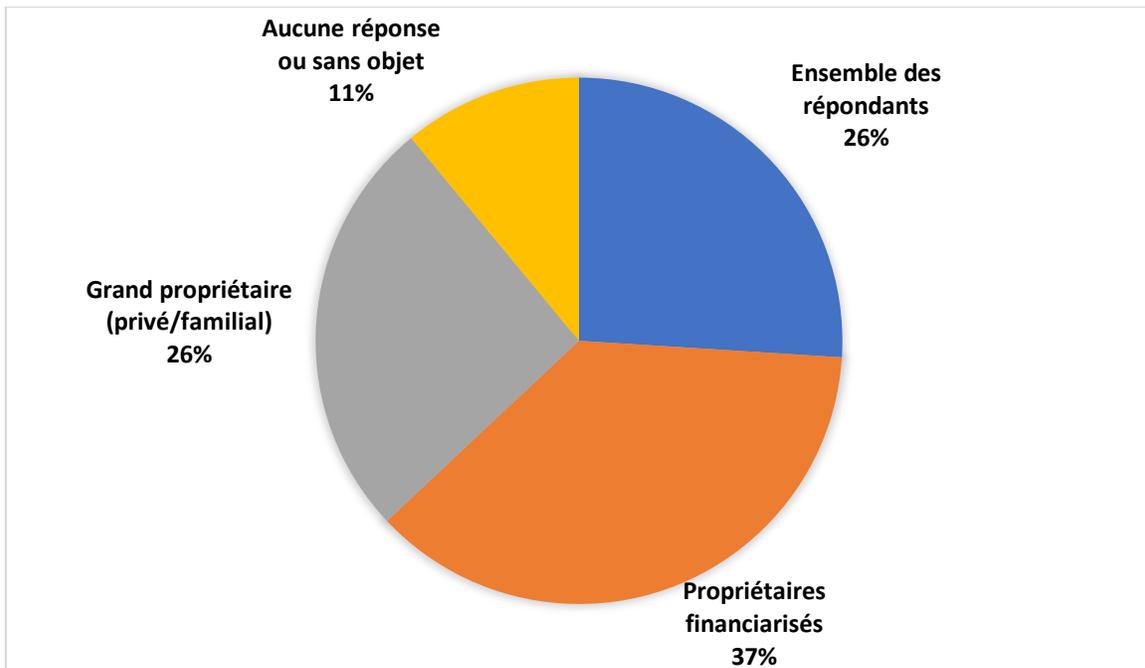


Figure 8 : Pourcentage de locataires dont le propriétaire a changé au cours des cinq dernières années

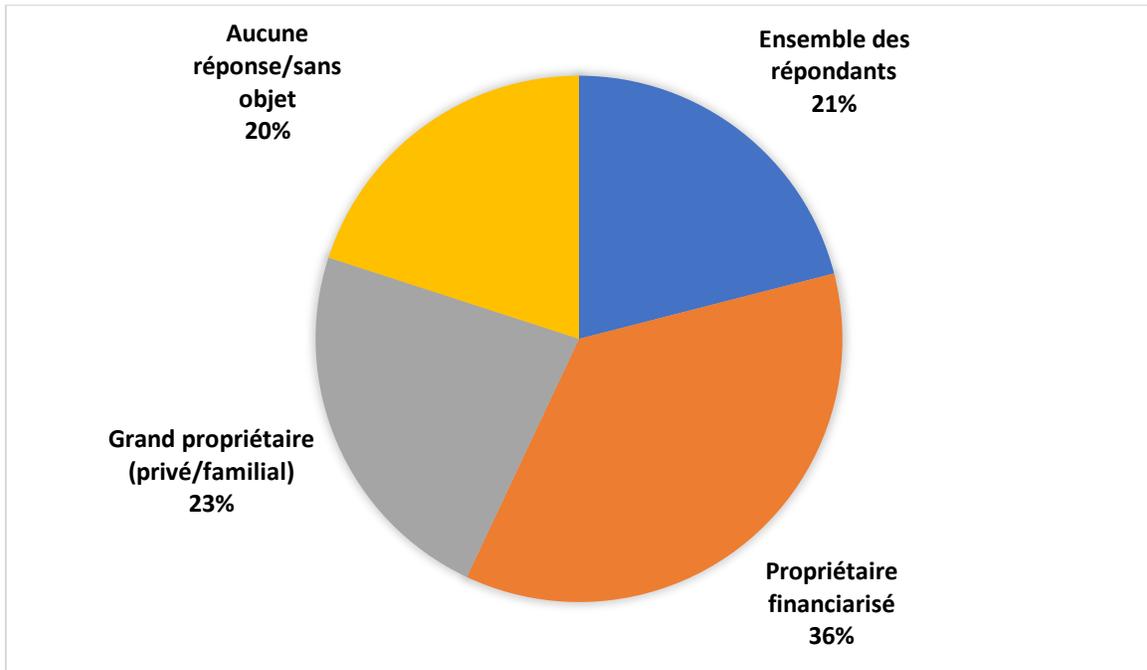
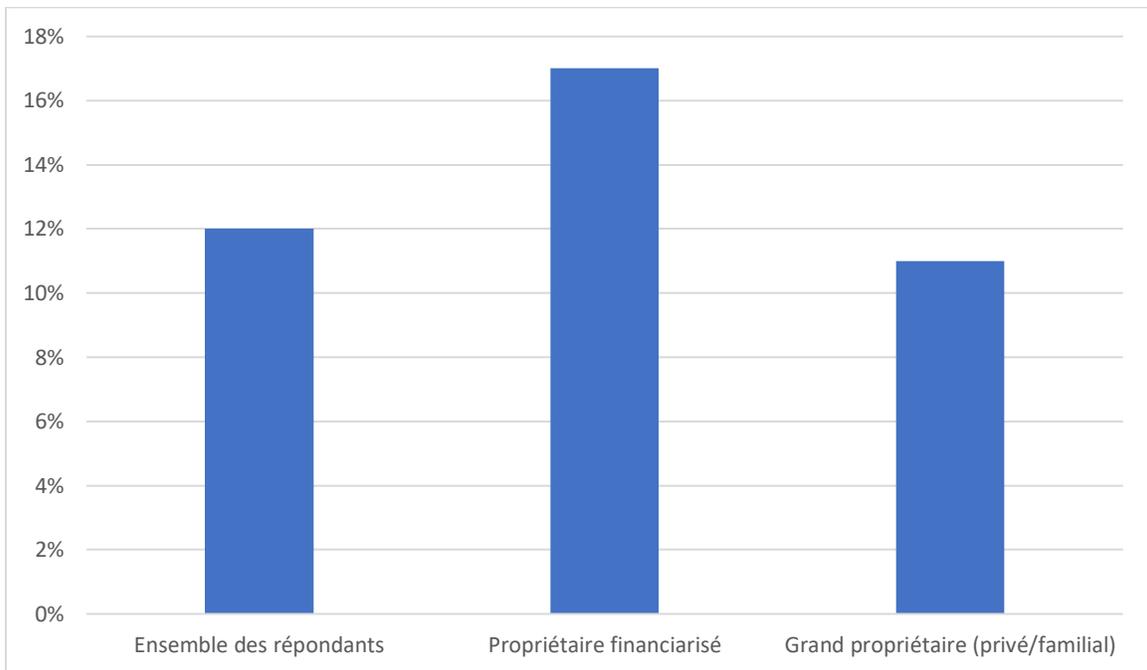


Figure 9 : Pourcentage de répondants dont le propriétaire a changé au cours des cinq dernières années qui ont constaté une détérioration dans l'état de leur logement par la suite



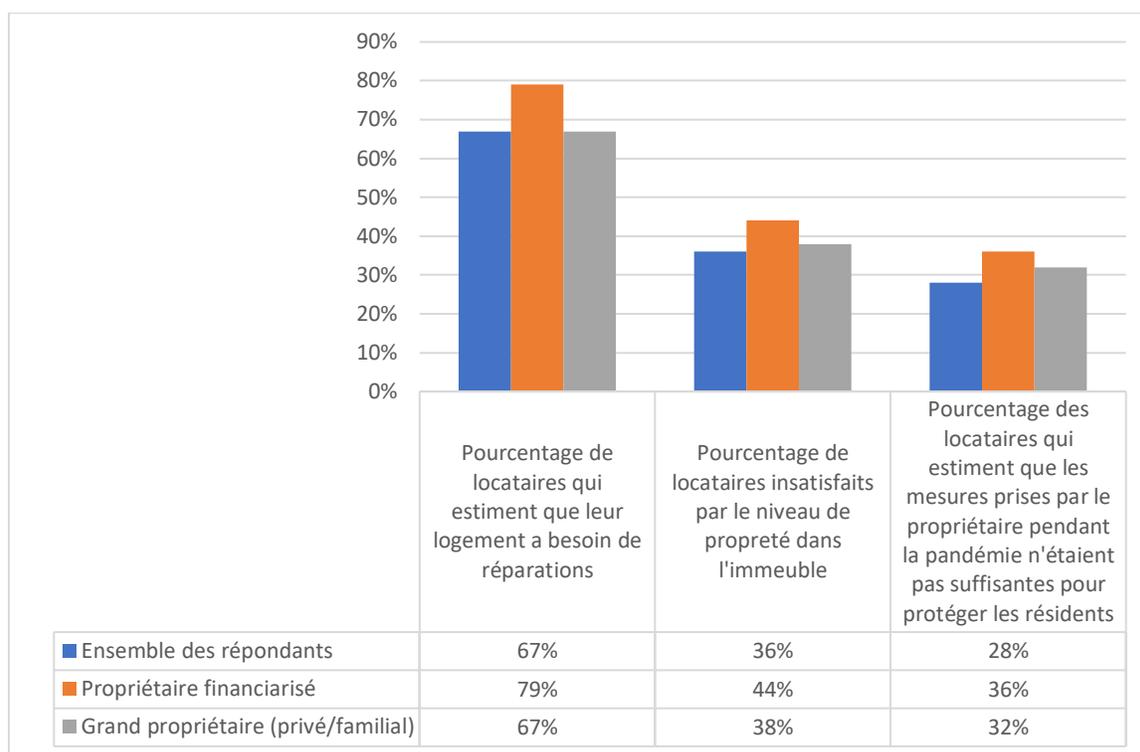
### *État de l'immeuble et des logements*

Cette section porte sur l'état de l'immeuble et des logements. Comme le suggèrent les données, une tendance claire se dessine : la situation des locataires de logements financiarisés est pire que celle des autres. Qu'il s'agisse de l'ampleur des réparations et de l'entretien nécessaires, du niveau de nettoyage pendant la pandémie, de l'exécution des travaux de réparation à temps, de la qualité du travail effectué, du sentiment d'être menacé si l'on dépose une plainte, du traitement équitable et professionnel des locataires par le propriétaire ou le gestionnaire ou encore de la probabilité que des locataires restés plus de cinq ans soient confrontés à des problèmes d'entretien – les propriétaires financiarisés offrent les pires services.

En ce qui concerne la question de savoir si les appartements des locataires ont besoin d'un certain entretien ou d'un entretien urgent, alors que 67 % de tous les répondants et de ceux qui ont de grands propriétaires (privés/familiaux ou des entreprises) ont déclaré que leur logement avait besoin d'un certain entretien ou d'un entretien urgent, le pourcentage de répondants monte à 80 % dans le cas des locataires de logements financiarisés.

Là encore, une proportion comparativement plus élevée de locataires (44 %) de logements financiarisés ne sont pas satisfaits du niveau de nettoyage de leur immeuble et 36 % ne sont pas satisfaits des précautions prises par leur propriétaire ou leur société de gestion immobilière pour assurer la sécurité de l'immeuble pendant la pandémie. Ces chiffres sont respectivement de 36 % et de 28 % pour l'ensemble des répondants et de 38 % et de 32 % pour les locataires ayant un grand propriétaire (privé/familial).

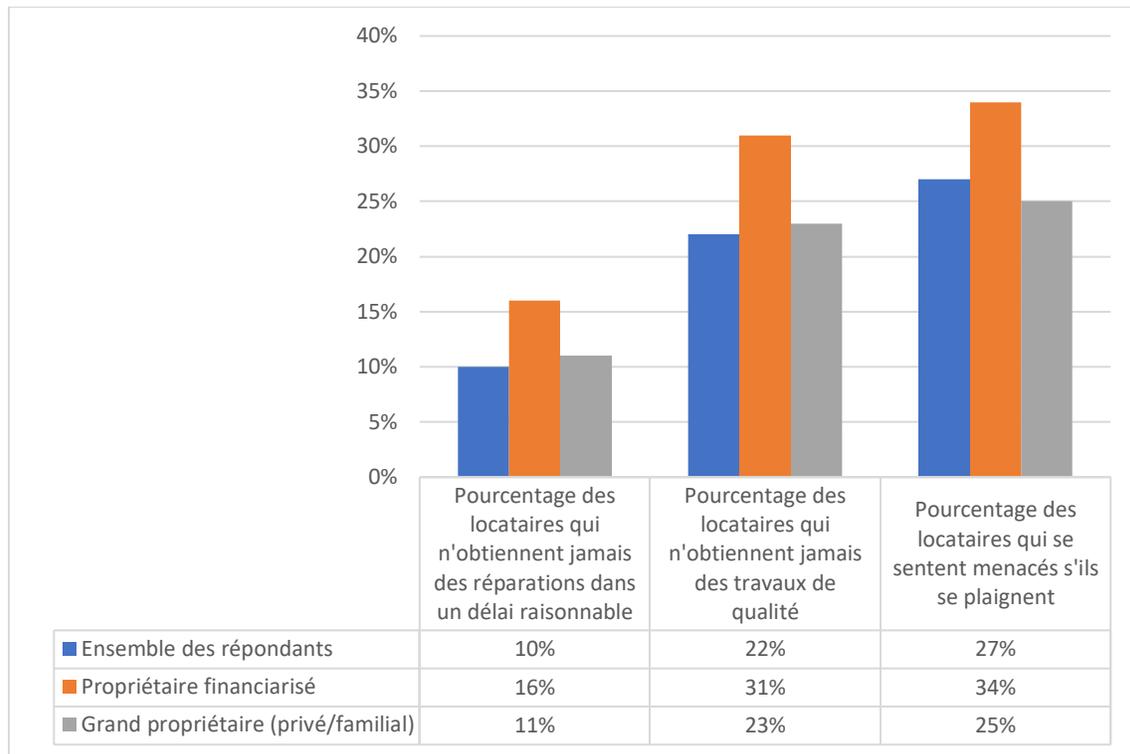
Figure 10 : État de l'immeuble et des logements



#### Demands de réparation

On a demandé aux locataires si le travail est effectué dans un délai raisonnable. Un nombre comparativement plus important de répondants vivant dans des logements appartenant à propriétaires financierisés ont déclaré ne pas obtenir de travaux dans un délai raisonnable. En ce qui concerne la qualité des travaux, une proportion beaucoup plus importante de locataires de logements financierisés ont déclaré que les travaux de réparation ne sont pas de bonne qualité, par rapport à l'ensemble des répondants et à ceux avec un grand propriétaire (privé/familial). Un travail de qualité est défini comme un travail effectué à la satisfaction du locataire qui ne nécessite pas d'interventions répétées du propriétaire une fois les travaux terminés.

**Figure 11 : Demandes de réparation**

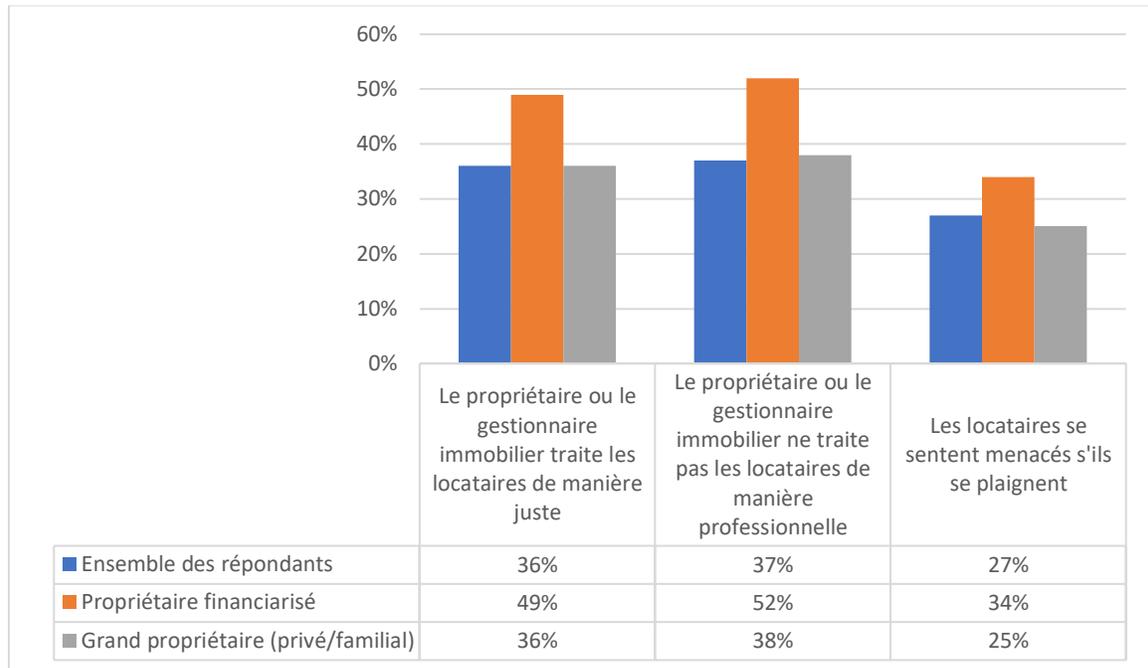


*Traitement par le propriétaire*

On a demandé aux locataires s'ils se sentaient menacés lorsqu'ils déposaient une plainte auprès de leur propriétaire. Un peu plus d'un tiers des répondants se sentent menacés lors du dépôt d'une plainte auprès de leur propriétaire financiarisé, contre 27 % pour l'ensemble des répondants.

Près de la moitié des locataires qui vivent dans des logements appartenant à des propriétaires financiarisés ont déclaré que leur propriétaire ou la société de gestion immobilière ne les traite pas de manière équitable et professionnelle. Pour les deux – tous les répondants et ceux avec un grand propriétaire (privés/familial) –, ces pourcentages sont plus faibles, soit 36-37 %. Bien qu'il soit difficile de dire exactement ce que les locataires entendent par « équitable et professionnel », les données montrent qu'une plus grande proportion de locataires de logements financiarisés ont le sentiment d'être traités injustement ou de ne pas être traités de manière professionnelle.

**Figure 12 : Pourcentage de locataires qui trouvent que leur propriétaire les traite de manière juste et professionnelle et qui se sentent menacés s'ils se plaignent**



### 4.3 Problèmes propres à l'immeuble et aux logements

Les répondants ont été invités à indiquer les problèmes précis auxquels ils sont confrontés dans les parties communes et dans leur logement.

#### *Problèmes dans l'immeuble*

Parmi la longue liste de problèmes évoqués par les locataires, certains ressortent particulièrement dans le cas des propriétaires financiarisés. Les locataires qui vivent dans des logements financiarisés sont beaucoup plus susceptibles d'être confrontés à des problèmes de parasites que les locataires des autres propriétaires. Quarante-trois pour cent des locataires ont signalé la présence de coquerelles ou d'autres insectes dans l'immeuble. Ce pourcentage était bien moindre pour tous les autres locataires, soit 22 %. Là encore, 22 % des locataires de logements financiarisés ont déclaré avoir des souris ou des rats dans l'immeuble, contre 14 % pour le reste des locataires. Il s'agit d'un problème grave qui porte atteinte au droit des locataires à un logement habitable. Parmi les autres problèmes qui ressortent particulièrement pour les locataires de logements financiarisés, citons les tapis sales des couloirs, le manque de sécurité, que beaucoup ont mentionné, la porte d'entrée non verrouillée, les cages d'escalier et les ascenseurs sales et les nids de poule ou les fissures dans le stationnement ou l'entrée. En outre, en plus des ascenseurs sales, il y a des ascenseurs non fonctionnels, ce qui constitue un obstacle majeur à l'accessibilité du logement.

Figure 13 : Problèmes dans l'immeuble

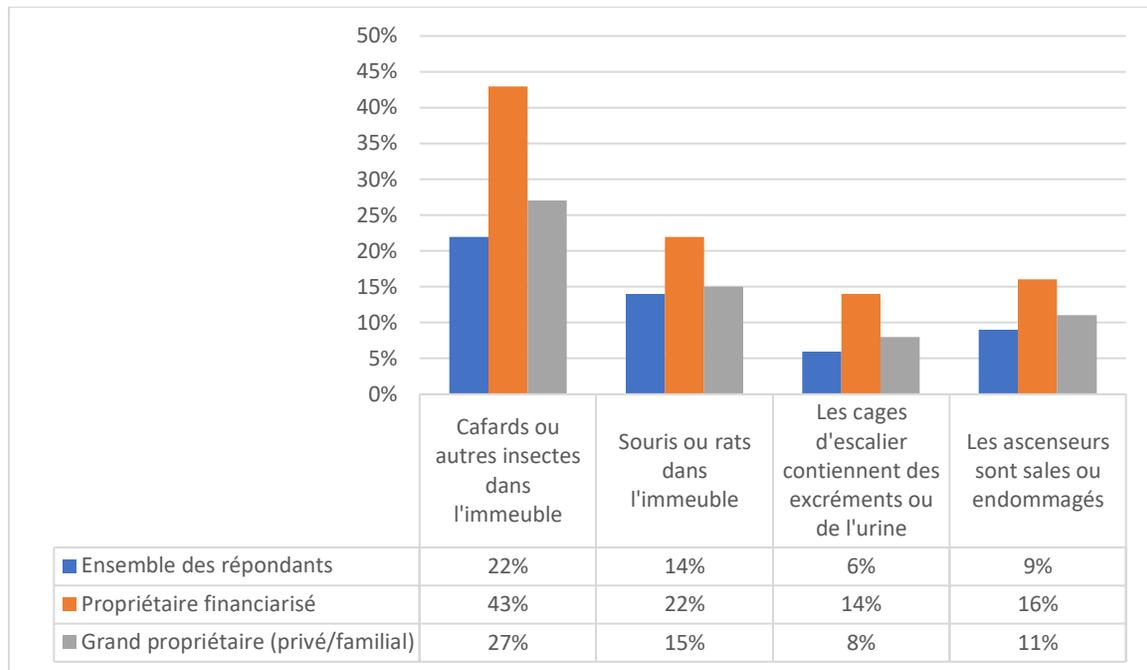


Tableau 7 : Problèmes dans l'immeuble

Types de problème	Tous les répondants (N=606)	Propriétaires financierisés (N=103)	Grands propriétaires (privés/familiaux ou des entreprises) (N=72)
Cafards ou autres insectes dans l'immeuble	22 %	43 %	27 %
Souris ou rats dans l'immeuble	14 %	22 %	15 %
Les tapis des couloirs et des halls ne sont pas nettoyés	15 %	25 %	22 %
La porte d'entrée ne se verrouille pas ou est souvent déverrouillée	9 %	20 %	18 %
Le stationnement ou l'entrée présente des nids de poule ou du béton fissuré	10 %	18 %	12 %
Les cages d'escaliers contiennent des excréments ou de l'urine	6 %	14 %	8 %
Les ascenseurs sont sales ou endommagés	9 %	16 %	11 %

### Problèmes dans les logements

En plus des problèmes dans l'immeuble, les locataires ont été invités à sélectionner les problèmes qu'ils rencontrent dans leur logement. Le graphique montre clairement que les propriétaires financiarisés s'en sortent moins bien sur certains aspects. Il s'agit notamment de coquerelles dans le logement, d'appareils électroménagers obsolètes, d'un manque de pression d'eau et de locataires signalant qu'il fait trop chaud en été et trop froid en hiver.

Figure 14 : Problèmes dans le logement

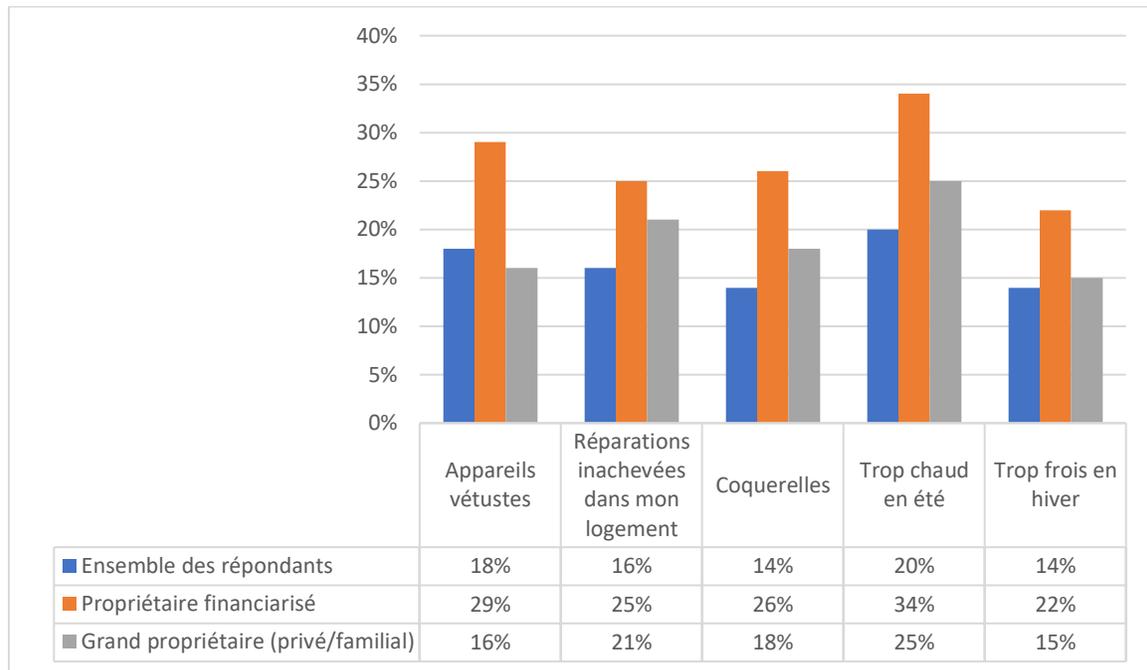


Tableau 8 : Problèmes dans le logement

Type de problème	Tous les répondants	Propriétaires financiarisés	Grands propriétaires (privés/familiaux ou des entreprises)
Peinture écaillée sur les murs ou le plafond	17 %	25 %	23 %
Trous ou fissures dans les murs ou le plafond	18 %	25 %	21 %
Problèmes de ventilation dans la salle de bains ou la cuisine	22 %	32 %	29 %
Appareils vétustes (réfrigérateur ou cuisinière)	18 %	29 %	16 %
Réparations inachevées dans mon logement	16 %	25 %	21 %
Coquerelles	14 %	26 %	18 %
Manque de pression de l'eau	9 %	15 %	11 %
Trop chaud en été	20 %	34 %	25 %
Trop froid en hiver	14 %	22 %	15 %

### *Durée d'occupation et l'état du logement*

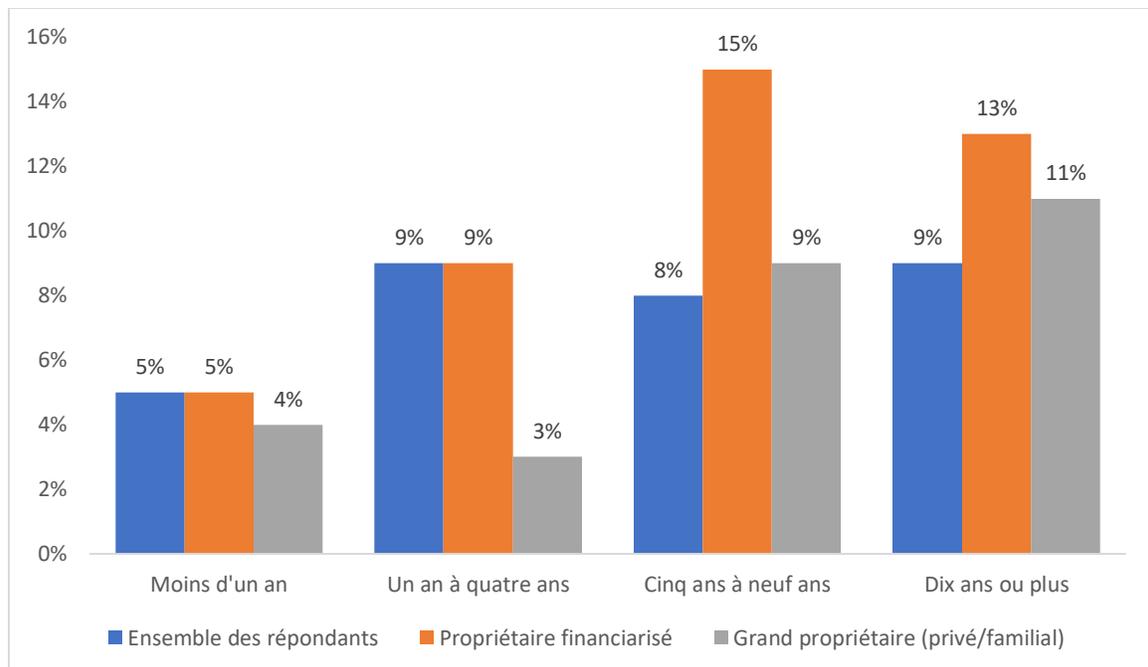
On a analysé les données pour comprendre si la durée d'occupation a une relation avec les variables suivantes :

- Le locataire se sent menacé lors du dépôt d'une plainte auprès du propriétaire.
- Le locataire n'obtient pas que les travaux de réparation soient effectués à sa satisfaction ou à un niveau tel qu'ils ne nécessitent pas d'interventions répétées une fois terminés.
- Le logement a besoin d'une réparation ou d'entretien, voire des réparations urgentes.

Comme l'illustrent les résultats, quel que soit le type de propriétaire, un plus grand nombre de locataires ayant vécu plus de cinq ans dans l'immeuble ont déclaré se sentir menacés en déposant une plainte, ne jamais obtenir de travaux de réparation de qualité ou que leur logement nécessitait des réparations et des travaux d'entretien importants ou urgents. Toutefois, lorsqu'on effectue une comparaison en fonction du type de propriétaire, les locataires vivant depuis plus de cinq ans dans un logement financierisé sont susceptibles d'être confrontés à des problèmes plus graves.

Vingt-huit pour cent des locataires de logements financierisés y ayant vécu plus de cinq ans ont déclaré se sentir menacés lorsqu'ils déposent une plainte, contre 17-20 % pour l'ensemble des répondants et ceux avec un grand propriétaire (privé/familial).

**Figure 15 : Pourcentage de locataires qui se sentent menacés lors du dépôt d'une plainte auprès de leur propriétaire par durée d'occupation**

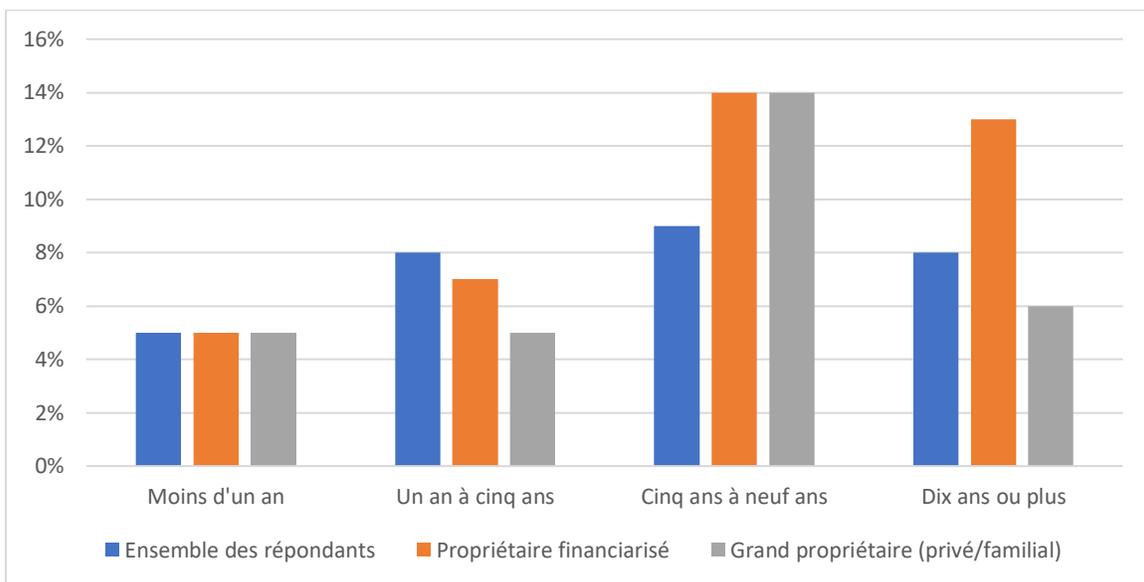


**Tableau 9 : Pourcentage de locataires qui se sentent menacés lors du dépôt d'une plainte auprès de leur propriétaire, par durée de l'occupation du logement**

Durée du séjour	Tous les répondants	Propriétaires financiarisés	Grands propriétaires (privés/familiaux ou des entreprises) (%)
Moins d'un an	5 %	5 %	4 %
Un à quatre ans	9 %	9 %	3 %
Cinq à neuf ans	8 %	15 %	9 %
Dix ans et plus	9 %	13 %	11 %

Le deuxième aspect qui a été analysé en relation avec la durée du séjour est le pourcentage de locataires qui n'obtiennent jamais qu'on effectue pour eux des travaux de qualité. Vingt-sept pour cent des locataires dont la durée de séjour est supérieure à cinq ans et qui vivent dans des logements financiarisés, contre 17 à 20 pour cent de l'ensemble des répondants et de ceux dont le propriétaire est une grande entreprise privée ou une famille, ont déclaré qu'on n'effectue jamais pour eux des travaux de qualité.

**Figure 16 : Pourcentage de locataires qui n'obtiennent jamais de travaux de qualité, par durée d'occupation**

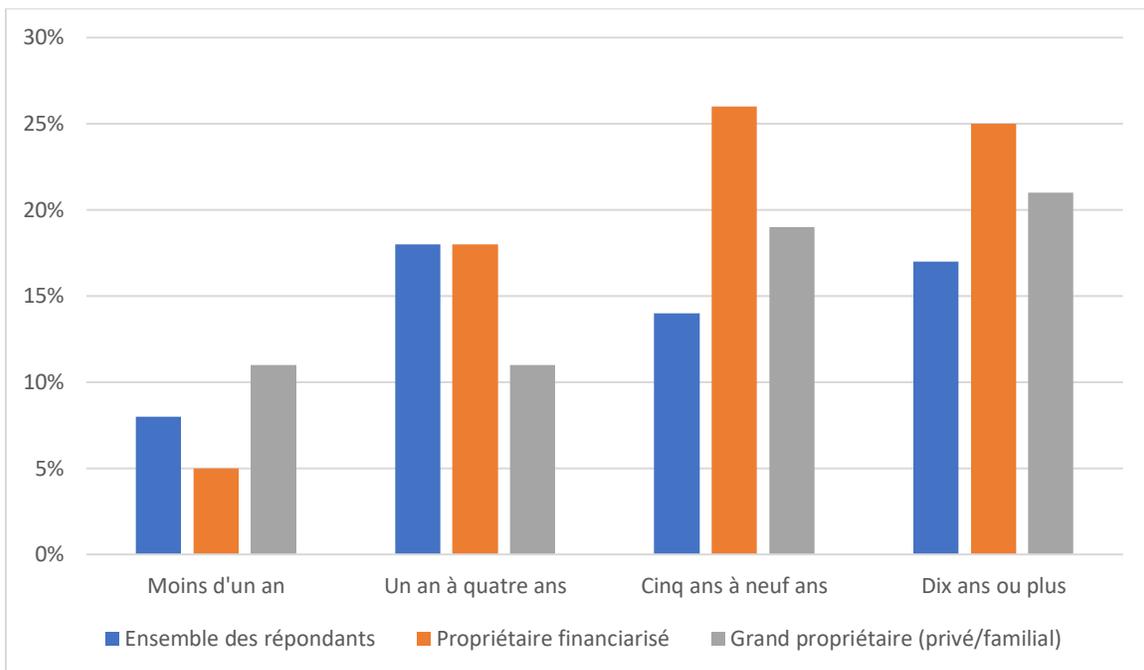


**Tableau 10 : Pourcentage de locataires qui n'obtiennent jamais de travaux de qualité, par durée d'occupation**

Durée du séjour	Tous les répondants	Propriétaires financiarisés	Grands propriétaires (privés/familiaux ou des entreprises) (%)
Moins d'un an	5 %	5 %	5 %
1 à 4 ans	8 %	7 %	5 %
5 à 9 ans	9 %	14 %	14 %
10 ans et plus	8 %	13 %	6 %

Enfin, les données relatives à la durée de l'occupation ont été analysées en fonction de la nécessité ou non d'une réparation ou d'un entretien urgent du logement. Les chiffres sont presque doublés pour les locataires dont la durée de séjour dans le logement est supérieure à cinq ans. Et les propriétaires financiarisés s'en sortent le plus mal – la moitié des locataires de logements financiarisés signalant que leur appartement a besoin d'entretien, voire des réparations urgentes, contre 31 et 40 % respectivement pour l'ensemble des répondants et ceux qui habitent dans des logements appartenant à de grands propriétaires privés ou familiaux.

**Figure 17 : Besoins de réparations et d'entretien urgents, par durée d'occupation**



**Tableau 11 : Besoins de réparations et d'entretien urgents, par durée d'occupation**

<b>Durée du séjour</b>	<b>Tous les répondants (N=606)</b>	<b>Propriétaires financiarisés (N=103)</b>	<b>Grands propriétaires privés/familiaux/(%) (N=72)</b>
Moins d'un an	8 %	5 %	11 %
1 à 4 ans	18 %	18 %	11 %
5 à 9 ans	14 %	26 %	19 %
10 ans et plus	17 %	25 %	21 %

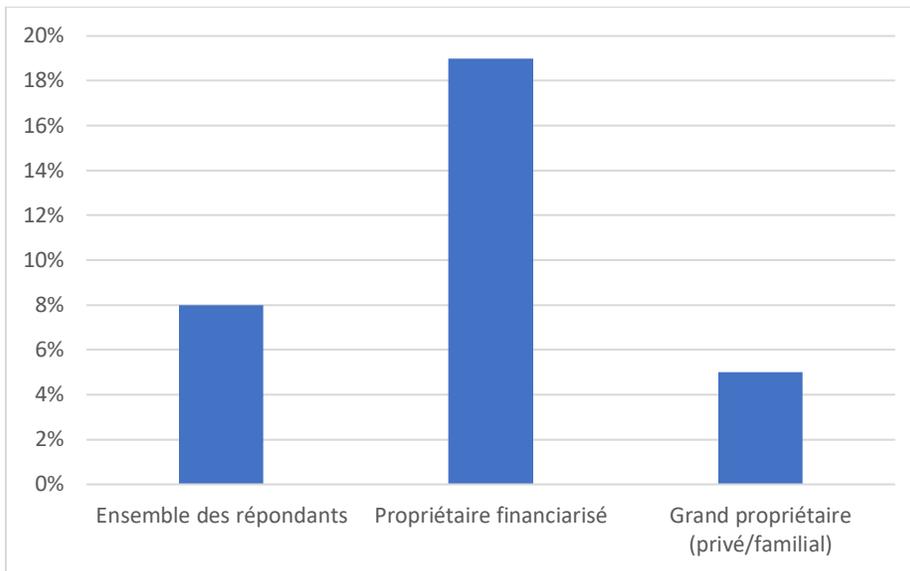
#### **4.4 Augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice : Ontario**

En Ontario, à l'exception de ceux qui sont nouvellement construits ou qui ont été occupés après novembre 2018, les immeubles d'habitation sont soumis à des lignes directrices de contrôle des loyers. Cela signifie que les propriétaires sont autorisés à augmenter le loyer dans les limites de la ligne directrice provinciale fixée par la province chaque année. Toutefois, pour certaines raisons, telles que des améliorations majeures des immobilisations ou une modification des taxes foncières, les propriétaires peuvent augmenter le loyer au-delà des lignes directrices de contrôle des loyers. Connues sous le nom d'augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice, ces augmentations sont devenues un outil courant utilisé par les propriétaires pour augmenter le loyer.

L'année dernière, en raison de la pandémie, le gouvernement provincial a introduit une législation visant à geler l'augmentation des loyers. Toutefois, les augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice étaient encore autorisées.

Il est intéressant de noter que pour les locataires vivant dans des logements financiarisés, 19 % des répondants en Ontario ont eu une augmentation de loyer supérieure à la ligne directrice en 2020. En comparaison, seuls 5 à 8 % des locataires vivant dans des logements appartenant à d'autres propriétaires ont déclaré avoir reçu une augmentation de loyer supérieure à la ligne directrice. Cela corrobore les résultats de l'enquête sur les locataires réalisée par ACORN l'année dernière, selon laquelle 18 % des personnes interrogées dont les propriétaires étaient financiarisés avaient reçu des augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice.

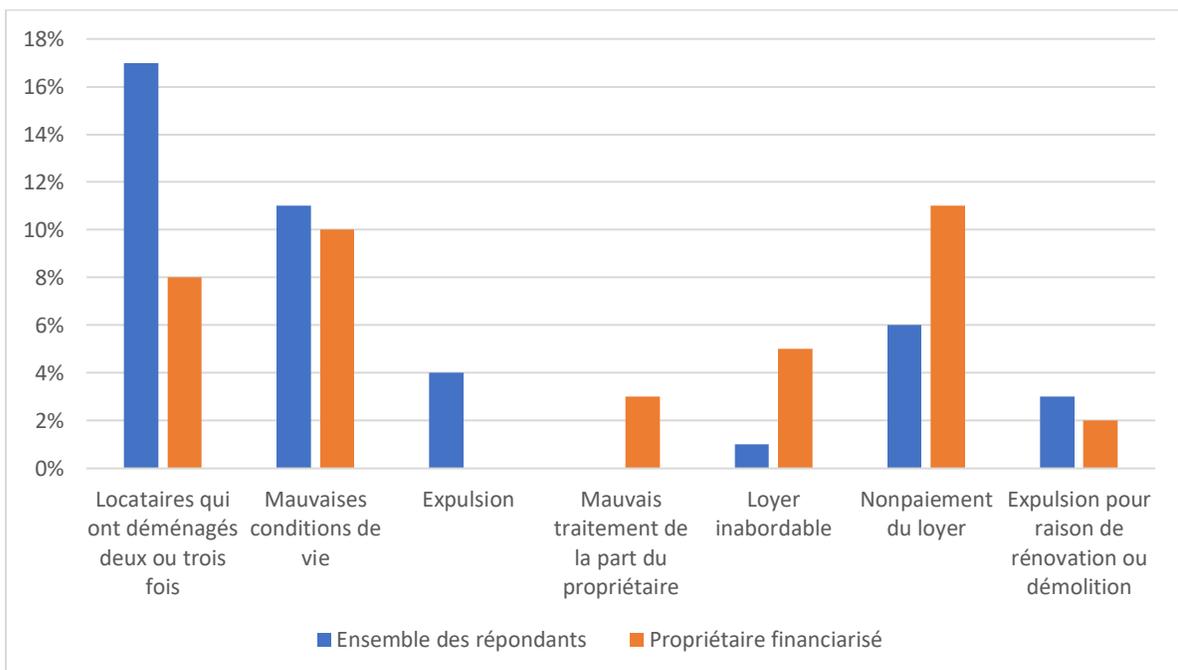
**Figure 18 : Augmentations supérieures à la ligne directrice en Ontario**



## 4.5 Raisons de déménager

On a demandé aux répondants s'ils avaient dû déménager de leur logement (actuel ou précédent) au cours des cinq dernières années, et pour quelle raison. Voici les résultats que nous avons obtenus pour les locataires qui habitent des logements appartenant à des propriétaires financierisés :

**Figure 19 : Raisons de déménager dans les cinq dernières années**



- Huit pour cent des répondants ont indiqué qu'ils avaient dû déménager deux ou trois fois.
- Un locataire sur dix a dû déménager en raison de mauvaises conditions de vie.
- Onze pour cent des locataires ont déclaré avoir reçu un avis d'expulsion pour cause de non-paiement du loyer. Ce chiffre est beaucoup plus élevé que celui de l'ensemble des répondants.
- Là encore, un plus grand nombre de locataires de logements financiarisés ont déclaré avoir déménagé en raison d'un loyer inabordable.
- Cinq pour cent des locataires ont déménagé en raison d'un loyer inabordable.

#### **4.6 Aperçu des résultats**

Les résultats de l'enquête illustrent clairement une tendance plus large, à savoir que les propriétaires financiarisés sont les plus mal lotis dans presque tous les domaines lorsqu'il s'agit de fournir des logements abordables et habitables aux locataires. Comme l'a établi le Haut-Commissariat des Nations unies aux droits de l'homme, certaines conditions minimales doivent être remplies pour réaliser le droit à un logement convenable. Entre autres, l'accès de chacun à un logement abordable et habitable est un principe essentiel. Il existe également des preuves que les locataires de logements financiarisés vivent sous la menace d'expulsion, ce qui est étroitement liée à leur sécurité d'occupation – une autre condition importante du droit à un logement convenable. Le fait que les locataires de longue date (ceux qui vivent dans le logement depuis plus de cinq ans) soient plus susceptibles de vivre dans des logements inhabitables, et plus encore lorsque leur propriétaire est financiarisé, soulève de sérieuses inquiétudes. En outre, en ce qui concerne les augmentations de loyer, la tendance est notable en Ontario, où les propriétaires financiarisés exploitent la réglementation provinciale en imposant des augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice pour soutirer davantage d'argent aux locataires. Les locataires de logements financiarisés déclarent également payer un loyer plus élevé que les autres répondants. Ces résultats réaffirment le fait que les propriétaires financiarisés, motivés par la maximisation des profits plutôt que par l'offre de logements abordables et sûrs à long terme pour les personnes à faible revenu, portent gravement atteinte au droit des locataires à un logement convenable.

### **5. Témoignages**

En plus de l'enquête, des conversations approfondies ont eu lieu avec un groupe sélectionné de membres/contacts communautaires. La plupart des témoignages ont été recueillis auprès des personnes interrogées qui étaient prêtes à parler de leur expérience avec un propriétaire financiarisé. Certains d'entre eux sont également des membres d'ACORN qui n'ont peut-être pas rempli l'enquête, mais qui ont voulu partager leur expérience. Tous les témoignages présentés dans cette section couvrent les expériences de locataires avec des propriétaires financiarisés. Le consentement de chaque membre/personne-ressource communautaire a été obtenu avant de les inclure dans cette section. Les noms ont été modifiés afin de préserver la confidentialité.

Si chaque locataire a une histoire unique à raconter, il existe une série de points communs qui renvoient directement aux conditions minimales à remplir pour concrétiser le droit à un logement convenable.

- *Accessibilité financière* : Un logement n'est pas considéré comme convenable si son coût menace ou compromet l'exercice, par ses occupants, d'autres droits fondamentaux.
- *Habitabilité* : Un logement n'est pas considéré comme convenable s'il ne garantit pas la sécurité physique des occupants ou n'offre pas suffisamment d'espace ainsi qu'une protection contre le froid, l'humidité, la chaleur, la pluie, le vent ou d'autres dangers pour la santé et les risques structurels.
- *Accessibilité* : Un logement n'est pas convenable si les besoins particuliers des groupes défavorisés et marginalisés ne sont pas pris en compte.
- La *protection contre les expulsions forcées* est également un élément clé du droit à un logement convenable et est étroitement liée à la sécurité d'occupation.

Cependant, comme le soulignent les locataires, des aspects comme les parasites, les moisissures, les augmentations de loyer persistantes, le manque d'investissement dans les ressources humaines pour entretenir les immeubles et la pression constante pour faire plus de profit au détriment des droits des personnes sont autant de problèmes qui sapent le droit des locataires à un logement convenable.

- De nombreux locataires ont constaté un changement de propriétaire et une détérioration de l'état de l'immeuble ou du logement.
- Les locataires sont confrontés à toute une série de problèmes – des punaises de lit aux cafards en passant par les moisissures – qui rendent le logement complètement inhabitable et ont de graves conséquences sur la santé.
- Il est presque impossible d'obtenir la résolution de nombreux problèmes. La majorité des locataires ont témoigné de la rotation du personnel, ce qui rend encore plus difficile de faire quoi que ce soit.
- De nombreux locataires se sentent impuissants face à de riches sociétés propriétaires qui peuvent se payer des représentants légaux lors des audiences officielles. Comme l'a dit un locataire, « c'est un combat injuste ».
- De nombreux locataires ont mentionné les augmentations de loyer chaque année. Plusieurs locataires ont indiqué que les propriétaires augmentaient le loyer chaque année sans faire aucun effort pour rendre le logement plus habitable. En particulier en Ontario, les locataires ont indiqué avoir reçu des augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice deux années de suite.
- La plupart des locataires pensent que leur propriétaire ne s'intéresse pas à eux et qu'il n'est là que pour faire du profit. Ils se sentent coincés dans leur logement actuel, car le loyer d'un autre logement serait inabordable. Lorsque les propriétaires financiarisés expulsent des locataires de longue date dont les loyers étaient bas ou quelque peu

abordables, ceux-ci doivent trouver un nouveau logement sur un marché locatif beaucoup plus cher et finissent par payer un loyer nettement plus élevé.

- En raison des problèmes liés aux logements financiarisés, la plupart des locataires ont exprimé du stress et de l'anxiété, des effets néfastes sur eux-mêmes et leurs enfants, la peur du déplacement et l'incapacité à trouver un logement convenable en raison du manque de ressources.

Les récits des locataires qui suivent ont été traduits de l'anglais.

## 5.1 Tracy : Ottawa, Ontario

### Déplacée en raison de la démolition de Baycrest Drive par Timbercreek (maintenant Hazelview)

« Je n'ai rien trouvé qui approchait de ce que je payais à Herongate – quand j'ai été expulsée, je payais 1 300 dollars par mois et maintenant je paye 1 700 dollars par mois. »

Je suis membre d'ACORN depuis huit ans. J'ai adhéré après qu'un organisateur d'ACORN avait frappé à ma porte à Herongate. Mon propriétaire – Timbercreek – m'intimidait en refusant de réparer quoi que ce soit dans ma maison. Il y avait des souris, de gros trous dans le mur, des punaises de lit, les toilettes étaient cassées, et ils n'ont rien voulu réparer. Un jour, j'ai pleuré parce qu'à chaque fois qu'ils me disaient qu'ils viendraient régler les problèmes, je prenais un congé pour ça et ils ne venaient jamais. Je pleurais et je me demandais pourquoi ils me traitaient ainsi. C'est parce que je suis noire?

ACORN a frappé à ma porte et m'a demandé si je voulais parler et j'ai dit non parce que j'ai trop de problèmes avec mon propriétaire, mais mon voisin a dit que c'est pour ça qu'ils étaient là!

En 2016, j'ai été expulsé de Herongate parce qu'ils ont dit que les maisons étaient irréparables. Mais ils les laissent délibérément se détériorer. Je n'ai pas été dédommagée – ils m'ont plutôt déplacé de l'autre côté de la rue à Baycrest, où ma famille a été expulsée à nouveau en 2019.

J'ai beaucoup de douleur à cause de ce qui s'est passé. J'étais déprimée, mes enfants étaient déprimés – ils ont dû changer d'école, ils subissaient de l'intimidation. Chaque jour, ils doivent voyager plus loin pour aller dans une autre école et ils vivent maintenant à Gloucester où ils ne connaissent personne. Mes enfants ont perdu leurs amis. C'était complètement perturbant. Je suis venue au Canada parce que je voulais une vie meilleure, mais les choses sont si difficiles. C'était si stressant, j'avais peur.

Je n'ai rien trouvé qui approchait de ce que je payais à Herongate – quand j'ai été expulsée, je payais 1 300 dollars par mois et maintenant je paye 1 700 dollars par mois. Les politiciens doivent faire quelque chose – mon loyer est de 1 700 dollars par mois et je ne travaille plus à cause de la COVID. Je n'ai que 300 \$ par mois pour payer Enbridge, l'épicerie, une carte de bus et subvenir aux besoins de mes enfants.

J'aimerais pouvoir retourner à Herongate – j'aimais mes voisins, il y a d'autres immigrants et des personnes de couleur comme moi, je me sens comme chez moi. Depuis que j'ai emménagé ici, je tombe malade, mon voisin m'intimide et je ne me sens pas en sécurité, et je suis fatiguée.

## 5.2 Kelly : Saint John, Nouveau-Brunswick

### Propriété et gestion de Killam REIT

« Ils ont donné à Killam 48 heures pour corriger le problème. J'ai attendu une semaine, puis je suis allé voir les médias. Puis il leur a fallu un mois pour faire la réparation. »

J'ai emménagé dans ce logement il y a trois ans. Je vis dans un appartement au sous-sol. Un jour, je mettais la literie, et j'ai remarqué que le sol était trempé. La boîte à couvertures était trempée. J'ai immédiatement appelé la direction pour dire qu'il y avait de l'eau. Quatre jours plus tard, ils ont envoyé quelqu'un, et ils ont dit que c'était de la condensation. J'ai dit que cela pouvait être une fissure dans le béton, mais ils ont dit qu'ils avaient vérifié et que c'était de la condensation parce qu'il y avait des choses contre le mur. Je n'avais rien contre le mur. Ils ont dit que je ne pouvais même pas mettre des cadres sur le mur. Peut-on avoir une commode et un lit à un pied du mur?

J'ai demandé si on ne pouvait rien faire pour empêcher cette infiltration d'eau. Je suis allé au tribunal. Ils ont donné à Killam 48 heures pour corriger le problème. J'ai attendu une semaine, puis je suis allée voir les médias. Puis il leur a fallu un mois pour faire la réparation. J'ai dû tout enlever des deux chambres, y compris le lit.

Cette fois, quand les gens de la maintenance sont venus, ils ont trouvé des fissures. Ils m'ont dit de ne pas entreposer beaucoup de choses dans la « salle d'entreposage », sinon ils m'expulseraient. Ils m'ont donné un déshumidificateur pour lequel je dois payer l'électricité, et je dois le faire fonctionner. Le béton est nu – il n'y a rien pour le protéger. Ils n'ont rien fait pour l'empêcher de se fissurer davantage.

Une moisissure bleue se trouve dans la chambre. Je vais sortir d'ici si je peux trouver quelque chose au même prix. Cet appartement sera trempé au printemps. Quand il pleut, mon plancher devient plus humide.

J'ai également eu un problème d'eau à la fin d'avril de cette année.

Je n'ai pas remarqué la moisissure quand j'ai emménagé parce qu'ils venaient de peindre le mur. Je paie 780 \$ pour un appartement à deux chambres. Il y avait une fuite d'eau dans la cuisine – il y a plus d'un an. Nous étions assis à la table de la cuisine, et j'ai demandé à mon fils s'il pleuvait dehors. On a mangé une pizza, on n'a même pas cuisiné ce jour-là. J'ai fait venir les concierges d'urgence, ils ont arraché le mur et laissé tout le désordre. J'ai été assez allumée pour mettre une serviette sur la vaisselle propre.

Chaque année, nous avons une augmentation de loyer de 50 \$. Les rails des portes coulissantes du placard ne fonctionnent pas. C'est un immeuble de 12 logements et il leur a fallu une semaine pour réparer une machine à laver!

L'autre immeuble proche du mien est resté vide pendant un an. Ils sont inquiets de voir les appartements vides remplis.

### 5.3 Claire : Hamilton, Ontario

**Propriétaire : Camsta (No.1) Limited Partnership; société de gestion immobilière : DMS**

« Il semble que ce soit une grosse arnaque. C'est irréal le nombre de fois que le propriétaire a changé. J'ai dû faire des chèques à différentes entreprises. »

L'entreprise commence quelque chose, mais ne l'achève jamais. Je suis arrivé dans cet immeuble en 2009. Auparavant, il appartenait à Homestead, ils étaient nettement meilleurs. Lorsque Homestead l'a vendu, l'immeuble a été vendu à tant de propriétaires qu'il est difficile de s'en souvenir. Il semble que ce soit une grosse arnaque. C'est irréal le nombre de fois que le propriétaire a changé. J'ai dû faire des chèques à différentes entreprises. Homestead a initialement vendu cet immeuble à Starlight Investments, qui l'a embelli. Ils ont changé le tapis, les couloirs, les lumières – mais rien à l'intérieur du logement. Depuis que Homestead a disparu, j'appelle la société de gestion, ils commencent quelque chose et ne le finissent jamais. Ils disent juste OK! Je suis l'une des personnes les plus âgées parmi les résidents à long terme. Il y a une autre locataire qui demande au personnel de la société de gestion immobilière de porter le masque et ils se fâchent contre elle.

Avec ACORN, nous avons parlé au directeur général. Ils veulent qu'on passe par Internet. Ils soulignent que la plainte doit être déposée sur le portail. Si je leur dis que je n'ai pas d'ordinateur, ils me demandent d'utiliser mon téléphone. Mais je ne suis pas à l'aise, je préfère le faire manuellement. Ils font payer 7 \$ pour utiliser un ordinateur!

Il fut un temps où je n'ai pas eu de chauffage pendant un an. Le chauffage est inclus dans le loyer et je n'ai pas eu de chauffage. Ils m'ont donné un chauffage d'appoint et m'ont demandé de le payer, ce pour quoi je les ai poursuivis devant la Commission de la location immobilière. Le réfrigérateur était plein de moisissures et la cuisinière ne fonctionnait pas. Je devais manger au restaurant. La pandémie les a obligés à me donner un réfrigérateur et une cuisinière. Mais ils m'ont donné un frigo qui avait des insectes.

Ces propriétaires ne pensent qu'à l'argent. Le locataire au-dessus de moi est parti et ils ont rénové tout le logement – un nouveau plancher – la cuisine et la salle de bain. Le nouveau locataire paie 1 800 \$ pour un deux et demi. Je paie 800 \$. Et même après avoir payé un tel loyer, il est confronté à des problèmes similaires. Lors d'une réunion sur Zoom, des locataires plus récents nous ont dit qu'ils étaient également confrontés à de nombreux problèmes.

Juste avant l'entrée en vigueur de la législation sur le gel des loyers, ils ont déplacé la date d'anniversaire du loyer de chaque locataire au mois de novembre. Le mien était dû en octobre

et je leur ai demandé pourquoi ils n'augmentaient pas le loyer, ils ont dit qu'ils ont déplacé la date pour tout le monde à novembre!

Lors de l'inspection annuelle, ils ne nous disent même pas qui ils sont et c'est toujours différent. Le personnel de gestion change constamment – vous avez de la chance si vous voyez le même personnel le mois suivant. Je ne vois jamais les mêmes personnes de mois en mois.

Ils ont enlevé l'unité de chauffage et de climatisation il y a un mois. Ils disent simplement que ça vient; j'ai une plinthe chauffante, mais c'est trop cher – 500 \$ de plus!

Si nous avons le choix de retourner à Homestead, je le ferais n'importe quand. Nous pensions qu'ils étaient mauvais, mais les nouveaux sont pires!

## 5.4 Trisha : Brampton, Ontario

### Propriétaire : Starlight, géré par COGIR

« À de multiples reprises, mes voisins et moi-même avons dû alerter d'autres locataires au milieu de la nuit en raison d'incendie dans l'immeuble en frappant à leur porte d'entrée lorsque les alarmes ne se déclenchaient pas. »

Quatre incendies ont eu lieu dans notre communauté rien que cette année, ce que la ville de Brampton a confirmé. J'ai commencé à parler aux locataires au début de cette année. Nous avons demandé au propriétaire de mettre en place une signalisation et des coffres d'urgence au milieu, mais le feu vient soit de l'avant, soit de l'arrière. Ces immeubles ont été construits dans les années 60.

Un incendie majeur a éclaté dans l'appartement de mon voisin. Il s'est répandu sur le toit en quelques minutes. Le toit a été détruit. Mon toit a été endommagé – il y a eu des écureuils dans l'immeuble, des problèmes de moisissure, des inondations. Ils ne font que réparer l'autre logement et ne travaillent pas sur les séparations coupe-feu.

En juin, il y a eu un autre incendie, là encore sans alarme. Aucune alarme ne se déclenche dans l'immeuble. La famille Wynne a été propriétaire de l'immeuble jusqu'en 2018. Nous avons finalement obtenu l'inspection du service d'incendie récemment. La loi donne au propriétaire un certain temps pour que le développeur réponde. Ils ont demandé une prolongation et maintenant la prolongation a expiré. Ils ont demandé une nouvelle prolongation.

Le propriétaire précédent a déjà été poursuivi pour un total de 62 violations. Il a mis un toit en pente sur un toit plat. Soixante-deux familles ont dû être évacuées de l'immeuble.

Récemment, j'ai remarqué qu'il n'y a pas de documentation sur l'amiante; j'ai posé une question, mais je n'ai pas obtenu de réponse. Il y a des fuites dans le couloir commun. J'ai envoyé des photos à la municipalité – aucune réponse. Dernièrement, pour les alarmes CO, j'ai dû contacter le chef des pompiers de la ville pour les faire réparer.

À de multiples reprises, mes voisins et moi-même avons dû alerter d'autres locataires au milieu de la nuit en raison d'incendie dans l'immeuble en frappant à leur porte lorsque les alarmes ne

se déclenchaient pas. Les pompiers ont dû défoncer la porte de l'immeuble, car elles sont « conçues pour empêcher les gens d'entrer » et ne s'ouvrent pas facilement sans clé.

C'est très stressant, le logement à côté de nous et celui d'à côté ont eu des incendies. C'est terrifiant, on ne dort pas la nuit parfois. Une de mes voisines a perdu son fils dans l'incendie.

Je me demande pourquoi il a fallu tant de temps pour régler ces problèmes. Mon principal objectif est que chaque locataire dispose d'un avertisseur d'incendie en état de marche. C'est une demande simple. Cela ne devrait pas être aussi difficile, dans d'autres communautés et d'autres quartiers économiques, ces choses existent déjà, je ne comprends pas pourquoi Ardglen en tant que communauté entière est laissée si loin derrière.

## 5.5 Terry : Hamilton, Ontario.

**Propriétaire : 1083 Main Investments, géré par Melbourne Property Management**

« Ils n'arrêtent pas de dire que des changements importants sont à venir – mais nous ne savons pas à quoi nous attendre, il est fort probable que nous soyons victimes d'une rénovation. »

Je suis dans cet immeuble depuis 2004. Il y a eu près de 11 propriétaires depuis 2004. J'aime l'emplacement, c'est en face d'un beau parc. Aucun des propriétaires ne veut entretenir l'immeuble. Malleum a acheté l'immeuble pour le rénover et le vendre plus tard. Ils étaient là depuis deux ans, ont rénové certains logements, mais n'ont jamais terminé les rénovations. Ces logements sont toujours vacants, certains locataires ont été mis à la porte. Il y a 60 logements au total – nous avons 15 logements utilisés au maximum et le reste des logements sont vacants. L'immeuble a récemment été acheté par un nouveau propriétaire, et il est géré par la société Melbourne Property Management basée à Toronto. Ces gestionnaires ne font rien. Ils envoient un homme à tout faire.

Nous avons eu d'horribles propriétaires. L'un d'eux vendait de la drogue, il faisait partie de la liste des propriétaires véreux. Nous avons passé une année entière sans eau chaude. Nous avons des plafonds qui tombent, des revendeurs de drogue, des ordures dans les couloirs, des excréments humains dans le stationnement souterrain qui n'ont pas été nettoyés. Ils n'arrêtent pas de dire que des changements importants sont à venir – mais nous ne savons pas à quoi nous attendre, il est fort probable que nous soyons victimes d'une rénovation.

Mon électricité est comprise dans le loyer, et on m'a dit que ma facture n'était pas payée. Il y a beaucoup de problèmes. Des gens s'introduisent dans l'immeuble tout le temps. Quelqu'un a vandalisé une voiture dans le parking et a volé le convertisseur catalytique. Je me suis plaint à la ville, mais rien.

Nous n'avons pas de numéro d'urgence à composer. Quelqu'un a déclenché l'alarme d'incendie; les pompiers n'avaient aucun moyen de couper l'alarme et n'arrivaient pas à joindre la direction de la propriété. Les pompiers n'ont pas pu accéder au panneau pour couper l'alarme.

## 5.6 Sabrina : London, Ontario

**Propriétaire : Starlight, géré par la société de gestion immobilière Sterling Karamar**

« Dans le dernier logement, il y a eu des problèmes électriques, d'importants problèmes de plomberie, des dommages aux murs, des coquerelles et des punaises de lit. Donc, trois logements depuis que j'ai emménagé dans cet immeuble. »

J'ai déménagé en août 2013. J'étais au 11<sup>e</sup> étage pendant deux ans, mais il y avait de gros dégâts, un trou de 18 x 36 pouces dans le mur et des dégâts importants sous la fenêtre également. J'ai dû dire à la société de gestion immobilière que j'allais m'adresser à la Commission de la location immobilière et c'est là qu'ils ont pris des mesures. Ils m'ont transféré au 4<sup>e</sup> étage, dans un logement qui devait être neuf et sans problème. Ce nouveau logement n'a pas eu de porte dans la deuxième pièce pendant 25 jours et pas de portes de placard pendant trois ou quatre mois. J'ai été dans le logement du 4<sup>e</sup> étage pendant huit mois. Ils m'ont à nouveau transféré dans un logement au 9<sup>e</sup> étage – un nouveau logement. Dans le dernier logement, il y a eu des problèmes électriques, d'importants problèmes de plomberie, des dommages aux murs, des coquerelles et des punaises de lit. Donc, trois logements depuis que j'ai emménagé dans cet immeuble.

L'immeuble est passé par trois propriétaires différents – de Timbercreek à Northview et Starlight. Starlight avait l'habitude de posséder et de gérer ses propres propriétés, mais maintenant c'est Sterling Karamar qui s'en occupe. Des trois, j'ai trouvé Timbercreek le meilleur. Ça s'est dégradé depuis. Ils rénovent maintenant des parties communes, ont arraché le tapis, mettent du tapis dans le reste du couloir et repeignent les murs. Nous attendons une augmentation de loyer supérieure à la ligne directrice pour l'année 2023. Ils mettent les plinthes avant la peinture – ça montre à quel point ils travaillent mal. Aucun travail à l'intérieur des logements!

Le personnel de gestion de l'immeuble ne porte pas de masque et n'applique donc pas les règles relatives aux masques. J'ai dû me plaindre à la ville. Ils doivent mettre des affiches sur le port du masque.

Le personnel d'entretien vit dans l'immeuble. Il y a un chef de bureau, quelqu'un est là du lundi au vendredi de 9 h à 17 h. Timbercreek avait recours à une agence temporaire pour embaucher du personnel qui restait de quelques jours à quelques semaines. Actuellement, nous avons vu six administrations différentes en l'espace de quatre mois. L'entreprise en demande beaucoup trop à ses employés. L'agent de location change constamment. Aucun numéro d'urgence n'est donné aux locataires. Il y a une affiche près de l'ascenseur, mais elle est toujours couverte par un autre avis – l'eau sera coupée, ou l'électricité sera coupée.

J'ai perdu mon travail à cause de la pandémie. Je n'étais pas certaine de recevoir la PCU, puisque je bénéficie du POSPH. Ils ont demandé l'expulsion, et j'ai reçu un avis d'audience de la CLI pour le non-paiement du loyer. Le montant indiqué n'était pas le bon, et la demande auprès de la CLI a été retirée. Je ne les ai jamais contactés pour une entente de remboursement, j'ai juste travaillé beaucoup pour m'assurer que mon loyer était payé.

## 5.7 Diane : London, Ontario

### Propriété et gestion de MINTO REIT

« Nous avons reçu des augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice au cours des trois dernières années... j'ai contesté l'augmentation du loyer à chaque fois et j'ai réussi à la faire passer de 3 % à 2 %.

Depuis 2001, ESAM Construction était propriétaire, mais ils ont vendu l'immeuble à MINTO en 2013. Minto a décidé de convertir les appartements en condos juste pour réduire le montant des taxes foncières! À l'époque d'ESAM, les travaux d'entretien étaient effectués immédiatement, la communication avec le personnel était excellente, nous avons un concierge dans chaque immeuble. Maintenant, c'est tout le contraire. Quand nous allons à la porte du concierge, personne ne répond. Ils ont des panneaux qui disent de ne pas frapper à la porte! Ils ont réduit drastiquement le nombre de concierges, ils ne veulent pas que les gens sachent qu'il n'y a jamais personne à l'intérieur.

Nous avons reçu des augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice au cours des trois dernières années. Lorsque l'augmentation doit être approuvée, les locataires sont également convoqués au tribunal. J'ai contesté l'augmentation du loyer à chaque fois et j'ai réussi à la faire passer de 3 % à 2 %.

Ils ont fait des travaux de construction sur les bordures de trottoir pour répondre à certaines exigences d'un condominium. Pourquoi devraient-ils faire payer cela aux locataires? Il y a tellement de choses ridicules qu'ils font payer aux locataires.

J'avais un trou dans mon plafond, ils l'ont recouvert de quelque chose. J'ai appelé le concierge, qui a dit plusieurs fois que la réparation serait effectuée, mais rien. Maintenant, je dois déboursier mon propre argent pour le faire réparer.

## 5.8 Jackie : Montréal, Québec

### Propriété et gestion de CAPREIT

« Je suis arrivée dans ce logement il y a seulement cinq ans, mais quand je parle aux autres locataires, ils me disent qu'il y a un monde de différence entre la gestion d'avant et la gestion actuelle avec CAPREIT ».

Je vis dans un immeuble détenu et géré par CAPREIT depuis quatre ou cinq ans. Je paie 1 100 \$ de loyer par mois. Chaque année, ils augmentent le loyer de 3 % à 5 % sans faire aucun investissement significatif dans l'immeuble. Nous avons négocié une augmentation de loyer de 2 à 2,5 % au cours des premières années. J'ai ensuite réalisé que c'était trop et que cela ne valait pas la peine de payer une telle augmentation chaque année.

Ils essaient toujours d'augmenter le loyer, c'est ridicule. Nous avons décidé de contester la hausse de CAPREIT et sommes allés au tribunal. L'audience est toujours en cours. La plupart des locataires ne s'en soucient pas et se contentent de payer le montant majoré. Pendant la COVID,

nous n'avons pas pu utiliser beaucoup d'aires communes, comme la salle de sport, mais ils n'ont pas hésité à augmenter le loyer!

CAPREIT apporte des changements superficiels, comme changer quelques éléments cosmétiques ici et là. La peinture s'écaille dans mon appartement. Je n'avais pas de chauffage dans mon logement – c'était avant la COVID – peut-être pendant deux ou trois mois. Ils nous ont donné des chaufferettes d'appoint. Il y avait un trou dans le toit, l'eau coulait.

Je suis arrivée dans ce logement il y a seulement cinq ans, mais quand je parle aux autres locataires, ils me disent qu'il y a un monde de différence entre la gestion d'avant et la gestion actuelle avec CAPREIT. Ils disent qu'il est difficile de faire quoi que ce soit. C'est une si grande entreprise qui refuse toute responsabilité!

## **5.9 Cathy : Halifax, Nouvelle-Écosse**

### **Propriété et gestion de CAPREIT**

« Le personnel change trop souvent, c'est trop désorganisé. CAPREIT a des politiques très étranges – c'est une grosse entreprise, il est trop difficile de prendre des mesures contre eux. »

CAPREIT a du mal à gérer les ordonnances de travail et à effectuer les travaux. Je vis ici depuis trois ans. Il y a une fissure dans l'immeuble suffisamment petite pour que personne ne puisse la voir. Mais quand il pleut, toute l'eau de pluie s'accumule sur le patio et tous les étages sont inondés. On peut voir des bulles qui sortent du sol.

Maintenant, ils demandent plus d'argent pour rénover les logements. Il leur a fallu huit mois pour réparer le moustiquaire de notre porte-fenêtre. Je paie 900 \$ de loyer par mois, mais je connais beaucoup de gens qui paient 1 200 \$. C'est beaucoup d'argent lorsqu'il y a des problèmes de parasites et de structure.

Les insectes étaient assez apparents une semaine après mon emménagement. Pour le contrôle des insectes, la gestion n'est pas si mauvaise. Mais pour toutes les autres questions, là c'est un problème : si vous voulez faire réparer quoi que ce soit dans votre appartement, c'est très difficile. Il y a des ordures dans les couloirs. La sécurité est une blague, elle est là pour bien paraître.

Le personnel change trop souvent, c'est trop désorganisé. CAPREIT a des politiques très étranges – c'est une grosse entreprise, il est trop difficile de prendre des mesures contre eux. Si j'ai un conflit avec mon voisin, ils ne font pas grand-chose.

Les alarmes d'incendie se déclenchent tout le temps. Si la limite de loyers est supprimée, ils pourraient augmenter les loyers bien davantage, juste pour rénover l'immeuble.

## 5.10 Linn : Toronto, Ontario.

### *Propriété de Starlight Investments, géré par Sterling Karamar Property Management Company*

« Je loue cet appartement depuis 2015 et j'ai toujours payé 1 230 \$. Ils tentent de me mettre à la rue. Ce sont des requins, ils ont de grands avocats, nous nous battons contre un géant. Ce n'est pas un combat équitable. »

Starlight a acheté l'immeuble l'année dernière. Mon loyer était de 1 230 \$, et soudainement, il est passé à 1 310 \$. Je leur ai dit que c'était 1 230 \$, mais ils m'ont ignorée. Ils ont dit qu'ils avaient augmenté le loyer, mais je n'étais pas du tout au courant. Même s'ils ont augmenté le loyer, c'est une augmentation inacceptable. Je loue cet appartement depuis 2015 et j'ai toujours payé 1 230 \$. Ils tentent de me mettre à la rue.

Ce sont des requins, ils ont de grands avocats, nous nous battons contre un géant. Ce n'est pas un combat équitable. Au milieu de la pandémie, ils ont acheté l'immeuble. En juillet 2020, malgré le gel des loyers, ils ont augmenté le loyer de 2,2 %.

Je suis un traducteur agréé. Mon client n'a pas effectué un paiement à temps et c'est ainsi que j'ai pris du retard dans le paiement du loyer, conformément à l'accord que j'avais conclu avec Starlight. Comme je n'ai pas payé mon loyer à temps, ils ont immédiatement communiqué avec la Commission de la location immobilière et obtenu un ordre d'expulsion. J'ai dû me précipiter à la clinique d'aide juridique pour arrêter mon expulsion. Mon audience est prévue bientôt.

Je rassemble des preuves pour mon audience, car ils veulent m'expulser. Je ne peux pas me permettre un avocat comme eux, alors je me tourne vers la clinique d'aide juridique. J'ai vu une annonce pour le même appartement que le mien, et ils le mettent à 2 000 \$. Donc, ils veulent sûrement m'expulser, il y a une forte motivation à le faire.

Cela me cause beaucoup de stress. Cela a une incidence sur ma santé physique et mentale.

Promenade Gardens était le propriétaire précédent. Les choses allaient bien à l'époque; il n'y avait pas de problème si le loyer avait quelques jours de retard. Ils réparaient les bris immédiatement.

Il y a une fuite dans le coin de ma salle de bain. Starlight a dit que c'était à cause d'une négligence de ma part et que je serais poursuivie en justice pour les dommages. Mon fils l'a réparée.

Même lors d'une conversation pour parvenir à un accord, la représentante de Starlight monopolise toute la conversation, elle ne m'a pas laissé parler au membre du conseil d'administration. Le membre a dû intervenir et me permettre de parler.

J'ai pris du retard dans mon loyer à cause de la pandémie. Je me débrouillais très bien avant la pandémie, j'avais beaucoup de clients. Quand la pandémie a frappé, j'ai commencé à voir un déclin, puis c'est devenu le néant. Ça reprend lentement.

Starlight achète systématiquement tous ces immeubles pour les rénover. Ce n'est pas abordable. Si je suis expulsée, je devrai payer 2 000 \$ pour le même logement. Comment le gouvernement du Canada peut-il même permettre cela? Beaucoup de gens sont partis dès que Starlight a acheté l'immeuble.

## 5.11 Carol : Toronto, Ontario

### Propriété et gestion de CAPREIT

« Ils ont envoyé des augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice deux années de suite, en 2016 et 2017. En 2012, ils ont demandé une augmentation de 8,3 %. Ils annonçaient un sauna, mais celui-ci a été fermé en 2013 ».

J'habite dans l'immeuble depuis 6 ans. CAPREIT a acheté l'immeuble en 2003-04. Les gens me disent qu'en 1969, c'était un immeuble locatif huppé. Il avait beaucoup de charme et de valeur. C'était le premier immeuble avec une piscine intérieure, il y avait des listes d'attente pour accéder à cette piscine. Les propriétaires ont changé, et ils ont voulu améliorer les choses, et ça a empiré.

Ils font du développement intercalaire – le terrain qui sert de parc sera utilisé pour un immeuble de 12 étages. Ils ont mis en place un comité pour le faire et ils s'en sont vantés auprès de leurs actionnaires. Je suis membre de l'association des locataires. Ils sont allés au comité de la ville, qui a pris son temps pour répondre, alors CAPREIT est allé au provincial. Les questions de zonage ont été approuvées.

Ils construisent un énorme complexe d'appartements, donc je n'ai plus de vue sur le parc. C'est un vrai combat pour obtenir des réparations. Il y a une importante déconnexion, le manque de communication est un problème majeur. Bien que la lutte antiparasitaire soit une question importante, le directeur régional de CAPREIT a déclaré qu'ils n'étaient pas au courant d'un tel problème. La sécurité représente un autre problème. Il y a des vols et des effractions. Leur réponse a été des caméras virtuelles et des agents de sécurité seulement la nuit. Ils ont réalisé qu'ils avaient vraiment besoin d'un agent de sécurité la nuit.

Personne ne comprend qui fait quoi. CAPREIT a mené une enquête pour comprendre ce que veulent les locataires, mais ce n'était qu'une formalité. Ils n'ont jamais voulu écouter les locataires.

C'est frustrant – les vieux problèmes sont oubliés. Ils nous ont fait payer un loyer pour la salle commune, mais personne ne pouvait l'utiliser pendant la COVID. Nous avons écrit une lettre officielle pour demander de ne pas inclure le loyer de la salle commune. Ils ont de grands avocats pour défendre leur cause, mais pas nous.

Ils ont envoyé des augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice deux années de suite, en 2016 et 2017. En 2012, ils ont demandé une augmentation de 8,3 %. Ils annonçaient un sauna, mais celui-ci a été fermé en 2013.

Ils ont un portail où tous les ordres de travail sont soumis, mais ils suppriment tout renseignement sur ce portail dès qu'ils pensent que le travail est terminé. Ils ne se soucient pas de savoir si le travail est fait correctement ou non. Et ensuite, ils se vantent du nombre d'ordres de travail qu'ils ont pu réaliser! Il y a donc une incitation à retirer les bons de travail du portail.

Les augmentations régulières de loyer sont décevantes, car ils n'offrent pas de nouveaux avantages. Ils vont rénover les ascenseurs très bientôt.

C'était tellement intéressant et ridicule à la fois – quand ils recevaient un visiteur important, ils entretenaient la pelouse, mettaient un autocollant spécial pour l'ascenseur qui ne fonctionnait pas, ils plaçaient des plantes toutes neuves, des bouteilles d'eau au rez-de-chaussée. Quand ils ont fait l'enquête, le problème numéro un que les locataires ont soulevé était l'ascenseur. Nous sommes toujours sur le qui-vive, car ils ont tout le pouvoir et l'argent pour gagner devant les tribunaux. C'est épuisant pour nous.

## 5.12 Jeannie : Calgary, Alberta

### Propriété et gestion de Mainstreet Equity

« Ils nous ont mis dans un quatre et demi, alors que nous habitons dans un cinq et demi, avec trois enfants. Ils ont même essayé de nous faire payer le même loyer! »

J'ai emménagé ici il y a 13 ans, à l'époque c'était très différent. Le loyer était beaucoup moins cher, il n'y avait qu'un seul versement pour les animaux de compagnie et non des frais mensuels comme maintenant. Au cours de la première année où nous avons vécu ici, nous avons assisté à trois changements de gestionnaires. J'ai emménagé avec de jeunes enfants. Une fois, le lavabo de la salle de bain est tombé parce qu'il n'y avait pas de support. Heureusement, c'était moi dans la salle de bain, pas mes enfants. Le gestionnaire résident a dit qu'il enverrait le responsable de l'entretien. Ils ont attendu tout le week-end pour installer le nouveau lavabo. Tout est connecté, donc je ne pouvais pas utiliser la salle de bain – pas de douche, pas de chasse d'eau. J'ai demandé un remplacement de lavabo pendant un an.

Le propriétaire est toujours le même, mais la gestion de la propriété change constamment. Soudain, on voit le gestionnaire résident changer, on reçoit une note disant que le gestionnaire a changé.

Ils ont dû rénover mon logement – le plafond s'est effondré dans la chambre des enfants. Quand le toit s'est effondré, il y a eu de l'eau noire et moisie. Nous avons dû rester dans le même logement pendant des semaines avant d'être transférés dans un autre appartement.

Ils nous ont mis dans un quatre et demi, alors que nous habitons dans un cinq et demi, avec trois enfants. Ils ont même essayé de nous faire payer le même loyer! J'étais enceinte de sept mois et demi quand nous avons été déplacés. Ils ont aussi changé l'emplacement du stationnement. Je devais beaucoup marcher quand j'étais enceinte.

Le loyer était de 995 \$ lorsque j'ai emménagé, puis il est passé à 1 375 \$, et il a augmenté de 50 à 75 \$ par année. Ce montant ne comprend pas les services publics.

Un jour, ils nous ont demandé au hasard de revenir dans l'ancien logement. Ils n'ont commencé à rénover que trois semaines après notre déménagement. Après mon retour, j'ai dû installer des caméras de sécurité dans mon logement, car quelqu'un s'y était introduit.

Nous avons eu affaire à des punaises de lit – leur idée de l'extermination est ridicule. La seule chose qu'ils font est d'arroser les plinthes. Ils veulent que nous sortions de la maison pendant 24 heures et c'est tout ce qu'ils font. Je n'attends pas que Mainstreet s'occupe des punaises de lit, car ils donnent un délai de 8 h à 17 h et ensuite ils font un travail bâclé. Pour les bons de travail, c'est la même chose. Qui peut continuer à attendre que les gens de l'entretien viennent jusqu'à 17 h!

### **5.13 Martha : Surrey, C.-B.**

#### **Propriété et gestion de Mainstreet Equity**

« Sauf pour l'année dernière où ils n'ont pas pu, ils augmentent le loyer de 50 \$ chaque année. Augmentation de 50 \$ chaque année, sauf l'année dernière. Malgré la réglementation de la province, ils ont expulsé des personnes qui ne pouvaient pas payer leur loyer pendant la pandémie. »

Depuis hier, ma salle de bain est inutilisable. Je ne peux pas tirer la chasse d'eau. J'ai essayé de la faire réparer, mais je n'ai toujours pas eu de nouvelles après une journée!

J'ai des handicaps, donc je ne peux même pas aller ailleurs. Je vis ici depuis quatre ans. Je ne peux pas déménager d'ici parce que les autres logements ne sont pas abordables.

Il y a des escaliers partout dans l'immeuble. Il y a un an ou deux, j'ai parlé au propriétaire pour qu'il me transfère dans un logement situé au rez-de-chaussée, mais il m'a demandé de payer 1 550 \$ par mois. En ce moment, je paie 975 \$!

Sauf pour l'année dernière où ils n'ont pas pu, ils augmentent le loyer de 50 \$ chaque année. Augmentation de 50 \$ chaque année, sauf l'année dernière. Malgré la réglementation de la province, ils ont expulsé des personnes qui ne pouvaient pas payer leur loyer pendant la pandémie.

J'ai demandé une rampe d'accès pour le stationnement, mais ils l'ont refusée.

Le gestionnaire a changé trois fois au cours des quatre dernières années. Il y a des années, ils ont pulvérisé pour enlever des coquerelles. Le responsable de l'entretien est venu et a cassé le fil optique pour TELUS, puis a refusé de le payer. J'ai dû payer 150 \$ à TELUS pour le faire réparer.

Mon voisin avait une fissure dans le réservoir des toilettes, ils leur ont demandé de payer la réparation. J'ai cessé de déposer des plaintes, car rien ne se passe. Le lavabo de ma salle de bain s'est bouché et ils m'ont encore demandé de payer. Je l'ai réparé moi-même.

J'ai appelé la Commission de la location immobilière pour voir si quelque chose peut être fait et leur suggestion est de déposer une plainte au tribunal. Ce n'est pas possible pour moi, étant donné mes handicaps.

## **5.14 Liz : Montréal, Québec**

### **Propriété et gestion de CAPREIT**

« L'agent de gestion fait payer des frais supplémentaires aux nouveaux Canadiens – ils leur demandent de verser une somme supplémentaire en guise de dépôt. C'est illégal. »

J'ai loué mon appartement de 2016 à 2021. Au départ, l'appartement semblait vivable, mais une fois que nous avons installé nos affaires, nous avons commencé à remarquer des coquerelles. Puis les voisins du dessous ont commencé à se plaindre que chaque fois que nous utilisons la salle de bain, l'eau s'écoulait dans leur appartement. Peu de temps après, nous avons été confrontés à la même situation. Le personnel d'entretien est venu et a fait quelque chose, mais le problème n'a jamais été résolu.

Il y avait des coquerelles, des punaises de lit et de la moisissure. Chaque intervention prenait des jours. L'agent de gestion fait payer des frais supplémentaires aux nouveaux Canadiens – ils leur demandent de verser une somme supplémentaire en guise de dépôt. C'est illégal. J'ai finalement dû quitter l'appartement.

Ensuite, il y avait un trou dans ma salle de bains, et j'ai dû installer une tente de fortune pour ma famille afin d'éviter que l'eau ne nous tombe dessus. C'était en raison d'une fuite dans le logement de l'étage du dessus. Nous avons contacté la Régie, mais rien n'a encore été fait.

CAPREIT a repris cet appartement en 2015, et je sais par d'autres locataires que l'état était bien meilleur avant qu'ils n'acquiescent cette propriété.

## **5.15 Margaret : Hamilton, Ontario**

### **Ancien locataire de Malleum – un propriétaire financiarisé**

« Le promoteur laisse l'immeuble vide après que tous les locataires aient été expulsés. Malleum n'est pas une entreprise sans but lucratif qui veille à l'intérêt de notre ville. »

Un promoteur appelé Malleum a acheté mon immeuble d'habitation en 2018 au 160 Sherman Ave N. Les réparations, le nettoyage des aires communes et le traitement des parasites ont cessé. La nouvelle entreprise a rendu difficile le paiement du loyer. Au départ, ils nous ont dit qu'ils n'avaient pas l'intention de se débarrasser de nous. Mais à l'automne, ils ont fait du porte-à-porte avec des offres d'argent pour déménager. J'ai dit non aussi longtemps que j'ai pu. Mais ils m'ont envoyé des messages, ont frappé à ma porte, l'ont mentionné lors des inspections de logement. Un jour, j'ai dit oui et j'ai cédé mon appartement. Ils m'ont donné 2 000 \$. Il était presque impossible de trouver un nouvel endroit, j'en ai finalement trouvé un une semaine

avant de devoir déménager.

Mon nouvel appartement est plus cher et dans un sous-sol sans fenêtres et je dois avoir un colocataire. Je travaille maintenant à temps plein comme préposée aux bénéficiaires, mais après avoir déclaré les 2 000 \$, mon aide financière d'Ontario au travail a été récupérée. J'ai dû passer des mois sans revenu en 2019.

Il a été difficile de voir la même entreprise faire la même chose dans d'autres immeubles de Hamilton. Par exemple, au 540 King St. East, 36 ménages ont été déplacés. Le loyer est passé de 825 \$ pour un deux et demi en 2018 à 1 395 \$ en 2021 pour l'ensemble de l'immeuble.

Cette société a acheté des immeubles, a proposé des rachats et a donné des formulaires N13 aux locataires. Ils l'ont fait dans mon immeuble entre l'automne 2018 et février 2019, au 160 Sherman Ave N. Les huit ménages ont été déplacés.

Pour certains de mes voisins, cela a causé beaucoup de stress. Mon voisin Bruce est décédé après avoir accepté le rachat et avoir été intimidé. J'ai eu la chance de trouver un endroit deux jours avant de devoir partir. D'autres sont devenus sans-abris et ont dû aller dans un refuge. Mon loyer est maintenant de 1 225 \$ et à Sherman, il était de 875 \$.

Plus de deux ans se sont écoulés depuis que j'ai perdu mon logement à Sherman et, à ce jour, Malleum n'a pas reloué les appartements. Le promoteur laisse l'immeuble vide après que tous les locataires aient été expulsés. Malleum n'est pas une entreprise sans but lucratif qui veille à l'intérêt de notre ville. Comme ils le disent sur leur site Web, il s'agit d'une société de capital-investissement qui regroupe des investisseurs pour acheter des immeubles et offrir des rendements énormes à ces investisseurs.

## **5.16 Pearl : Calgary, Alberta**

### **Propriété et gestion d'Avenue Living**

« Depuis l'arrivée d'Avenue Living, il est devenu très cher de garder des animaux de compagnie. Auparavant, il y avait des frais de 300 \$ non remboursables, mais ils étaient uniques. Maintenant, ils facturent 25 dollars par mois en plus. Ils l'appellent la taxe d'appartement pour animaux de compagnie! »

Fireside était le propriétaire jusqu'en décembre de l'année dernière. À l'époque, le gestionnaire vivait dans l'autre immeuble. Nous avons appris à le connaître. Si nous avions un problème, nous l'avions. Je ne sais pas où vit le nouveau gestionnaire de propriété.

Mon bail se termine en avril, j'ai un agent immobilier qui cherche un nouvel endroit. Ils m'ont dit de vérifier avec Avenue Living s'il y a des conséquences à la rupture du bail.

J'habite dans un logement de 800 pieds carrés, c'est un trois et demi, mais je paie pour l'entreposage séparément parce que l'espace est trop petit.

Depuis l'arrivée d'Avenue Living, il est devenu très cher de garder des animaux de compagnie. Auparavant, il y avait des frais de 300 \$ non remboursables, mais ils étaient uniques.

Maintenant, ils facturent 25 dollars par mois en plus. Ils l'appellent la taxe d'appartement pour animaux de compagnie! De nombreux locataires ont déménagé lorsque l'entreprise a acquis l'immeuble. Je paie 1 025 \$, plus l'électricité. Je suis ici depuis 11 ans, au début le loyer était d'environ 800 \$, mais ensuite il a été augmenté.

Maintenant, il y a des problèmes d'odeurs. Ça n'a jamais été comme ça. Depuis une semaine, le code et les noms ne sont pas visibles – il est difficile de contacter quelqu'un à l'intérieur de l'immeuble. Si quelqu'un est nouveau et ne connaît pas le code, c'est très difficile.

Il y a aussi toute une liste de choses que les gens ne peuvent pas avoir dans le logement. Les choses s'aggravent.

Beaucoup de tuiles se cassent dans la salle de bain.

## **5.17 Iqbal : Surrey, C.-B.**

### **Propriété et gestion de Mainstreet Equity**

« Il n'y a pas assez de lumière dans les chambres. Je dois acheter beaucoup de lampes. Les autres locataires doivent décorer pour que leur appartement soit beau. »

J'ai déménagé en 2019. L'année dernière, le chauffage ne fonctionnait pas correctement. Il y a également eu quelques problèmes avec la salle de bain. Ils sont en train de les réparer. Je paie 1 400 \$ pour un quatre et demi. Il y a environ 20 familles par immeuble.

En 2019 et 2020, il y a eu une augmentation de loyer. C'était de presque 50 \$.

Il n'y a qu'une seule buanderie pour 20 familles. Cela me convient, mais d'autres familles avec des enfants ont des besoins plus grands. C'est un inconvénient pour les familles.

L'évier s'est cassé deux ou trois fois. Le mois prochain, j'aimerais faire vérifier le chauffage.

Le plancher de la cuisine et du salon est vieux. Il n'y a pas assez de lumière dans les chambres. Je dois acheter beaucoup de lampes. Les autres locataires doivent décorer pour que leur appartement soit beau. Certains locataires vivent ici depuis plus de cinq ans, ils ont rénové leurs logements.

Les stationnements ne sont pas couverts. J'aimerais que la direction fasse le nettoyage et l'entretien à l'intérieur et à l'extérieur des appartements avant d'augmenter encore le loyer.

Les rideaux sont également très vieux.

Il y a un gestionnaire d'immeuble tous les jours jusqu'à 18 heures, mais il est difficile de le joindre après 18 heures. Les logements ne sont pas dans le meilleur état pour le prix que les locataires paient.

## 6. Recommandations pour les locataires

Les membres d'ACORN ont travaillé collectivement pour trouver des solutions aux problèmes de logement auxquels ils sont confrontés. Tous les paliers de gouvernement doivent agir pour garantir que tous les locataires à revenu faible ou moyen puissent réaliser leur droit humain à un logement convenable.

Les membres d'ACORN ont besoin que le gouvernement utilise tout son pouvoir pour protéger les locataires dans tous les territoires. Voici quelques actions identifiées par les dirigeants d'ACORN que les paliers fédéral, provincial et municipal devraient prendre :

### 6.1 Contrôle total des loyers

Toutes les provinces devraient immédiatement imposer un contrôle total des loyers. L'absence de contrôle des loyers et de l'inoccupation des logements incite fortement les propriétaires à expulser les locataires ou à les déplacer en ne faisant pas de réparations et à chercher d'autres moyens d'expulser les locataires.

Bien que cela ne relève pas traditionnellement de la compétence du gouvernement fédéral, celui-ci a le pouvoir d'imposer ou d'encourager le contrôle des loyers dans toutes les provinces afin de protéger et de promouvoir le droit à un logement convenable. Comme l'indique l'article de Pomeroy (2020), dans le cadre des mesures anti-inflation au milieu des années 1970, le gouvernement fédéral a demandé à toutes les provinces de mettre en place un contrôle des loyers. Pour faire face à la crise actuelle du logement, qui se traduit par l'érosion du parc de logements abordables, le gouvernement fédéral pourrait demander aux provinces et aux territoires d'adopter à nouveau une réglementation visant à limiter les augmentations de loyer à un seuil raisonnable et à mettre en place des mesures de contrôle de l'inoccupation.

### 6.2 Divulgence des données sur la propriété

Chaque locataire devrait avoir le droit de savoir qui est son propriétaire. Il faut une transparence totale de la propriété foncière. Comme le révèle cette étude, la catégorie du propriétaire n'a pas pu être déchiffrée dans le cas de plusieurs locataires, car il était presque impossible de comprendre qui est le propriétaire. Le gouvernement fédéral devrait exiger ou encourager la divulgation des titres de propriété dans toutes les provinces. Des pays comme le Royaume-Uni et la Suède exigent même que les renseignements relatifs à la propriété soient inclus dans des bases de données accessibles au public. Pour prévenir le blanchiment d'argent, les États membres de l'UE sont soumis à diverses lignes directrices de lutte contre le blanchiment d'argent depuis le début des années 1990. Ils ont exigé la divulgation du propriétaire réel.

### 6.3 Registre des logements d'habitation

Il n'existe pas, dans la plupart des provinces, de registre des logements d'habitation qui pourrait jouer un rôle essentiel en informant les locataires des loyers demandés par le propriétaire au cours des années précédentes. En raison de l'absence de renseignements et de contrôle de l'inoccupation, les propriétaires peuvent mettre n'importe quel montant pour le loyer lorsque le

nouveau locataire emménage. Au Québec, le propriétaire est obligé de montrer aux locataires le loyer le plus bas payé au cours des 12 derniers mois avant qu'ils ne signent le bail. Ces renseignements sont utilisés pour calculer le loyer que le propriétaire demandera au nouveau locataire. Les provinces peuvent jouer un rôle important dans la mise en place de ces registres de logements d'habitation pour aider à protéger les locataires contre les loyers abusifs.

#### **6.4 Permis pour les propriétaires, normes d'entretien et résistance aux expulsions par le biais de rénovation ou de démolition**

Toutes les villes et régions du Canada devraient appliquer les règlements sur les **normes d'entretien** (lois visant à garantir que chaque locataire dispose d'un logement habitable). Et, le cas échéant, il faudrait mettre à jour les règlements afin d'inclure la protection contre la chaleur et pas seulement le froid, car il existe des preuves évidentes de changements météorologiques extrêmes attribuables au changement climatique. Des systèmes comme **l'octroi de permis aux propriétaires sont également nécessaires** pour permettre à la région de faire respecter les normes de construction de manière efficace et proactive. Ces systèmes peuvent également contribuer à prévenir les expulsions par le biais de rénovation ou de démolition, protégeant ainsi le parc de logements abordables existant.

Par exemple, constatant une augmentation massive du nombre de rénovictions, la ville de New Westminster a récemment modifié sa loi sur la régulation des commerces et la concession de licences en matière des logements locatifs (Business Regulations and Licensing [Rental Units] Bylaw), afin de réglementer ces rénovictions, ce qui a récemment été confirmé par la cour d'appel de la Colombie-Britannique. Le règlement dissuade les rénovictions et encourage l'entretien des immeubles locatifs construits à cet effet. Il s'agit de définir des exigences claires auxquelles le propriétaire doit se conformer avant toute expulsion, telles que l'obtention de tous les permis nécessaires et la nécessité de trouver un autre logement dans le même immeuble ou accepter que les locataires puissent revenir dans le cadre du bail existant, ce qui exige aussi le propriétaire de trouver un logement temporaire pour le locataire pendant la période de rénovation soit au même prix de location, soit avec une différence payée par le propriétaire. Le règlement est assorti d'amendes et de la possibilité de ne pas renouveler les permis d'exploitation si les propriétaires ne s'y conforment pas<sup>1</sup>.

#### **6.5 Programme d'aide au loyer**

Les gouvernements doivent créer un fonds d'aide au loyer afin que les personnes qui passent entre les mailles du filet ne soient pas expulsées parce qu'elles ne sont pas en mesure de payer leur loyer<sup>2</sup>. Il s'agit d'une différence par rapport aux subventions au loyer comme l'Allocation canadienne pour le logement, car un fonds d'aide au loyer cible les locataires qui ont été expulsés ou qui risquent de l'être. Les locataires à revenus faibles et moyens se trouvent dans une situation désespérée, et la pandémie n'a fait qu'empirer les choses. Il y a eu une vague

---

<sup>1</sup> <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/residential-tenancies/ending-a-tenancy/renovictions>

<sup>2</sup> <https://news.gov.bc.ca/releases/2021AG0176-002229>

d'expulsions à travers le pays, sans aucune protection pour les locataires. La pandémie a consolidé le rôle des gouvernements dans la protection du droit au logement.

La crise des arriérés et des expulsions a touché de manière disproportionnée les locataires à faibles revenus. Bien que la Prestation canadienne d'urgence (PCU) initiale ait fourni un remplacement de revenu adéquat pour certains locataires à faible revenu, de nombreux locataires ont vu leur revenu diminuer considérablement et ont souvent été incapables de payer leur loyer.

Les locations commerciales relèvent également de la compétence des provinces et des territoires, ce qui n'a pas empêché le gouvernement fédéral d'accorder une aide directe aux locataires et aux propriétaires de locaux commerciaux. Cet accent mis sur les locataires commerciaux au lieu des locataires les plus vulnérables est incompatible avec l'obligation du gouvernement fédéral de donner la priorité aux besoins des plus vulnérables.

## **6.6 Dissuader les propriétaires financiarisés comme les SPI en supprimant la faille fiscale de la *Loi de l'impôt sur le revenu***

Les fonds fédéraux devraient être utilisés pour protéger les logements et non pour détruire les logements abordables en les embourgeoisant et en rénovant ou en expulsant les locataires en place aux fins de démolition. En particulier, les SPI et les grandes sociétés propriétaires érodent les logements locatifs abordables du Canada en achetant des logements abordables, en expulsant les locataires pour pouvoir augmenter le loyer et en négligeant les réparations. Pourtant, les gouvernements encouragent les propriétaires milliardaires comme CAPREIT, Hazelview, Starlight, Killam et bien d'autres à augmenter nos loyers et à nous faire vivre dans des conditions inférieures aux normes.

Le rapport d'ACORN qui met l'accent sur les tactiques commerciales des SPI montre qu'à lui seul, CAPREIT transforme 14 000 logements par an pour en tirer le loyer maximum possible, les retirant définitivement du parc de logements locatifs abordables (ACORN, 2021).

Les fiducies de placement immobilier, contrairement aux autres fiducies de revenu au Canada, bénéficient d'un traitement fiscal préférentiel prévu par la *Loi de l'impôt sur le revenu* fédérale, qui exempte les SPI de payer tout impôt au niveau de la société ou de l'entité. Reconnaisant la perte de recettes fiscales attribuable à la façon dont les fiducies de revenu étaient imposées à l'époque, le ministre des Finances a annoncé en 2006 des règles relatives aux entités intermédiaires de placement déterminées (EIPD) introduisant un impôt au niveau de l'entité sur les fiducies de revenu et les sociétés de personnes cotées en bourse. Toutefois, tout en introduisant ces règles, elle a prévu une exemption pour les SPI en mentionnant qu'« une fiducie intermédiaire de placement déterminée (EIPD) est une fiducie (autre qu'une fiducie de placement immobilier pour une année d'imposition ou une entité filiale exclue) qui remplit toutes les conditions suivantes à un moment quelconque au cours d'une année d'imposition »<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/administrateurs-fiducies/impot-revenu-distributions-fiducies-intermediaires-placement-determinees-fipd/est-fiducie-eipd.html>

Par conséquent, tant que l'entité qui s'enregistre en tant que SPI remplit les conditions précisées par la loi, elle est exonérée d'impôt comme les autres fiducies de revenu.

Le rapport annuel 2020 de CAPREIT indique ce qui suit :

CAPREIT est imposé comme une « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et continue de remplir les conditions prescrites relatives à la nature de ses actifs et de ses revenus afin d'être admissible à titre de SPI à l'exception pour les SPI aux règles relatives aux entités intermédiaires de placement déterminées (« EIPD »). CAPREIT prévoit de distribuer la totalité de son revenu imposable à ses participants; par conséquent, aucune provision pour l'impôt sur le revenu canadien n'a été constituée... Si CAPREIT devait cesser d'être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement », les conséquences pourraient être défavorables. [Traduction]

Par rapport aux SPI, les autres sociétés ne paient pas moins de 27 % d'impôts fédéraux. Tant que les propriétaires bénéficieront de l'exemption pour SPI, des milliards de dollars qui pourraient être utilisés pour fournir des logements abordables seront perdus. L'analyse de sept grandes SPI résidentielles montre que si elles étaient imposées au même taux que les sociétés canadiennes qui ne sont pas des SPI, elles auraient payé plus de 1,2 milliard de dollars de plus en impôts depuis 2010 (ACORN, 2021).

- a. Le gouvernement fédéral devrait immédiatement réévaluer cette échappatoire fiscale et faire en sorte que le taux d'imposition des sociétés de placement immobilier soit basé sur la quantité de logements abordables qu'elles fournissent ou détruisent. **Il n'est pas logique, d'un point de vue financier, que le gouvernement fédéral investisse dans le logement abordable d'une part et qu'il encourage d'autre part la réduction de ce type de logement.**
- b. La SCHL doit cesser de financer les SPI. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national du logement du Canada, mais aide et soutient le processus de financiarisation en offrant ses produits hypothécaires assurés pour aider les fonds de capital-risque et les SPI à obtenir le financement nécessaire pour faciliter leurs programmes d'acquisition. La SCHL doit mettre fin à ces activités, car les logements construits par ces SPI ne sont pas abordables. Tout financement soutenu par la SCHL devrait être assorti de conditions claires afin que les SPI comme CAPREIT ne déplacent pas les locataires et fournissent des logements abordables. L'organisme gouvernemental fédéral pourrait ajouter une garantie de non-déplacement comme condition à l'octroi de toute assurance à des entités comme les SPI.
- c. En outre, le gouvernement fédéral doit réglementer les banques pour qu'elles ne financent pas les acquisitions lorsque l'acheteur a l'intention d'augmenter les loyers au-delà du montant de la ligne directrice.

Il convient de mentionner que la lettre de mandat du ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion comprend trois aspects essentiels qui appuient ces recommandations. La lettre

---

mentionne le soutien à l'examen et aux réformes éventuelles du traitement fiscal des SPI, l'élaboration de politiques visant à limiter les bénéfices excessifs dans les immeubles de placement et la prévention des rénovictions.

## **6.7 Stratégie du fonds d'acquisition sans but lucratif**

Les sociétés de placement immobilier ou les propriétaires financiarisés ont déjà acquis des logements qui étaient autrefois abordables. En fait, bon nombre des immeubles menacés de financiarisation ont été créés grâce à des subventions fédérales et des incitatifs fiscaux totalisant 4 milliards de dollars à l'échelle du Canada.

Le gouvernement fédéral doit créer une stratégie d'acquisition sans but lucratif. Le gouvernement devrait créer un fonds d'acquisition sans but lucratif de la SCHL. La SCHL devrait compléter le fonds de co-investissement de la Stratégie nationale sur le logement par un fonds d'acquisition qui permettrait aux organismes sans but lucratif, aux coopératives et aux fiducies foncières d'acheter des immeubles locatifs à risque lorsqu'ils sont mis sur le marché. L'initiative de logement du gouvernement fédéral lancée en 2020 pour aider à répondre aux besoins urgents de logement des Canadiens vulnérables, en particulier dans le contexte de la COVID-19, donne une liste des organismes sans but lucratif qui sont admissibles pour demander le financement dans le cadre du programme.

Récemment, la ville de Toronto a élargi leur programme d'acquisition des immeubles multifamiliaux (Multi-Unit Residential Acquisition [MURA]), qui fournira des subventions et des incitations dans le cadre du Open Door Program, qui offre des exemptions d'impôts fonciers et renonce aux frais de demande pour les groupes de logement qualifiés qui sont sans but lucratif ou autochtones afin de les aider à acheter et à rénover des propriétés locatives sur le marché. Cela contribuera à garantir que ces logements restent des logements locatifs abordables permanents.

Les villes doivent intervenir pour fournir des approbations accélérées. Comme l'indique le rapport de Neighbourhood Land Trust (2020), la ville de Toronto a lancé un programme pilote d'acquisition de petits sites dans le cadre duquel des organismes sans but lucratif ont été présélectionnés par un processus de demande de propositions. Ce programme pilote a permis à la ville d'aider la fiducie foncière de quartier de Parkdale (Neighbourhood Parkdale Land Trust) à acquérir et à rénover un immeuble de 15 logements, en faisant de ces logements des logements abordables à perpétuité. Elle a pu utiliser 1,5 million de dollars de fonds municipaux, combinés aux fonds propres de la fiducie foncière et aux fonds des gouvernements fédéral et provincial, pour acheter et rénover une grande maison de chambres.

Le projet pilote a démontré que la présélection des organismes à but non lucratif pour les fonds d'acquisition réduisait les délais de financement et permettait aux organismes à but non lucratif d'agir rapidement pour acquérir des propriétés à risque sur le marché libre hautement concurrentiel avant que les propriétés ne soient achetées par des propriétaires prédateurs.

Plus récemment, la ville de Toronto a annoncé qu'au début de 2022, la société de logement communautaire de Toronto (Toronto Community Housing Corporation [TCHC]) transférera 82 maisons unifamiliales et petits immeubles dans le quartier ouest de Toronto à la fiducie

foncière du quartier (Neighbourhood Land Trust [NLT]). Cela contribuera à préserver ces logements en tant que logements abordables à perpétuité, dans le cadre d'une propriété communautaire sans but lucratif.

Comme le recommande le rapport de la NLT, la ville doit lancer un programme d'acquisition de logements locatifs sur de petits sites, ne se limitant pas aux maisons de chambres, qui fournirait des subventions d'investissement ou des prêts-subventions à des organismes de logement sans but lucratif ou à des fiducies foncières communautaires (« partenaires communautaires ») pour faciliter l'achat de logements locatifs abordables à risque sur le marché privé.

Les gouvernements à tous les niveaux doivent soutenir et consolider la capacité du secteur sans but lucratif et des coopératives à participer au marché, à analyser le marché pour trouver des occasions, à évaluer l'état de l'immeuble et la viabilité financière, à soumettre une proposition crédible et à assumer les responsabilités de la propriété et de l'exploitation de l'immeuble. En Colombie-Britannique, par l'entremise de la Community Partnerships Initiative, le gouvernement offre des conseils, des références à des possibilités de partenariat et un financement à long terme pour aider les sociétés sans but lucratif à créer des ensembles de logements autonomes et abordables<sup>4</sup>.

De plus, comme le suggère Pomeroy, l'acquisition par des organismes sans but lucratif exige un niveau d'expertise et de sophistication pour entreprendre une diligence raisonnable dans l'achat, et dans des provinces comme le Québec, où de tels organismes et groupes de ressources techniques existent, la SCHL ou une société provinciale d'habitation pourrait jouer un rôle important pour faciliter un tel achat. Récemment, la SCHL a lancé un Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés, dans le cadre duquel le gouvernement est prêt à acheter jusqu'à 150 milliards de dollars de blocs de prêts hypothécaires assurés. Ces liquidités permettent à ces prêteurs de financer des prêts hypothécaires aux fonds de capital qui achètent les propriétés existantes. Sur la même base, la SCHL pourrait acheter des propriétés abordables existantes au nom d'organismes sans but lucratif et transférer ensuite l'actif de la responsabilité d'exploitation à un fournisseur sans but lucratif.

## **6.8 Limiter l'acquisition du parc de logements abordables par des propriétaires financiarisés**

S'il est important de veiller à ce que le parc de logements abordables soit transféré à des organismes sans but lucratif, il est tout aussi important de veiller à ce que les propriétaires financiarisés ne soient pas autorisés à acheter davantage de logements abordables. Montréal a mis en place un règlement qui donne à la ville un droit de premier refus sur les ventes de propriétés comprenant des logements locatifs dont les loyers sont à des niveaux abordables, afin de préserver ce bien important. Ce système devrait être étendu à d'autres territoires.

---

<sup>4</sup> <https://www.bchousing.org/projects-partners/funding-opportunities/CPI>

## Références

ACORN. (2021). *Rein in the REITs*. <https://acorncanada.org/resource/rein-reits>

NLT. (2020). *Fixing the leaky bucket : A comprehensive policy and program framework to preserve Toronto's supply of deeply affordable housing*. [http://www.pnlt.ca/wp-content/uploads/2020/10/Fixing-The-Leaky-Bucket\\_Full-Report\\_V1.pdf](http://www.pnlt.ca/wp-content/uploads/2020/10/Fixing-The-Leaky-Bucket_Full-Report_V1.pdf)

Pomeroy. (2020). *Recovery for all : Proposals to Strengthen the National Housing Strategy and End Homelessness*. <https://caeh.ca/wp-content/uploads/Recovery-for-All-Report-July-16-2020.pdf>

# Appendix 1 : Liste des tableaux et des figures

## Liste des tableaux

Tableau 1 : Fourchette de revenus annuels individuels .....	13
Tableau 2 : Source de revenus .....	14
Tableau 3 : Identité de genre .....	15
Tableau 4 : Loyer mensuel .....	16
Tableau 5 : Type de logement de location .....	17
Tableau 6 : Durée de l'occupation .....	18
Tableau 7 : Problèmes dans l'immeuble .....	25
Tableau 8 : Problèmes dans le logement .....	26
Tableau 9 : Pourcentage de locataires qui se sentent menacés lors du dépôt d'une plainte auprès de leur propriétaire, par durée de l'occupation du logement .....	28
Tableau 10 : Pourcentage de locataires qui n'obtiennent jamais de travaux de qualité, par durée de séjour dans le logement .....	29
Tableau 11 : Besoins de réparations et d'entretien urgents par durée d'occupation .....	30

## Liste des figures

Figure 1: Type de propriétaire .....	12
Figure 2 : Revenus annuels individuels moyens de l'ensemble des répondants .....	13
Figure 3 : Source de revenus de l'ensemble des répondants .....	14
Figure 4 : Loyer mensuel .....	16
Figure 5 : Type de logement de location .....	17
Figure 6 : Propriétaires financiarisés : Durée de l'occupation .....	18
Figure 7 : Pourcentage de répondants dont le propriétaire a changé au cours des cinq dernières années .....	19
Figure 8 : Pourcentage de locataires dont le propriétaire a changé au cours des cinq dernières années .....	20
Figure 9 : Pourcentage de répondants dont le propriétaire a changé au cours des cinq dernières années qui ont constaté une détérioration dans l'état de leur logement par la suite .....	20
Figure 10 : État de l'immeuble et des logements .....	22
Figure 11 : Demandes de réparation .....	23
Figure 12 : Pourcentage de locataires qui trouvent que leur propriétaire les traite de manière juste et professionnelle et qui se sentent menacés s'ils se plaignent .....	24
Figure 13 : Problèmes dans l'immeuble .....	25
Figure 14 : Problèmes dans le logement .....	26
Figure 15 : Pourcentage de locataires qui se sentent menacés lors du dépôt d'une plainte auprès de leur propriétaire, par durée de l'occupation du logement .....	27
Figure 16 : Pourcentage de locataires qui n'obtiennent jamais de travaux de qualité, par durée de séjour dans le logement .....	28
Figure 17 : Besoins de réparations et d'entretien urgents par durée d'occupation .....	29
Figure 18 : Augmentations supérieures à la ligne directrice en Ontario .....	31
Figure 19 : Raisons de déménager dans les cinq dernières années .....	31

# Annexe 2 : Questions pour l'enquête

## Introduction

Nous vous remercions d'avoir participé à cette enquête. Cela prendra environ 10 à 15 minutes.

### Sachez que :

- vos réponses sont volontaires, et vous pouvez arrêter à tout moment.
- vos réponses sont confidentielles. Les réponses ne seront pas liées à une personne. Toutes les réponses seront compilées et analysées en tant que groupe.

### Êtes-vous locataire ou propriétaire?

- Locataire
- Propriétaire
- Je n'ai pas de logement actuellement
- Je préfère ne pas préciser

***Si vous êtes propriétaire, veuillez ne pas remplir cette enquête. Nous vous remercions du temps que vous nous avez consacré!***

## Section 1 : Renseignements personnels

Prénom

Nom de famille

Adresse courriel

Numéro de téléphone

Code postal

Adresse municipale

Ville

### Quel est votre écart de revenus annuels individuels?

Moins de 15 000 \$

15 001 \$ - 25 000 \$

25 001 \$ - 40 000 \$

40 001 \$ - 60 000 \$

Plus de 60 000 \$

### Quelle est votre source de revenus?

- Emploi
- Retraité
- Assurance-emploi
- Assistance aux personnes handicapées
- Aide sociale

## Section 2 : Immeuble/logement

**Votre immeuble appartient-il à un particulier ou à une société?**

- Particulier
- Société
- Je ne sais pas

**Si vous connaissez le propriétaire, veuillez saisir son nom ici.**

**Savez-vous qui est la société de gestion immobilière? Si oui, veuillez l'indiquer ici.**

**De quel type de logement s'agit-il?**

- Maison en rangée
- Immeuble d'appartements
- Condo
- Maison individuelle
- Maison jumelée
- Maison de chambres
- Autre, veuillez préciser

**Depuis combien de temps vivez-vous dans ce logement?**

**Recevez-vous un supplément au loyer, une allocation de logement ou toute autre forme d'aide au logement de la part du gouvernement?**

Oui

Non

Autre, veuillez préciser

**Vivez-vous dans un logement subventionné?**

- Logement social
- Loyer adapté aux revenus
- Autre, veuillez préciser

**Quel est le montant du loyer que vous payez par mois?**

- Moins de 600 \$
- 601-699 \$
- 700-799 \$
- 800-899 \$
- 900-999 \$
- 1 000-1 099 \$
- 1 100-1 199 \$
- 1 200-1 299 \$
- 1 300-1 399 \$
- 1 400-1 499 \$
- 1 500-1 599 \$
- 1 600-1 699 \$
- 1 700-1 799 \$
- 1 800-1 899 \$

- 1 900-1 999 \$
- 2 000-2 099 \$
- 2 100-2 199 \$
- 2 200-2 299 \$
- 2 300-2 399 \$
- Plus de 2400 \$

### **Section 3 : État de l'immeuble/du logement**

#### **Votre propriétaire a-t-il changé au cours des 5 dernières années?**

- Jamais
- 1-3 fois
- 4-5 fois
- Plus de 5 fois
- Je n'en suis pas certain

#### **La société de gestion immobilière a-t-elle changé au cours des 5 dernières années?**

- Jamais
- 1-3 fois
- 4-5 fois
- Plus de 5 fois
- Je n'en suis pas certain
- Ne s'applique pas

#### **Avez-vous remarqué un changement dans l'état de votre immeuble?**

- La situation s'est aggravée
- La situation s'est améliorée
- Aucun changement, situation acceptable
- Aucun changement, situation inacceptable
- Ne s'applique pas

#### **Comment évaluez-vous l'état de l'immeuble/du logement?**

- Besoin urgent de réparation et d'entretien
- Besoin de réparations et d'entretien
- Ne nécessite pratiquement aucune réparation ni entretien

#### **Êtes-vous satisfait du niveau de nettoyage de votre immeuble?**

- Très satisfait
- Satisfait
- Insatisfait
- Très insatisfait
- Ne s'applique pas

#### **Pensez-vous que votre propriétaire prend des précautions suffisantes pour assurer la sécurité du personnel et des locataires pendant la pandémie?**

- Oui
- Non

- Je ne sais pas
- Ne s'applique pas

**Quels sont les problèmes que vous rencontrez dans les parties communes de votre immeuble?**

**Veillez cocher toutes les réponses pertinentes**

- Les tapis des couloirs et des halls ne sont pas nettoyés
- Les murs et/ou les plafonds du couloir ont une peinture écaillée
- Les murs et/ou les plafonds des couloirs présentent des trous ou des fissures
- Les plafonds des couloirs présentent des fuites ou des moisissures
- Les lumières des couloirs sont manquantes ou cassées
- Les cages d'escaliers ont des déchets ou sont malpropres
- Les cages d'escaliers contiennent des excréments ou de l'urine
- La peinture des cages d'escalier s'écaille au plafond ou sur les murs
- Les cages d'escaliers ont des rampes cassées
- Les lumières des cages d'escaliers sont manquantes ou cassées
- Le vide-ordures n'est pas propre ou dégage de mauvaises odeurs
- La porte d'entrée ne se verrouille pas ou est souvent déverrouillée
- L'interphone du hall d'entrée est cassé
- Les murs ou le plafond du stationnement présentent des fissures ou des trous
- Le stationnement présente des fuites ou des moisissures
- Le stationnement ou l'entrée présente des nids de poule ou du béton fissuré
- Les caméras de sécurité ne fonctionnent pas
- Les murs extérieurs ou les balcons de l'immeuble présentent des fissures ou une peinture écaillée
- Les ascenseurs sont sales ou endommagés
- Souris ou rats dans l'immeuble
- Cafards ou autres insectes dans l'immeuble
- La cour et les zones extérieures sont sales ou ne sont pas nettoyées
- Les allées et trottoirs du terrain de l'immeuble ont des fissures ou des trous
- La peinture des murs et du plafond de la buanderie s'écaille
- La buanderie a des fuites ou des moisissures
- Les appareils de la buanderie ne fonctionnent pas
- Je n'ai aucun problème avec les parties communes de mon immeuble
- Ne s'applique pas, je n'habite pas dans un immeuble
- Autre, veuillez préciser

**Quels sont les problèmes auxquels vous êtes confrontés dans votre logement? Veillez cocher toutes les réponses pertinentes**

- Peinture écaillée sur les murs ou le plafond
- Trous ou fissures dans les murs ou le plafond
- Problèmes de ventilation dans la salle de bains ou la cuisine
- Prises électriques cassées ou ne fonctionnant pas
- Appareils vétustes (réfrigérateur ou cuisinière)
- Les appareils électroménagers ne fonctionnent pas ou fonctionnent mal
- Plans de travail endommagés
- Étagères de cuisine ou de garde-robe endommagées ou cassées
- Les lumières ne fonctionnent pas correctement
- La porte du balcon est brisée

- Le balcon présente des fissures ou des trous
- Peinture du balcon écaillée
- Réparations inachevées dans mon logement
- Coquerelles
- Manque de pression de l'eau
- Trop chaud en été
- Trop froid en hiver
- Le sol n'est pas lisse ou se soulève
- Dégâts causés par l'eau
- Moisissure
- Robinets qui fuient
- Les portes des garde-robes ne fonctionnent pas correctement
- Fenêtres qui laissent passer des courants d'air
- Bruit circulant entre les logements
- Autre : veuillez préciser \_\_\_\_\_
- Je n'ai aucun problème dans mon logement

**Êtes-vous en mesure de faire effectuer les travaux de réparation et d'entretien?**

- Toujours
- Parfois
- Jamais

**Votre société de gestion immobilière ou votre propriétaire vous traite-t-il de manière équitable?**

- Oui
- Non

**Votre société de gestion immobilière ou votre propriétaire agit-il de manière professionnelle?**

- Oui
- Non

**Les travailleurs d'entretien, les entrepreneurs et/ou les réparateurs font-ils un travail de qualité dans l'immeuble/le logement?**

- Jamais
- Rarement
- Parfois
- Toujours
- Je ne sais pas

**Vous sentez-vous menacé lorsque vous déposez des plaintes à l'égard de l'immeuble/du logement?**

- Oui
- Non
- Ne s'applique pas

**Si vous souhaitez partager des renseignements supplémentaires sur l'immeuble/le logement, veuillez les saisir ici.**

## **Section 4 : Augmentation des loyers**

### **Sélectionnez votre province**

#### **Questions pour les locataires en Ontario**

**En Ontario, en raison de la pandémie, le gouvernement a adopté une loi sur le gel des loyers. Cependant, la législation autorisait des augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice. Avez-vous reçu un avis d'augmentation de loyer supérieure à la ligne directrice l'année dernière?**

- Oui
- Non

**Avez-vous contesté l'augmentation supérieure à la ligne directrice auprès de la Commission de la location immobilière?**

- Oui, j'ai gagné à la CLI et j'ai obtenu une réduction de loyer
- Oui, mais j'ai perdu à la CLI
- Non, je ne l'ai pas contestée auprès de la CLI
- Je n'étais pas conscient de ce que cela signifie
- Ne s'applique pas

**Votre propriétaire augmente-t-il votre loyer au maximum autorisé par les lignes directrices de contrôle des loyers?**

- Toujours
- La plupart du temps
- Parfois
- Jamais
- Je n'en suis pas certain

**La législation sur le gel des loyers arrivant à son terme cette année, avez-vous reçu récemment un avis d'augmentation de loyer à partir de janvier 2022?**

- Oui, l'augmentation du loyer est conforme à la ligne directrice provinciale
- Oui, l'augmentation du loyer supérieure à la ligne directrice provinciale
- Les deux – augmentation du loyer conforme à la ligne directrice provinciale et supérieure à la ligne directrice
- Non, je n'ai pas reçu d'avis d'augmentation de loyer pour 2022
- Je n'en suis pas certain
- Ne s'applique pas

**Avez-vous été contraint d'accepter une augmentation de loyer très élevée pour rester dans votre appartement?**

- Oui
- Non

#### **Questions pour les locataires en Colombie-Britannique**

**Avez-vous reçu un avis d'augmentation de loyer l'année dernière?**

- Oui
- Non

**Votre propriétaire augmente-t-il votre loyer au maximum autorisé par les lignes directrices de contrôle des loyers?**

- Toujours
- La plupart du temps
- Parfois
- Jamais
- Je n'en suis pas certain

**Avez-vous déjà reçu un avis d'« augmentation supplémentaire du loyer »? (L'augmentation supplémentaire du loyer est une augmentation supérieure à la ligne directrice provinciale)**

- Jamais
- Oui, plusieurs fois
- Pas très souvent
- Je ne me souviens pas

**Avez-vous reçu un avis d'augmentation de loyer cette année? Si oui, l'avis d'augmentation de loyer était-il conforme à la ligne directrice provinciale ou constituait-il une augmentation de loyer supplémentaire?**

- Conforme à la ligne directrice provinciale
- Augmentation de loyer supplémentaire
- Les deux – augmentation du loyer conforme à la ligne directrice provinciale et augmentation du loyer supplémentaire
- Aucun
- Je n'en suis pas certain

**Questions pour les locataires du reste des provinces/territoires**

**Avez-vous reçu un avis d'augmentation de loyer l'année dernière?**

- Oui
- Non

**Avez-vous reçu un avis d'augmentation de loyer cette année?**

- Oui
- Non

**En moyenne, de combien votre loyer augmente-t-il chaque année?**

**Quelle est l'augmentation de loyer la plus importante que vous ayez reçue?**

**Avez-vous été contraint d'accepter une augmentation de loyer très élevée pour rester dans votre appartement?**

- Oui
- Non

## **Section 5 : Expulsions**

### **Avez-vous actuellement une dette de loyer?**

- Oui
- Non

### **Comment décririez-vous l'attitude de votre propriétaire lorsque les locataires ne peuvent pas payer leur loyer?**

- Attitude très compréhensive. Il donne aux locataires quelques mois de loyer gratuit.
- Attitude compréhensive, il a reporté le loyer pour les locataires.
- Attitude pas très compréhensive, j'ai reçu un avis de résiliation du bail
- Attitude aucunement compréhensive, il menace d'expulsion ou fait du harcèlement
- Je ne sais pas, je ne l'ai pas contacté

### **Comment évaluez-vous l'assistance fournie par votre propriétaire pour aider les locataires?**

- Très utile
- Quelque peu utile
- Pas du tout utile
- Ne s'applique pas

### **Combien de fois avez-vous déménagé au cours des cinq dernières années?**

- Jamais
- Une fois
- 2-3 fois
- 4-5 fois
- Plus de 5 fois

### **Si vous avez déménagé au cours des 5 dernières années, quelle était la raison du déménagement le plus récent?**

- Expulsion
- Mauvaises conditions de vie
- Loyer inabordable
- Mauvais traitement de la part du propriétaire
- Autre, veuillez préciser
- 

### **Si vous avez reçu un avis d'expulsion au cours des 5 dernières années, quel était le motif de l'avis d'expulsion? Vous pouvez choisir plus d'une option**

- Non-paiement du loyer ou insuffisance pour le loyer
- Augmentation du loyer
- Rénovation
- Démolition
- Le propriétaire ou un membre de sa famille voulait occuper l'appartement/le logement pour sa famille/son aide-soignant
- Le propriétaire a allégué des dommages à l'appartement

- Le propriétaire allègue le harcèlement
- Le propriétaire voulait vendre le logement
- Autre
- Ne s'applique pas

**Si vous avez choisi autre, veuillez expliquer**

**Avez-vous eu la possibilité d'assister à l'audience d'expulsion?**

- Une audience a été prévue et j'ai eu l'occasion de me présenter.
- Une audience a été prévue, mais je n'ai pas pu y assister.
- Oui, j'aurais pu me présenter, mais je l'ai appris beaucoup plus tard.
- Oui, j'aurais pu me présenter, mais l'audience était trop courte et j'ai à peine eu l'occasion de parler.
- Je n'ai pas pu y accéder, car je n'ai pas d'accès à Internet ou à un téléphone public ou tout autre moyen de participer à des audiences à distance.
- Non, j'ai eu tout de suite une ordonnance d'expulsion
- Autre, veuillez préciser
- Ne s'applique pas

## **Section 6 : Données démographiques**

**Si vous souhaitez indiquer votre identité de genre, veuillez l'indiquer ici.**

**Vous identifiez-vous comme (sélectionnez tout ce qui s'applique) :**

- Blanc
- Noir
- Asiatique du Sud
- Asiatique de l'Est/Sud-Est
- Originaire de l'Amérique latine
- Moyen-oriental
- Autochtone
- Autre (veuillez préciser)

**Votre langue principale est :**

- Anglais
- Français
- Autre (veuillez préciser)