

Avril 2026

QUAND LE LOGEMENT DEVIENT UN PRODUIT FINANCIER



*Marchandisation, spéculation et
financiarisation*

Un projet du

Comité logement Petite Patrie

GUIDE POUR COMPRENDRE

Pourquoi les loyers sont-ils si chers et augmentent-ils sans cesse?

Pourquoi les gouvernements laissent-ils la crise du logement s'aggraver?

Pourquoi les propriétaires veulent-ils que vous quittiez votre logement?

Fondé en 1983, le Comité logement de la Petite Patrie a pour mandat d'informer, de sensibiliser, de défendre et de représenter les résident·es du quartier, prioritairement celles et ceux socio-économiquement défavorisé·es, sur toutes questions relatives à l'habitation et à l'aménagement urbain.

Recherche & rédaction
Jessica Côté

Comité révision
Mélanie Baril

Rosalie Côté-Tremblay

Sylvie Lavigne

Mise en page
Rosalie Côté-Tremblay

Le Comité logement de la Petite Patrie tient à remercier la Société d'habitation du Québec, dont le soutien financier a permis la réalisation de ce guide.



**Comité logement
de la Petite Patrie**

© Comité logement de la Petite Patrie
Ce document peut être utilisé et partagé par d'autres organisations. Nous vous demandons simplement d'en mentionner la source en indiquant qu'il a été initialement produit par le Comité logement de la Petite Patrie.

AVANT-PROPOS

Le Comité logement de La Petite-Patrie est fier de présenter ce guide consacré à la marchandisation et à la financiarisation du logement ainsi qu'aux tactiques de spéculation immobilière que subissent les locataires. Nous espérons qu'il contribuera à mettre en lumière les mécanismes qui transforment le logement en produit financier et qu'il pourra soutenir les locataires et les groupes engagés dans la défense du droit au logement.

Nous croyons que la lutte contre la spéculation et pour un logement digne doit se construire avec les communautés directement concernées.

Nous invitons les organismes, groupes et citoyen·nes à utiliser ce document comme outil de réflexion et de mobilisation, et à poursuivre la conversation afin de renforcer les luttes pour un logement accessible et à l'abri de la spéculation.



01	Lexique
03	Introduction
07	La marchandisation du logement
15	La spéculation immobilière
18	La financiarisation du logement
28	Des choix politiques pour protéger le droit au logement
33	Comment résister ?
42	Conclusion
43	Liste des ressources
45	Bibliographie

Table des matières



Offre et demande



Principe selon lequel les prix augmentent lorsqu'il y a plus de personnes qui cherchent un logement que de logements disponibles. Les loyers devraient donc diminuer ou se stabiliser lorsque l'offre est supérieure à la demande.

Marché locatif



Système dans lequel les logements sont mis en location et où les loyers dépendent à la fois des propriétaires, de la demande et des règles en place.

Compagnies immobilières



Entreprises qui achètent, possèdent ou gèrent des immeubles pour faire de l'argent, grâce aux loyers ou à la revente.

LEXIQUE

02

Fonds immobiliers



Fonds d'investissement qui regroupent l'argent de plusieurs investisseurs pour acheter, gérer et parfois revendre des immeubles afin de générer des profits.

Marchandisation



Le logement est considéré comme une marchandise. Il est acheté et vendu pour générer de l'argent, plutôt que pour répondre au besoin fondamental de se loger.

Spéculation immobilière



Des propriétaires achètent des immeubles, font des rénovations mineures ou majeures et les revendent pour faire du profit rapidement. Ils tentent d'évincer les locataires à tout prix.

Financiarisation



La financiarisation du logement va plus loin que la marchandisation. Le logement n'est plus seulement un bien que l'on peut acheter ou vendre : il devient un produit financier dans lequel des banques, des fonds d'investissement et de grandes institutions placent leur argent pour générer des revenus.

MON LOYER: UN FOYER,⁰³ PAS UN BIEN IMMOBILIER!

Introduction

Plusieurs raisons expliquent les crises du logement actuelles. Il est faux de prétendre que le marché immobilier se stabilisera de lui-même, ou encore, que la construction de nouveaux logements privés permettra de résoudre le problème (principe de l'offre et de la demande). En réalité, ces nouveaux logements profitent surtout aux plus riches ou sont utilisés pour des locations à court terme destinées aux touristes, au détriment de la majorité de la population qui y habite.

Tant que nos gouvernements refuseront de mettre en place de véritables mesures de contrôle des loyers, qu'ils laisseront les logements entre les mains de compagnies immobilières guidées par le profit, et que les plus riches pourront investir dans des fonds immobiliers, en complicité avec les banques, les syndicats, La Caisse de dépôt et de placement et les pouvoirs publics, les difficultés de la population pour se loger deviendront de plus en plus importantes quand ce ne sera pas impossible pour certaines.



70,8%[↙]+

Entre 2019 et 2025, le prix moyen d'un appartement de deux chambres est passé d'environ 1 130 \$ à 1 930 \$

Ce laisser-aller politique, et même cette façon des gouvernements, à tous les niveaux, d'encourager la situation, a favorisé la transformation du logement en objet de spéculation. En quelques années, Montréal s'est rapprochée des autres métropoles canadiennes où les loyers sont les plus chers, avec des conséquences majeures sur ses résident-es. Entre 2019 et 2025, le loyer demandé moyen pour un appartement de deux chambres est passé d'environ 1 130 \$ à 1 930 \$, une augmentation de 70,8 % en seulement six ans (Statistique Canada, 2025).

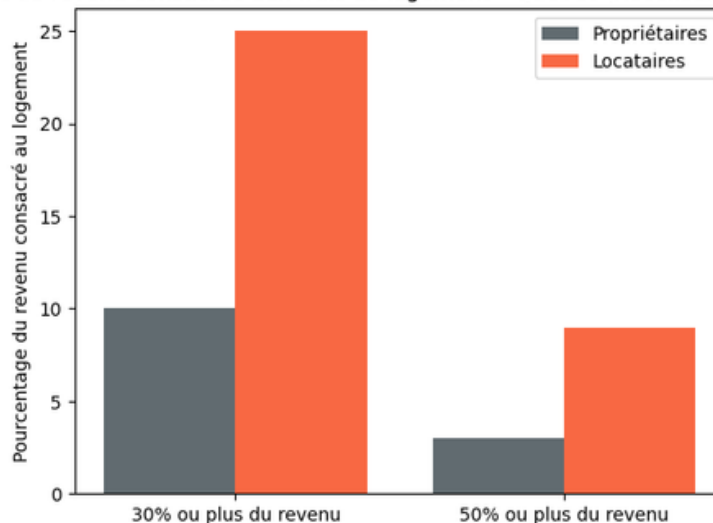
MON LOYER: UN FOYER,⁰⁴ PAS UN BIEN IMMOBILIER!

Les conséquences sont dramatiques. L'itinérance explose, des ménages sont forcés de quitter leur quartier ou la ville pour trouver un logement abordable, et le tissu social se fragilise. En 2022, près de 10 000 personnes ont été recensées en situation d'itinérance au Québec, dont 47 % à Montréal, une augmentation de 33 % dans la métropole depuis 2018 (Gouvernement du Québec, 2022). Les données plus récentes indiquent que la situation continue de se détériorer : entre 2022 et 2024, l'itinérance a encore augmenté d'environ 15 % en seulement deux ans. Ces chiffres sont sous-estimés selon le Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes à Montréal car ils ne tiennent pas compte de la complexité du phénomène.

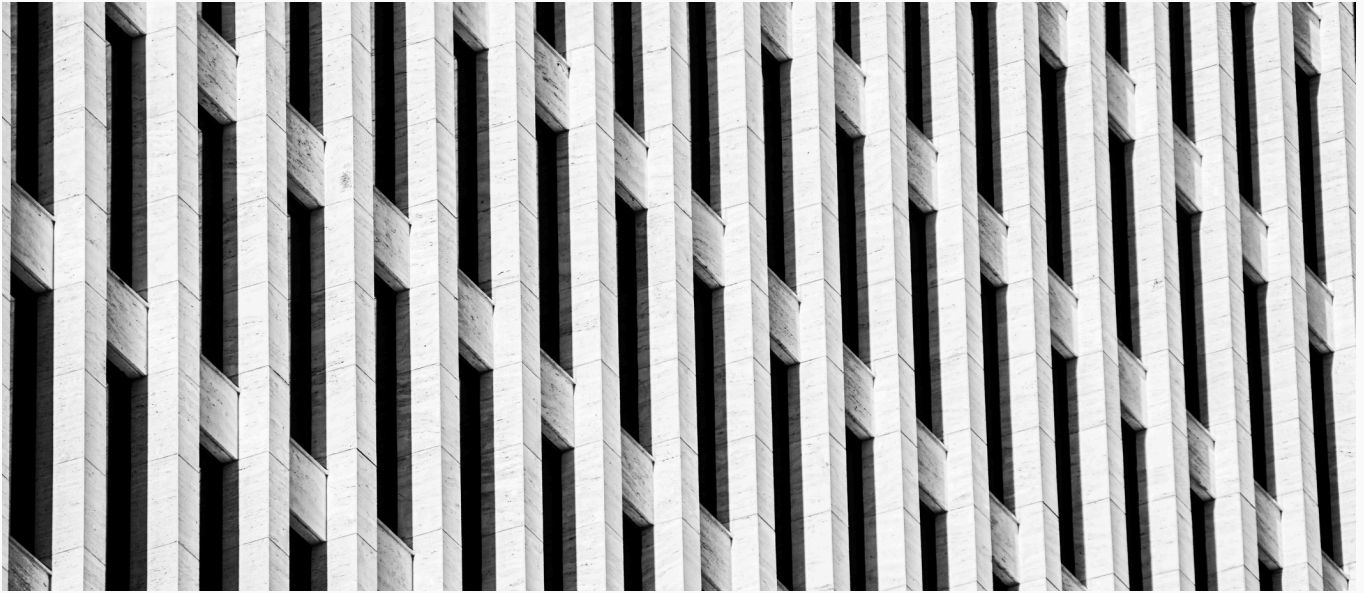
« En 2022, 10 000 personnes ont été recensées en situation d'itinérance à travers le Québec, dont 47 % à Montréal. Une augmentation de 33 % de l'itinérance à Montréal depuis en 2018. »

La crise ne touche plus seulement les personnes les plus vulnérables. Elle frappe désormais des ménages de tous horizons. Des familles à revenu moyen doivent recourir aux banques alimentaires pour joindre les deux bouts. Des personnes à faible revenu, incapables d'absorber une nouvelle hausse de loyer, perdent leur logement.

Part du revenu consacrée aux frais de logement - Québec (Recensement 2021)



MON LOYER : UN FOYER,⁰⁵ PAS UN BIEN IMMOBILIER!



Il est urgent que les gouvernements agissent dès maintenant pour éviter que la situation s'aggrave. Quand le droit fondamental et le besoin universel de se loger viennent après la recherche de profits, c'est la responsabilité des pouvoirs publics, c'est-à-dire de nos gouvernements, de mettre en place des moyens pour protéger la population et pour freiner la spéculation immobilière.

Rappelons que le logement est un déterminant essentiel de la santé physique et psychologique. Il assure la sécurité, la dignité et le bien-être collectif. Il permet de créer des liens, de développer un sentiment d'appartenance à une ville, un quartier, un voisinage. Avoir un toit constitue un facteur de protection essentiel pour la santé d'une société.

Le logement ne devrait jamais être traité comme une simple marchandise. Si sa fonction première est de se loger — fonction aujourd'hui mise en péril — il demeure avant tout un foyer : un espace de stabilité, d'ancrage et de vie.

33% ↙
d'augmentation de
l'itinérance à
Montréal depuis
2018.



*La crise est non
seulement réelle, mais
elle découle de choix
politiques. Ce sont nos
gouvernements qui en
sont responsables et ce
sont eux qui ont le
pouvoir de mettre en
place des actions qui
permettent d'en sortir.*



LA MARCHANDISATION DU LOGEMENT

07

Quand nos loyers deviennent une source de profit



La marchandisation du logement est un processus par lequel le logement, qui répond d'abord au besoin fondamental de se loger, devient progressivement un bien économique. D'un lieu de vie, il se transforme en actif immobilier : une propriété achetée non seulement pour y habiter, mais surtout pour qu'elle prenne de la valeur et rapporte de l'argent. Avec le temps, le logement est devenu une marchandise : un investissement destiné à générer des profits, soit en le revendant plus cher, soit en maximisant ses gains en augmentant les loyers.

Si cette logique s'est installée graduellement au fil des décennies, nous sommes aujourd'hui dans une phase avancée de la marchandisation. Le logement est désormais largement soumis au pouvoir d'achat et aux règles du marché, avec peu de contrôle réel de l'État. Ce sont les personnes qui ont déjà de l'argent qui peuvent acheter et accumuler des propriétés. Pendant ce temps, les locataires contribuent indirectement à payer les hypothèques, sans pouvoir accéder eux-mêmes à la propriété. Sans mesures fortes pour encadrer les loyers et protéger le droit au logement, cette dynamique se perpétue et s'aggrave.

En bref, la marchandisation consiste à transformer un besoin essentiel — ici, se loger — en produit destiné à générer du profit. La valeur économique prend alors le dessus sur la fonction première du logement : être un lieu de vie.



LA MARCHANDISATION DU LOGEMENT

08

Comment cela nous affecte ?

Concrètement, lorsque le logement est soumis à la logique du marché, les orientations politiques, les lois et même certaines décisions judiciaires tendent à privilégier sa valeur économique plutôt que les besoins des locataires. Les dimensions affectives et éthiques — sécurité, appartenance, dignité — passent alors au second plan. Ce qui devrait d'abord répondre à un besoin humain fondamental est traité comme un investissement.

À Montréal, les loyers réellement abordables sont quasi inexistantes et disparaissent rapidement. Des appartements loués à un prix raisonnable, il y a quelques années, sont remis sur le marché à des montants beaucoup plus élevés. Dans un contexte où les logements disponibles sont rares, les locataires ont peu de pouvoir pour négocier ou refuser une hausse.

Pour une majorité de ménages, cela signifie consacrer une part toujours plus grande de leur revenu au loyer. Plusieurs doivent réduire leurs dépenses essentielles, s'endetter ou cumuler plusieurs emplois. Certain-es quittent leur quartier, s'éloignent de leur réseau de soutien ou perdent leur logement. D'autres se retrouvent en situation d'instabilité résidentielle, voire d'itinérance.

<i>Logement à louer dans La Petite-Patrie en 2024</i>			
Taille	2020	2024	% de hausse
Studio	790\$	1 105\$	39,87%
3 ½	982\$	1 389\$	41,45%
4 ½	1 260\$	1 709\$	35,63%
5 ½	1 630\$	2 267\$	39,08%

Portrait statistique du quartier de la Petite-Patrie, 2021-2025

LA MARCHANDISATION DU LOGEMENT

09

La marchandisation ne vient pas d'une seule cause. C'est le résultat de plusieurs décisions, de règles économiques et de tendances qui, ensemble, ont renforcé le rôle du marché privé dans le logement.

1. Domination du marché privé et politiques favorables au marché



À Montréal, comme dans plusieurs villes, la majorité des logements sont construits et détenus par des acteurs privés (propriétaires ou investisseurs). Les loyers sont donc largement déterminés par les règles du marché. Les propriétaires cherchent à rentabiliser le plus possible leurs investissements, ce qui exerce une pression constante sur les hausses des loyers et sur les locataires, surtout dans un contexte de forte demande.

Cette situation est renforcée par le manque de logements sociaux et communautaires, notamment en raison de l'abandon par les gouvernements de plusieurs programmes nécessaires à leur développement. De nombreux ménages n'ont donc que peu d'options réellement abordables et doivent se tourner vers le marché privé. Cette situation renforce l'idée que le logement est avant tout un produit que l'on achète ou que l'on loue selon sa capacité de payer, plutôt qu'un service essentiel garanti à tous.

Même si les hausses de loyer sont encadrées, les méthodes de calcul actuelles favorisent les propriétaires. En pratique, cet encadrement ne s'applique que si un-e locataire refuse une augmentation ou si un-e nouveau ou nouvelle locataire parvient à obtenir l'information sur le loyer précédemment payé et entreprend des démarches auprès du TAL pour en faire fixer le montant. Il n'existe pas de mécanisme de contrôle systématique : la responsabilité repose donc sur les locataires qui sont soumis-es à la pression du marché et à la crainte de ne pas pouvoir se reloger. Par ailleurs, certaines règles du marché contribuent à faire augmenter rapidement la valeur des immeubles. Par exemple, la revente d'un bâtiment entraîne souvent une hausse importante de son prix. Des rénovations majeures peuvent également servir à justifier des augmentations de loyer significatives. Enfin, lors d'un changement de locataire, les propriétaires en profitent pour augmenter considérablement le loyer.

À cela s'ajoutent des transformations qui retirent des logements du marché locatif, comme les conversions en condos ou les démolitions suivies de reconstructions.

LA MARCHANDISATION DU LOGEMENT

10

2. Conversions en copropriétés (condos)



Le condo est particulièrement intéressant pour les investisseurs et les banques, car chaque unité devient une propriété distincte pouvant être hypothéquée et revendue. Depuis les années 1970, un moratoire limite les conversions en condo divise afin de protéger les locataires. Au tournant des années 2000, la loi a été resserrée pour empêcher plus fermement ces conversions. Malgré ces mesures, d'autres formes de propriété, comme le condo indivise, ont permis de contourner ces restrictions. Des changements législatifs et l'arrivée de nouveaux prêts hypothécaires ont aussi facilité ce type d'achat.

Copropriété divise ou indivise ?

La copropriété divise, c'est le condo classique : chaque logement est une propriété distincte qui peut être vendue librement. À Montréal, un moratoire limite ce type de conversion pour protéger les logements locatifs.

Avec la copropriété indivise, parfois appelée « faux condo », les propriétaires possèdent l'immeuble ensemble, mais occupent chacun un logement. Cette formule est souvent utilisée pour contourner les règles, en permettant d'acheter et de vendre les logements un par un avec l'accord des autres copropriétaires. Certains acheteurs y habitent, d'autres les achètent comme investissement. Dans tous les cas, ces transformations retirent des logements du marché locatif et les locataires doivent souvent quitter leur logement.

Ces conversions de logements en condos contribuent aussi à l'augmentation de la valeur foncière. À mesure que les terrains prennent de la valeur, les loyers suivent.

LA MARCHANDISATION DU LOGEMENT

11

3. Accès facile au crédit immobilier



L'accès relativement facile au crédit immobilier permet aux banques de financer largement l'achat d'immeubles résidentiels. Cela donne aux investisseurs la possibilité d'acquérir plusieurs bâtiments, d'agrandir rapidement leur parc immobilier et de miser sur la hausse future de la valeur des propriétés. Quand l'endettement devient à la fois possible et rentable, le logement est de plus en plus perçu comme une occasion d'investissement financier plutôt que comme un lieu où habiter.

4. Rareté des logements sociaux et communautaires



Les logements sociaux et communautaires sont trop peu nombreux pour répondre aux besoins de la population. Pourtant, ces logements sont essentiels, car ils permettent d'offrir des loyers réellement abordables et stables, à l'abri des hausses du marché privé.

Cette rareté s'explique notamment par le fait que, depuis les années 1990, les gouvernements ont réduit leur implication dans la construction de nouveaux logements sociaux. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), un organisme créé par le gouvernement fédéral pour soutenir le logement réellement abordable, finance aujourd'hui davantage des projets réalisés avec le secteur privé, plutôt que de développer directement du logement social. Plusieurs programmes publics soutiennent donc des projets réalisés avec des promoteurs privés, souvent présentés comme du logement « abordable », mais dont les loyers demeurent élevés.

Or, même lorsque les projets sont réalisés par des organismes à but non lucratif ou des coopératives d'habitation, les règles de financement les rattachent au marché immobilier. Dans plusieurs programmes actuels, les loyers des logements non subventionnés doivent être fixés entre environ 95 % et 125 % du prix du loyer médian sur le marché. Autrement dit, même les projets de logement social doivent se référer aux prix du marché pour établir leurs loyers. Ainsi, si un logement de deux chambres se loue en moyenne 1 346 \$, un logement « abordable » non subventionné équivalent coûtera entre 1 278 \$ et 1 681 \$.

LA MARCHANDISATION DU LOGEMENT

12

4. Rareté des logements sociaux et communautaires (suite)



Au Québec, le principal programme qui a permis la construction de logements sociaux est AccèsLogis, lancé en 1997 par le gouvernement du Québec. Ce programme finançait des logements sociaux et communautaires appartenant à des coopératives, des OBNL ou des offices d'habitation. Toutefois, le nombre de logements construits était insuffisant, et le programme a été ralenti et sous-financé pendant plusieurs années, pour être suspendu en 2023.

En 2021, la Ville de Montréal a mis en place le règlement appelé « 20-20-20 », qui oblige les promoteurs privés à inclure une part de logements sociaux, abordables et familiaux dans leurs projets. Cependant, les logements dits « abordables » peuvent, après une certaine période, être loués ou vendus au prix du marché. Cela signifie qu'ils ne restent pas nécessairement abordables à long terme. En plus, les promoteurs ne sont pas obligés de se conformer à ce règlement, ils peuvent tout simplement verser une contribution compensatoire pour ne pas avoir à s'y plier.

Plus récemment, la nouvelle administration d'Ensemble Montréal, dirigée par la mairesse Soraya Martinez Ferrada, a également choisi d'abandonner cette mesure, sans aucune alternative pour la remplacer.



LA MARCHANDISATION DU LOGEMENT

13

La SCHL : d'acteur du logement social à partenaire du privé

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est un organisme public créé par le gouvernement fédéral en 1946 pour aider à financer le logement et développer des logements sociaux.

Avant les années 1990 :
la SCHL jouait un rôle direct dans le développement du logement social. Malgré sa collaboration avec le secteur privé, elle finançait la construction et soutenait des programmes qui permettaient de créer des logements réellement abordables et sans but lucratif.

Depuis les années 1990 :
le gouvernement fédéral s'est progressivement retiré de ces programmes. La SCHL agit désormais davantage comme partenaire financier du secteur privé, en soutenant des projets de logements dits « abordables », souvent réalisés par des promoteurs privés.

En bref

La marchandisation du logement s'explique par une combinaison de facteurs : la faible proportion de logements hors marché, les conversions en condo, l'accès facile au crédit, la hausse de la valeur des terrains et divers mécanismes qui permettent de maximiser les revenus issus des immeubles. Ensemble, ces éléments ont renforcé l'idée que le logement est avant tout un bien soumis aux lois du marché.

LA MARCHANDISATION DU LOGEMENT

14

Marchandisation et gentrification : un lien direct

Quand le logement devient une marchandise, les investisseurs ciblent les quartiers où la valeur foncière va probablement augmenter. Ils achètent des immeubles et les rénovent, ou les convertissent en condos indivises, et augmentent les loyers. Ces transformations attirent des ménages plus riches, capables de payer davantage pour se loger. Peu à peu, le prix des loyers augmente et les commerces abordables sont remplacés par des boutiques spécialisées qui répondent aux besoins de ces ménages plus aisés. Dans ce contexte, les locataires de longue date n'ont plus les moyens de rester dans le quartier, le coût de la vie y étant de plus en plus élevé, ils ou elles doivent déménager. C'est ce qu'on appelle la gentrification : un processus par lequel un quartier devient progressivement plus cher, et où les populations à plus faible revenu sont peu à peu remplacées par des ménages plus aisés.

La marchandisation est la base sur laquelle repose la spéculation immobilière.

Si le logement était reconnu et protégé comme un droit social ou un service collectif, il ne pourrait pas être utilisé pour accumuler des gains financiers. Il ne servirait pas à acheter, transformer et revendre des immeubles dans le seul but de faire du profit.


La financiarisation pousse cette logique encore plus loin.

LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE

Quand notre (mi)lieu de vie est une source de stress

La spéculation immobilière, c'est lorsque des propriétaires achètent des immeubles pour faire des profits rapidement. La majorité du temps, ils font des *flips* : ils achètent un immeuble, le rénovent un peu, puis le revendent à un prix beaucoup plus élevé. Lorsque des locataires occupent déjà les logements, ils ou elles peuvent subir des pressions des propriétaires, des reprises de logement de mauvaise foi ou des menaces de travaux majeurs servant de prétexte pour les faire partir.

Une fois les loyers augmentés, la valeur de l'immeuble grimpe. La valeur du terrain suit. Et peu à peu, c'est l'ensemble du marché immobilier du quartier qui se transforme. Les prix montent, attirant des ménages plus aisés, pendant que les locataires de longue date se retrouvent exclus.



La spéculation immobilière a des conséquences pour toute la population. D'un côté, les locataires peinent à trouver un logement abordable. De l'autre, les ménages qui souhaiteraient acheter un logement pour y vivre se retrouvent eux aussi écartés par la hausse des prix. Les quartiers changent rapidement, les commerces se transforment et les réseaux de solidarité se fragilisent.

Pour les locataires, cela se traduit par une insécurité constante. La menace de perdre son logement, de devoir accepter une hausse importante ou de quitter son quartier crée un climat de stress permanent. Certaines personnes finissent par consacrer une part disproportionnée de leur revenu au loyer. D'autres sont contraintes de déménager loin de leur milieu de vie, voire de se retrouver sans logement.

La spéculation immobilière est rendue possible par la marchandisation du logement. Lorsque le logement est traité comme une marchandise destinée à générer des profits, il devient logique, dans ce système économique, de chercher à acheter, transformer et revendre plus cher.

LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE

Le saviez-vous ?



Les banques accordent souvent plus facilement un prêt pour un immeuble vide. Pourquoi ? Parce qu'un immeuble sans locataires permet au nouveau propriétaire de projeter librement le prix des loyers qu'il compte demander.

Concrètement, plutôt que de se baser sur les loyers réellement perçus, le propriétaire peut présenter à la banque des « loyers potentiels », estimés à partir des prix du marché dans le secteur. Par exemple, il peut affirmer que trois logements pourraient se louer 1 800 \$ chacun, même s'ils étaient auparavant loués 1 000 \$. La banque utilisera alors cette estimation plus élevée pour calculer les revenus locatifs et accorder le prêt.

À l'inverse, si des locataires occupent déjà les logements à des loyers plus bas, ces montants réels limitent la capacité d'emprunt.

C'est pourquoi certains propriétaires cherchent à évincer les locataires avant la vente : un immeuble vide permet de spéculer sur les loyers futurs afin d'obtenir un financement plus élevé.

Plusieurs propriétaires tentent d'augmenter les loyers de manière abusive lors d'un achat. Les locataires ont le droit de refuser.

**À la section
Comment résister ?
de la page 33 de ce
guide, vous
trouverez diverses
tactiques
spéculatives des
propriétaires et des
pistes de solution
pour y faire face.**



*La marchandisation rend la
spéculation possible.*

*La spéculation, en retour, accélère
la marchandisation.*

*La financiarisation pousse ce
processus encore plus loin, en
faisant du logement un outil
d'investissement pour les banques
et les fonds financiers.*



LA FINANCIARISATION DU LOGEMENT

Quand tout le monde veut sa part

La financiarisation du logement va plus loin que la marchandisation. Le logement n'est plus seulement un bien que l'on peut acheter ou vendre : il devient un produit financier dans lequel des banques, des fonds d'investissement et de grandes institutions placent leur argent pour générer des revenus. Le logement devient un produit boursier au même titre que l'or et le pétrole.

Dans ce système, le logement ne sert plus uniquement à se loger ou même à être revendu plus cher. Il devient un support pour créer des placements financiers. Les loyers versés chaque mois ne servent pas seulement à payer un immeuble : ils alimentent aussi les marchés financiers.

La financiarisation favorise et amplifie donc la spéculation immobilière. Elle permet à des entreprises, locales comme internationales, d'investir massivement dans des immeubles dans le seul but d'obtenir un rendement financier. Par exemple, les prêts hypothécaires peuvent être regroupés et revendus à des investisseurs sous forme de placements financiers. Des fonds d'investissement peuvent aussi acheter des parts dans des centaines d'immeubles à la fois, sans connaître les logements, les quartiers ou les personnes qui y habitent. Leur objectif est avant tout financier.

Le logement devient donc un actif financier, comparable à des actions ou des obligations. Les décisions sont prises en fonction des profits attendus, plutôt que des besoins des personnes qui y vivent.



« Ces sociétés s'approprient nos milieux de vie pour accroître leur capital, transformant du même coup notre droit au logement en opportunité d'investissement. »

LA FINANCIARISATION DU LOGEMENT

19

Le rôle central gouvernement

La financiarisation ne s'est pas imposée seule. Elle est le résultat de choix politiques.

Depuis les années 1990, le gouvernement fédéral s'est progressivement retiré du financement direct du logement social. En parallèle, il a mis en place des mécanismes qui favorisent l'investissement privé dans l'immobilier : programmes de titrisation hypothécaire, garanties de prêts et avantages fiscaux. Ces décisions ont transformé le logement en terrain privilégié pour la finance.

1. Le marché hypothécaire et la titrisation



Une grande partie du pouvoir de la finance dans le domaine du logement vient du marché hypothécaire, c'est-à-dire des prêts que les banques accordent pour acheter des immeubles. Sans ces prêts, la majorité des achats immobiliers ne pourraient pas avoir lieu.

Depuis les années 1980, le gouvernement fédéral a permis aux banques d'aller au-delà du simple prêt hypothécaire en mettant en place des programmes de titrisation.

La titrisation permet aux banques de regrouper plusieurs prêts hypothécaires et de les transformer en produits financiers qu'elles revendent à des investisseurs. Ces produits sont appelés titres adossés à des prêts hypothécaires (*mortgage-backed securities*, MBS).

Concrètement, une banque prête de l'argent à un propriétaire pour acheter un immeuble. Le propriétaire rembourse ce prêt chaque mois, souvent grâce aux loyers versés par les locataires. La banque regroupe ensuite ces prêts et les transforme en produits financiers, qu'elle vend à des investisseurs. En échange, ces investisseurs reçoivent une part des paiements mensuels. Ainsi, une partie de l'argent des loyers sert à rémunérer des investisseurs.

Un prêt hypothécaire, qui était autrefois une relation entre une banque et un ménage ou un propriétaire, devient un placement circulant sur les marchés financiers.

LA FINANCIARISATION DU LOGEMENT

20

Un système sans risque pour les banques

1. Le marché hypothécaire et la titrisation (suite)



La titrisation permet aux banques de récupérer rapidement leur argent, alors qu'avant, elles devaient attendre le remboursement des propriétaires sur 20 ou 25 ans. Elles peuvent ainsi accorder davantage de prêts.

De plus, les banques sont protégées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL ou CMHC en anglais), un organisme public du gouvernement fédéral.

En effet, grâce au Programme d'assurance prêt hypothécaire, la SCHL garantit les prêts. Si un propriétaire ne rembourse pas, la SCHL indemnise la banque. Le risque est donc assumé par l'État. Les profits, eux, restent privés. Ni la banque ni les investisseurs ne perdent d'argent.

« [...] c'est sur le marché financiarisé des prêts hypothécaires qu'ont été puisées les sommes nécessaires à la spéculation, les surenchères et les conversions d'immeubles qui ont conduit aux importants problèmes d'accès au logement que l'on connaît depuis plusieurs années. »

À bâbord! – Revue sociale et politique, n° 94, hiver 2022-2023

LA FINANCIARISATION DU LOGEMENT

Les deux principaux programmes de titrisation



**TH LNH (Titres
hypothécaires de la Loi
nationale sur l'habitation)**

Permet aux banques de
transformer des prêts
hypothécaires en produits
financiers



**OHC (Obligations
hypothécaires du Canada)**

Permet de vendre ces
produits aux
investisseurs, avec une
garantie du gouvernement

La titrisation en bref

Locataire : paie son loyer.



Propriétaire : utilise ce loyer pour payer son hypothèque.



Banque : reçoit les paiements hypothécaires et regroupe des milliers d'hypothèques.



Titrisation : la banque transforme ces hypothèques en produits financiers.



Investisseurs : achètent ces produits financiers et reçoivent une part des paiements hypothécaires mensuels.

LA FINANCIARISATION DU LOGEMENT

22

2. Les fonds d'investissement : des propriétaires financiers

Ces programmes de tritisation ont permis l'arrivée massive de fonds d'investissement dans le logement.

Par exemple, au Canada, CAPREIT détient environ 67 000 logements. Au Québec, la Caisse de dépôt et placement du Québec, qui gère l'argent des retraites des québécois-es, ainsi que des fonds de pension, incluant ceux liés à certains syndicats, possèdent également de nombreux immeubles. Ces acteurs achètent des logements pour générer des rendements financiers. Le logement devient un placement.

« Ces fonds ne font pas que financer les projets : ils influencent les prix, les loyers et les types de logements construits, afin de maximiser leurs profits. »

À bâbord! – Revue sociale et politique, n° 94, hiver 2022-2023

La Caisse de dépôt et placement du Québec détient 42,9 milliards de dollars d'investissements en immobilier.

Caisse de dépôt, 2025

LA FINANCIARISATION DU LOGEMENT

23

3. Les avantages fiscaux : les fiducies de placement immobilier (FPI)

Le gouvernement fédéral accorde un traitement fiscal avantageux aux fiducies de placement immobilier (FPI). Contrairement à la plupart des entreprises traditionnelles, les FPI ne paient généralement pas d'impôt sur leurs revenus, à condition de redistribuer la majorité de leurs profits à leurs investisseurs. Ces règles fiscales encouragent l'investissement financier dans le logement locatif. En 1996, les FPI ne possédaient aucun logement au Canada. En 2020, elles en possédaient plus de 200 000 (Radio-Canada, 2022).

4. Le programme Incitatif à l'achat d'une première propriété

Le gouvernement fédéral a également mis en place le programme Incitatif à l'achat d'une première propriété pour aider certains ménages à devenir propriétaires. Ce programme permettait à l'État d'avancer une partie du prix d'achat sous forme de participation dans la propriété.

Même si l'objectif était d'aider certains ménages, ce type de programme stimule la demande immobilière. En facilitant l'accès au crédit, il augmente le nombre d'hypothèques en circulation et contribue indirectement à alimenter le système financier basé sur le logement.

Depuis 2006, les valeurs immobilières ont augmenté de 146% dans La Petite-Patrie alors que le revenu médian de la population a augmenté de seulement 45%. Cet écart illustre les effets de la financiarisation sur l'accessibilité au logement.

Source : issue des données des rôles d'évaluation foncières de la ville de Montréal et de l'Institut de la statistique Québec.

LA FINANCIARISATION DU LOGEMENT

Le développement immobilier : des projets guidés par la recherche de la rentabilité

La financiarisation du logement ne se limite pas aux prêts hypothécaires et aux marchés financiers. Elle se manifeste aussi très concrètement dans la manière dont les villes se développent.

Dans les grandes villes, les terrains disponibles pour construire de nouveaux logements sont rares et très convoités. Ces espaces, souvent d'anciennes zones industrielles ou des terrains en friche, attirent les promoteurs et les fonds d'investissement, qui y voient des occasions de réaliser des projets rentables.

Pour mener ces projets, les promoteurs s'appuient sur des capitaux importants provenant de banques, de fonds d'investissement ou de fonds de pension. Ces personnes recherchent des rendements élevés, ce qui influence le type de projets qui sont réalisés.

Leurs projets sont conçus pour générer des profits, plutôt que pour répondre aux besoins en logement : construction de condominiums, multiplication de petites unités, projets destinés à une clientèle plus aisée, ou encore des logements conçus pour être revendus, loués à court terme ou détenus comme placements, plutôt que pour être habités de façon stable.

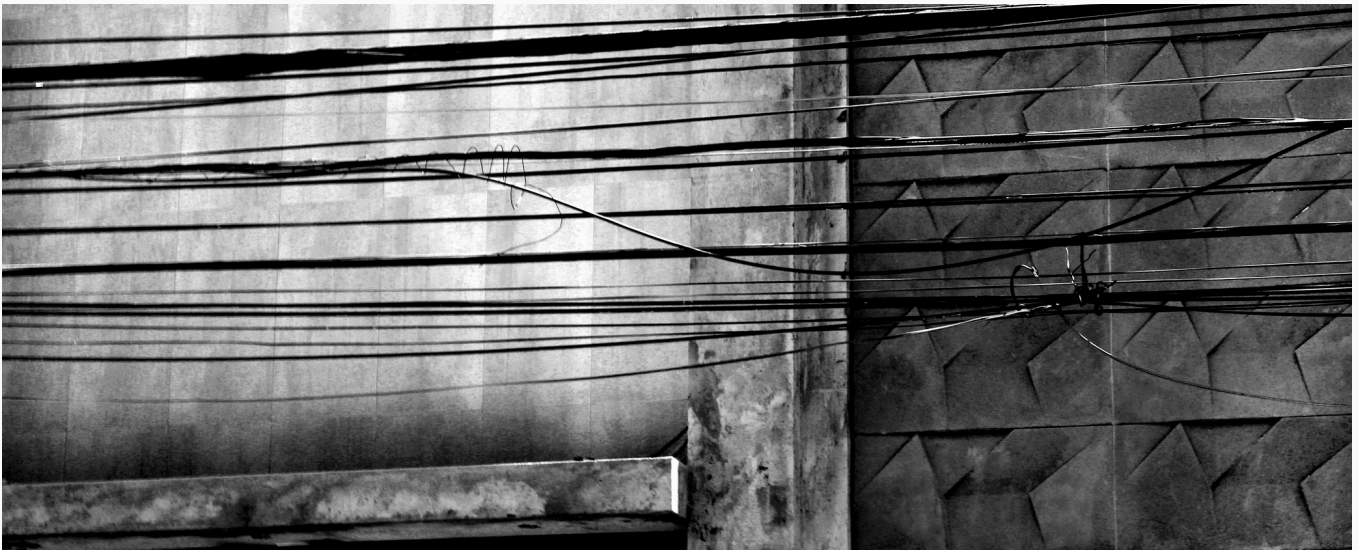
Contrairement à l'idée selon laquelle construire davantage de logements permettrait de résoudre la crise (principe de l'offre et de la demande), ce type de développement contribue à faire augmenter la valeur des terrains et des immeubles environnants. Cela entraîne une hausse des loyers dans les quartiers touchés et accentue la pression sur les locataires.

LA FINANCIARISATION DU LOGEMENT

Le développement immobilier : des projets guidés par la recherche de la rentabilité

En parallèle, une partie importante des terrains est détenue par des acteurs privés qui les gardent en attendant qu'ils prennent de la valeur. Cette spéculation foncière réduit encore davantage le nombre de terrains disponibles pour des projets réellement accessibles.

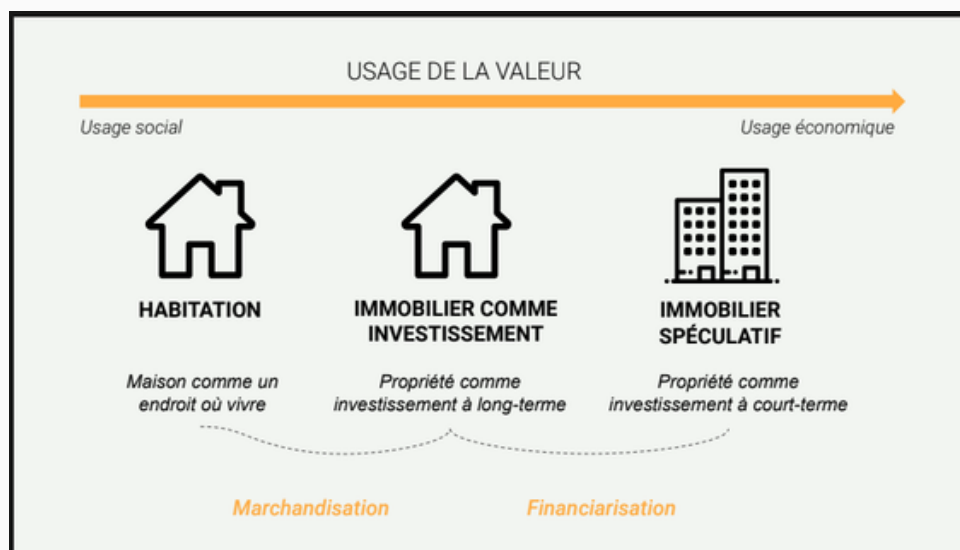
Cette logique montre que la financiarisation du logement ne transforme pas seulement le logement lui-même, mais aussi la manière dont la ville est planifiée et développée. En apportant des capitaux importants et en imposant des objectifs de rendement, elle influence directement la manière dont les projets sont conçus, construits et utilisés.



LA FINANCIARISATION DU LOGEMENT

En bref

La financiarisation transforme le logement en source de revenus pour les marchés financiers. Les loyers ne servent plus seulement à se loger, mais à enrichir des banques, des fonds d'investissement et des investisseurs. Elle influence aussi la manière dont les villes se développent, en orientant les projets immobiliers vers la rentabilité plutôt que vers les besoins de la population. Ce système, soutenu par nos gouvernements, contribue à la hausse des loyers, à la perte de logements abordables et à la spéculation, tout en enrichissant les banques, les fonds d'investissement et les investisseurs.



Source : issue des données des rôles d'évaluation foncières de la ville de Montréal et de l'Institut de la statistique Québec.

Transformation du logement en objet financier

Marchandisation :

le logement devient un produit qu'on peut acheter et vendre.



Spéculation :

on achète ce produit pour faire de l'argent.



Financiarisation :

ce produit est transformé en placement financier, souvent détenu par des acteurs éloignés (fonds, banques, investisseurs).

DES CHOIX POLITIQUES POUR PROTÉGER LE DROIT AU LOGEMENT

Recommandations et autres pistes d'action

La financiarisation et la spéculation immobilière ne sont pas une fatalité. Elles sont le résultat de choix politiques. Les gouvernements, à tous les niveaux, ont le pouvoir d'agir pour protéger le droit au logement.

Le gouvernement fédéral : un rôle central

Le gouvernement fédéral, notamment par l'entremise du ministère du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), joue un rôle déterminant dans la financiarisation du logement. Par ses programmes, ses garanties et ses politiques fiscales, il contribue directement à transformer le logement en produit financier.

Il pourrait :

- mettre fin aux programmes de titrisation hypothécaire (TH LNH et OHC), qui permettent de vendre des prêts hypothécaires à des investisseurs;
- revoir les avantages fiscaux accordés aux fiducies de placement immobilier (FPI) qui encouragent l'investissement financier dans le logement;
- mettre fin au programme d'assurance prêt hypothécaire de la SCHL, qui protège les banques et les investisseurs lorsque les prêts ne sont pas remboursés;
- limiter l'achat massif de logements par des fonds d'investissement et des grandes institutions financières;
- investir massivement dans la construction de logements sociaux et communautaires, afin de sortir le logement de la logique du profit et de garantir des logements réellement abordables.

DES CHOIX POLITIQUES POUR PROTÉGER LE DROIT AU LOGEMENT

Le gouvernement du Québec : protéger les locataires

Le gouvernement du Québec, par l'entremise du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation et du Tribunal administratif du logement (TAL), possède des leviers importants pour protéger les locataires.

Il pourrait :

- instaurer un véritable contrôle des loyers, afin de stabiliser les loyers;
- renforcer la protection contre les reprises et les évictions abusives, souvent utilisées pour augmenter les loyers;
- encadrer plus sévèrement les hausses de loyers lors d'un changement de locataire;
- mieux encadrer les travaux majeurs, souvent utilisés comme moyen de pression ou d'intimidation envers les locataires pour qu'ils ou qu'elles quittent leur logement;
- encadrer les logements vacants, une stratégie utilisée par certains propriétaires et investisseurs pour attendre une hausse des prix ou faciliter la revente; ces logements, retirés du marché locatif, contribuent à la rareté et à la hausse des loyers;
- resserrer les règles entourant les copropriétés indivises, qui sont parfois utilisées pour contourner les restrictions sur la conversion en condos;
- financer massivement le logement social et communautaire, afin d'offrir une alternative durable au marché privé.

DES CHOIX POLITIQUES 30 POUR PROTÉGER LE DROIT AU LOGEMENT

Les municipalités : agir directement sur le terrain

Les municipalités, comme la Ville de Montréal, ont un rôle essentiel à jouer pour protéger les locataires et préserver le parc de logements locatifs. Par leurs règlements et leurs pouvoirs d'urbanisme, elles peuvent agir concrètement pour limiter la spéculation et protéger leurs quartiers et leurs populations.

Elles pourraient :

- refuser ou encadrer les projets d'agrandissement, de subdivision ou de changement d'affectation qui entraînent la perte de logements locatifs;
- resserrer l'application de la réglementation entourant les permis de rénovation, de transformation et de démolition et informer les locataires de leurs droits;
- protéger le parc de logements locatifs existants, par exemple en limitant les conversions en condos ou en copropriétés indivises;
- utiliser leurs règlements d'urbanisme pour freiner la spéculation, par exemple en imposant des conditions aux promoteurs immobiliers;
- Mettre en place un zonage incitatif et différencié pour soutenir activement le développement de logements sociaux et communautaires, en accordant des avantages réglementaires aux projets qui en incluent et en priorisant leur déploiement sur certaines portions du territoire.

DES CHOIX POLITIQUES POUR PROTÉGER LE DROIT AU LOGEMENT

Les acteurs financiers : encadrer leurs pratiques

Les banques, les fonds d'investissement et les fonds de pension contribuent directement à la financiarisation du logement.

Les gouvernements pourraient :

- limiter l'achat d'immeubles locatifs par des fonds d'investissement et de grandes sociétés financières;
- interdire l'achat d'immeubles locatifs abordables par des fonds spéculatifs, afin d'éviter leur transformation en logements plus chers;
- imposer des critères sociaux stricts aux institutions publiques comme la Caisse de dépôt, notamment l'interdiction de stratégies basées sur l'augmentation des loyers, l'obligation de maintenir des loyers abordables et l'obligation de prioriser l'investissement dans le logement social et communautaire;
- exiger que les fonds de pension, incluant les fonds syndicaux, respectent des critères sociaux, afin que leurs investissements n'aggravent pas la crise du logement;
- augmenter la transparence sur la propriété des logements, notamment en obligeant les sociétés à divulguer les logements qu'elles possèdent;
- imposer davantage les profits réalisés grâce à l'immobilier, afin de limiter la spéculation;
- favoriser l'acquisition d'immeubles par des organismes sans but lucratif et des coopératives, afin de sortir le logement de la logique du profit.

Mettre fin à la financiarisation du logement passe par des choix politiques clairs :

- *sortir le logement de la logique du profit;*
- *protéger les locataires;*
- *développer massivement le logement social et communautaire.*

COMMENT RÉSISTER?

33

Guide d'autodéfense face aux tactiques spéculatives

Dans un contexte de crise du logement et de financiarisation du marché immobilier, la pression pour rentabiliser les immeubles s'accroît. La spéculation immobilière ne se limite pas à l'achat et à la revente d'immeubles. Elle se manifeste aussi par des pratiques concrètes sur le terrain. Pour augmenter rapidement la valeur de leurs propriétés, les propriétaires emploient diverses stratégies pour pousser les locataires à quitter leur logement. Leurs tentatives d'intimidation mettent énormément de pression sur ces derniers. Plusieurs en viennent à quitter leur logement, soit parce qu'ils ou qu'elles ne connaissent pas leurs droits ou cèdent sous la pression. Les tactiques employées sont de plus en plus nombreuses et imaginatives, voire violentes.

Il est pourtant essentiel de rappeler que le droit au maintien dans les lieux, inscrit dans le Code civil du Québec, protège les locataires contre la grande majorité de ces pratiques, sauf en cas d'entente signée. Si votre propriétaire tente de modifier votre bail, d'imposer des changements à votre situation résidentielle ou d'augmenter votre loyer, **nous vous recommandons fortement de contacter votre comité logement.**



**Voici des
exemples de
tactiques
spéculatives
et comment y
faire face.**



COMMENT RÉSISTER ?

34

Résiliation du bail (rachat de bail)

Votre propriétaire pourrait vous offrir une somme d'argent pour que vous quittiez votre logement. On appelle cela une résiliation ou un rachat de bail. Cette pratique est fréquente lors de l'achat d'un immeuble.

Votre propriétaire peut utiliser des tactiques d'intimidation et de manipulation pour vous convaincre de quitter les lieux : il peut évoquer des travaux importants et bruyants, l'obligation de vous évacuer durant ces travaux, une augmentation de loyer à venir, etc. Dans d'autres cas, certains tentent de faire appel à votre empathie en insistant sur le fait qu'il s'agit de leur premier achat et que, s'ils n'augmentent le loyer, leur projet financier pourrait échouer.

Solution

Refusez la résiliation et surtout ne signez rien. Bien qu'une somme d'argent puisse parfois sembler attrayante, c'est rarement une bonne affaire. Avec la crise du logement actuelle, trouver un logement équivalent est extrêmement difficile. Par exemple, si un propriétaire offre 25 000 \$ pour quitter un logement à 800 \$, mais que les loyers équivalents sont autour de 1 700 \$, cela représente 900 \$ de plus par mois. L'indemnité serait presque entièrement absorbée en deux ans, et après cinq ans, vous auriez payé environ 29 000 \$ de plus de votre poche.



COMMENT RÉSISTER ?

35

Modification du mode de paiement ou refus de prendre le paiement

Certains propriétaires exigent de modifier la façon dont vous payez votre loyer. Par exemple, ils imposent des plateformes numériques que plusieurs locataires ne peuvent pas utiliser, faute d'accès à la technologie ou de connaissances pour s'en servir. Cela peut sembler banal, mais cette stratégie peut parfois servir à faire en sorte que le loyer ne soit pas considéré comme payé et à amener les locataires devant le Tribunal administratif du logement (TAL) en non-paiement.

Sachez que vous avez le droit de continuer de payer votre loyer comme avant, même si le propriétaire change. **Soyez particulièrement prudent-es si l'on vous demande un spécimen de chèque pour des prélèvements automatiques.** Cela donne à votre propriétaire un accès direct à votre compte bancaire et il pourrait prendre un montant plus élevé, par exemple après un refus d'augmentation de loyer.

Solution

Ne signez rien si vous ne voulez pas modifier votre mode de paiement. Demandez à conserver votre mode de paiement habituel. Si le propriétaire refuse ou cesse de récupérer le loyer, vous pouvez remplir un formulaire de dépôt pour verser votre loyer au TAL. Bien que la procédure soit un peu longue, elle met de la pression sur le propriétaire puisque le TAL pourrait décider que vous lui versiez directement le loyer le temps que vous trouviez un accord ou que votre propriétaire accepte de revenir à l'ancienne méthode. Pendant ce temps, l'argent de votre loyer est retenu au TAL.

Jusqu'à ce qu'il y ait une décision du TAL, **vous devez absolument continuer à payer votre loyer, ou tenter de le faire, au risque de vous retrouver en non-paiement de loyer.** Conservez toutes les preuves possibles : textos, preuve du virement Interac. etc. **Le non-paiement de loyer est l'une des raisons les plus courantes d'une éviction.** Contactez votre comité logement pour vous préparer à l'audience.

COMMENT RÉSISTER ?

36

Nouvelles conditions au bail

Au moment du renouvellement, votre propriétaire peut tenter d'ajouter des conditions au bail : vous faire payer l'électricité, interdire les animaux, modifier certaines clauses et même inclure des clauses illégales.

Solution

Vous avez le droit de refuser ces nouvelles conditions. À la réception de l'avis d'augmentation ou de tout autre document remis par votre propriétaire, adressez-lui par courrier recommandé votre refus des modifications proposées, en précisant que vous souhaitez renouveler votre bail selon les conditions précédentes. Si vous ne notifiez pas votre refus des nouvelles conditions au propriétaire, vous serez réputé-e les avoir acceptées.

Si vous refusez ces nouvelles conditions, le bail sera reconduit selon les termes d'avant. Votre propriétaire peut décider de porter la question au TAL pour qu'il statue s'il accorde au propriétaire le droit d'imposer ces nouvelles conditions ou non.

Hausse de loyer abusive

Votre propriétaire pourrait vous remettre un avis d'augmentation de loyer en prétendant qu'il peut augmenter le loyer en raison de l'achat de l'immeuble ou tout autre raison. Sachez qu'en vertu de la loi, une (1) seule augmentation de loyer est autorisée par année, que votre propriétaire soit nouveau ou non. De plus, lors du renouvellement, votre propriétaire pourrait vous demander une augmentation qui dépasse les hausses fixées par le TAL.

Solution

Dans le cas d'une augmentation en cours de bail, celle-ci est invalide légalement. Il est toutefois recommandé de notifier votre refus à votre propriétaire, de préférence par écrit. Dans le cas d'une augmentation que vous jugez abusive lors du renouvellement du bail, nous vous conseillons d'utiliser les outils de calcul de votre hausse pour vérifier si l'augmentation respecte le taux fixé par le TAL.

COMMENT RÉSISTER ?

37

Travaux majeurs

Votre propriétaire pourrait prétendre vouloir faire des travaux majeurs nécessitant une évacuation temporaire de votre logement. Il pourrait vous proposer de résilier votre bail en échange d'une compensation financière. Il pourrait aussi tenter de vous intimider en évoquant des travaux longs et de durée indéterminée, ou une augmentation importante du loyer par la suite.

Il est essentiel de savoir qu'en cas de travaux majeurs, vous avez le droit de conserver votre logement. Si vous devez être relogé-e, votre propriétaire doit payer les frais de relocalisation, y compris le coût d'un loyer temporaire équivalent à votre logement actuel, ainsi que d'autres dépenses comme le stockage, le déménagement et les frais de branchement (téléphone, électricité, internet, etc.).

De plus, votre propriétaire n'a PAS le droit d'augmenter le loyer en cours de bail en raison de rénovations. De plus, toute augmentation de loyer l'année suivante doit être justifiée par les réparations effectuées.

Solution

Nous vous encourageons vivement à contacter votre comité logement dès que votre propriétaire mentionne des travaux majeurs. Avant de commencer des travaux majeurs, il doit obligatoirement vous envoyer un avis écrit. Vous avez le droit d'en évaluer les conditions avant de prendre une décision. **Restez vigilant·e : les travaux majeurs sont parfois utilisés comme prétexte pour tenter de résilier un bail**



COMMENT RÉSISTER ?

38

Éviction

Jusqu'en juin 2027, les évictions sont interdites, c'est-à-dire que votre propriétaire ne peut pas mettre fin à votre bail pour un agrandissement, une subdivision ou un changement d'affectation (par exemple, pour que le logement devienne un local commercial). Dans plusieurs villes, municipalités et arrondissements, des règlements sont mis en place en toute temps pour encadrer ce type d'éviction.

Solution

Consultez la réglementation en vigueur dans votre quartier ou municipalité concernant les agrandissements, les subdivisions ou les changements d'affectation. Vous pouvez aussi vérifier auprès de votre arrondissement si un permis de travaux a été émis pour votre logement. **Votre comité logement peut vous soutenir dans ces démarches.**

Reprise

Votre propriétaire pourrait vous envoyer un avis de reprise de logement. Bien qu'un propriétaire puisse reprendre un logement pour y habiter ou y loger un·e membre de sa famille proche (enfant ou parent), plusieurs conditions doivent être respectées pour que la reprise soit légale : le respect des délais d'avis, le propriétaire est une personne physique et non une compagnie, etc.

D'ailleurs, **plusieurs reprises de logement sont de mauvaise foi**. Le propriétaire prétend vouloir habiter le logement, alors qu'en réalité, il veut que vous quittiez le logement pour augmenter le loyer.

Solution

Ne signez rien! Si vous ne répondez pas à l'avis, il est considéré que vous refusez la reprise. Ce sera alors au propriétaire de s'adresser au TAL pour tenter de la faire autoriser.

Entre-temps, contactez votre comité logement. Nous pouvons vous aider à vérifier si la demande respecte les conditions prévues par la loi, à rassembler des éléments pouvant démontrer que la tentative de reprise est de mauvaise foi, et vous aider à préparer les questions à poser et les preuves à présenter à l'audience.

COMMENT RÉSISTER ?

39

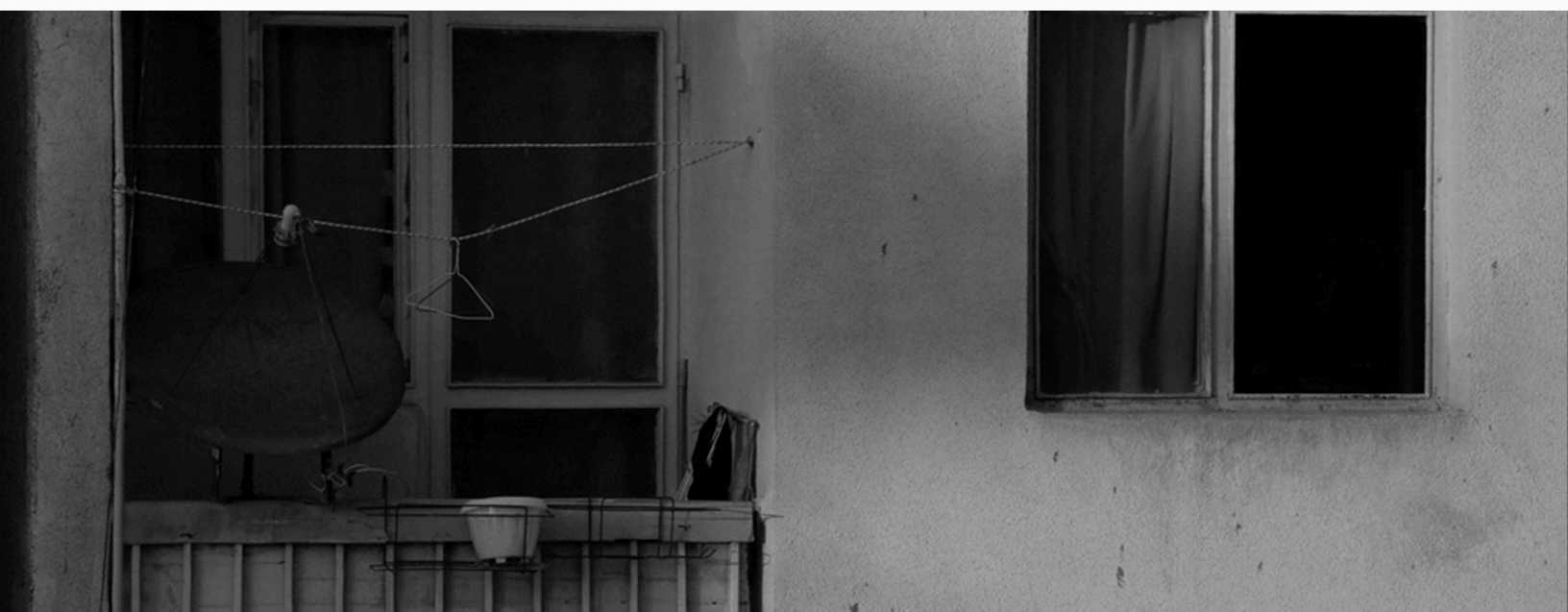
Insalubrité

Dans certains immeubles, les propriétaires laissent volontairement les logements se détériorer, en retardant les réparations ou en négligeant l'entretien, afin de pousser les locataires à quitter leur logement. Des problèmes comme les punaises de lit, les coquerelles, la moisissure ou d'autres formes d'insalubrité peuvent alors devenir un moyen de pression pour provoquer des départs et remettre les logements sur le marché à des loyers plus élevés.

Il est important de savoir que la présence de nuisibles ou une situation d'insalubrité ne constitue pas une raison légale pour mettre fin à un bail. Au contraire, le propriétaire a l'obligation d'entretenir le logement, de payer les coûts liés à l'extermination et de faire les réparations nécessaires pour corriger la situation.

Solution

Demandez à votre propriétaire de régler la situation, idéalement par écrit afin de conserver une preuve. S'il n'agit pas, vous pouvez lui envoyer une mise en demeure lui exigeant d'intervenir dans des délais raisonnables. Vous pouvez également contacter votre arrondissement pour demander une inspection. Selon le cas, l'arrondissement pourrait vous demander une preuve que vous avez tenté de joindre votre propriétaire et que ce dernier n'a pas agi.



COMMENT RÉSISTER ?

40

Intimidation et harcèlement

Dans un contexte de spéculation immobilière, les propriétaires n'hésitent pas à intimider les locataires pour les pousser à quitter leur logement et ainsi augmenter les loyers. Il ne s'agit pas d'erreurs ou de malentendus : ces comportements s'inscrivent souvent dans une stratégie visant à rendre la situation suffisamment inconfortable pour vous faire partir.

Votre propriétaire peut tenter de vous faire agir dans l'urgence, en insistant pour que vous acceptiez ses conditions ou signiez un document rapidement, multiplier les appels ou les visites, exercer une pression constante, ou encore, vous présenter des informations incomplètes ou trompeuses sur vos droits. Certains jouent tour à tour sur l'empathie (« c'est mon premier achat », « je vais perdre de l'argent ») ou sur la menace (travaux majeurs, hausse importante du loyer, etc.) pour vous déstabiliser.

Ces pratiques peuvent créer un climat d'anxiété et d'insécurité. **Or, le harcèlement est interdit.** Votre propriétaire n'a pas le droit d'abuser de sa position pour vous forcer à quitter votre logement.

Solution

Privilégiez les communications écrites et conservez toutes les preuves : messages, avis, captures d'écran. Notez les dates, les heures et le contenu des échanges. Ne signez rien sous pression. Et surtout, contactez votre comité logement dès que le propriétaire se fait insistant ou que la situation devient inquiétante.

Les personnes de 65 ans et +, à faible revenu, et qui habitent depuis plus de 10 ans dans leur logement sont protégées contre les évictions et les reprises de logement.



***« Si la loi est si souvent
contournée, c'est qu'il est
facile de le faire ».***

RCLALQ



REPENSER LA PLACE DU LOGEMENT

Conclusion

La crise du logement ne s'explique pas par un seul facteur. Comme nous l'avons vu dans ce guide, elle résulte d'un ensemble de transformations : la marchandisation du logement, la spéculation immobilière et la financiarisation du marché. Ensemble, ces dynamiques ont progressivement déplacé le logement de sa fonction première — se loger — vers une logique de rentabilité et d'investissement.

Ces mécanismes ont des effets bien concrets sur la vie des locataires : hausse des loyers, instabilité résidentielle, pressions pour quitter le logement, raréfaction des logements abordables. Ils transforment les quartiers et accentuent les inégalités.

Comprendre ces phénomènes permet de mieux décoder les pratiques observées sur le terrain, notamment certaines tactiques utilisées pour augmenter les loyers ou reprendre des logements. Les modalités d'intervention de l'État — qu'il s'agisse des politiques fiscales et financières du gouvernement fédéral, de l'encadrement des loyers et des règles civiles relevant du gouvernement du Québec, ou encore des pouvoirs d'urbanisme exercés par les municipalités — structurent de manière déterminante l'accès au logement.

Il appartient aux gouvernements d'orienter ces leviers vers la protection du droit au logement plutôt que vers la consolidation d'un marché dominé par la recherche de rendement. Cela peut passer, notamment, par un encadrement plus rigoureux des hausses de loyers, un renforcement des protections contre les évictions et les reprises abusives, une limitation de la spéculation financière et un investissement soutenu dans le logement social et communautaire afin de développer une offre réellement hors marché.

L'accès à un logement stable et abordable ne relève pas uniquement des dynamiques économiques : en amont, il dépend des choix collectifs qui encadrent le marché et définissent les priorités sociales. La manière dont nous organisons le logement reflète la place que nous accordons à la stabilité, à l'équité et à la dignité au sein de notre société. Le logement ne devrait jamais être réduit à une simple valeur marchande : il demeure d'abord un espace de vie, de stabilité et d'appartenance.

LISTE DES RESSOURCES

Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec (RCLALQ)

[Trouvez votre comité logement](#)

[Droits et recours des locataires](#)

Ressources juridiques

[Aide juridique](#)

[Trouvez un bureau](#)

[Commission des droits de la personne et de la jeunesse](#)
1-800-361-6477

[Juripop](#)
1-855-587-4767

[Tribunal administratif du logement](#)
Montréal, Laval et Longueuil : 514-873-2245
Autres régions : 1-800-683-2245

Ville de Montréal

[Ressources communautaires](#)
211

[Problème de logement à signaler](#)
311

LISTE DES RESSOURCES

Ligne d'aide

Ligne Aide Maltraitance Adultes Aînés (LAMAA)
1-888-489-2287

Écoute Entraide
1-855-365-4463

Interligne (2ELGBTQI+)
1-888-505-1010

Centre de prévention du suicide de Montréal
1-866-277-3553

Centre d'aide aux victimes d'actes criminels
1-866-532-2822

SOS violence conjugale
1-800-363-9010 — 24/7

Pour connaître les effets de la marchandisation dans les grands immeubles de la Petite-Patrie, lisez notre rapport *La transformation silencieuse : état des lieux des grands immeubles de La Petite Patrie*.



Livres et revues

Dolan, Francis. 2024. « Où bâtir quand les spéculateurs possèdent le monde ? » *Pivot*, 14 novembre 2024.
Article en ligne

Dolan, Francis et Claude Vaillancourt (dir.). 2022-2023. « Financiarisation du logement : champ libre au privé. »
Dossier dans *À bâbord ! – Revue sociale et politique*, no 94 (hiver 2022-2023), p. 42-64.

Latendresse, Anne. 2025. « Le droit au logement : vers la démarchandisation. Introduction au dossier. »
Nouveaux Cahiers du socialisme, no 34, automne 2025, p. 16-20.

Madden, David et Peter Marcuse. 2024. *Défendre le logement : nos foyers, leurs profits*. Traduction de Julien Besse, préface de Marcos Ancelovici. Montréal : Écosociété.

Mémoires et autre documentation

Association canadienne pour la santé mentale – Filiale de Montréal. 2016. *Le logement : un déterminant majeur de la santé mentale*. Montréal : ACSM-Montréal. <https://acsmmontreal.qc.ca/wp-content/uploads/2017/02/ACSM-rapport-logement-sante-mentale.pdf>

Banville, Marie-Sophie. 2022. *Trois mythes sur la crise immobilière*. Montréal : Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS), fiche socioéconomique no 20, juin 2022. https://iris-recherche.qc.ca/wp-content/uploads/2022/06/2022_Fiche_logement_VF.pdf

Banville, Marie-Sophie. 2021. *Spéculation immobilière : racines et solutions*. Présentation au congrès annuel du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), 18 mai 2021.

Comité logement de la Petite-Patrie. 2025. *Habiter La Petite-Patrie*. Montréal : Comité logement de la Petite-Patrie. https://comitelogementpetitepatrie.org/wp-content/uploads/2025/01/HABITER-LA-PETITE-PATRIE-version-finale_NOIR100.pdf

Mémoires et autre documentation

Comité logement de la Petite-Patrie. 2024. *Attention à la spéculation !* Infolettre, 11 juillet 2024.

<https://mailchi.mp/68a0a79509bc/attentionalaspeculation>

Comité logement de la Petite-Patrie. 2020. *Entre fraude et spéculation : enquêtes sur les reprises et évictions de logements*. Montréal : Comité logement de la Petite-Patrie. <https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2021/02/Entre-fraude-et-spe%CC%81culation-CLPP-2020.pdf>

Dolan, Francis. 2025. *Le mythe de l'offre et de la demande en habitation : construire plus pour vaincre la crise du logement*. Présentation à La Petite-Patrie dans le cadre d'un projet de recherche avec le RCLALQ, 30 septembre 2025.

Espace montréalais d'information sur la santé (EMIS). 2021. *Données sociodémographiques – CLSC de La Petite-Patrie*, à partir du Recensement de Statistique Canada 2021.

Gaudreau, Louis et Catherine Héon Cliche. 2024. *Les grands gagnants de la crise du logement*. Montréal : Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS). https://iris-recherche.qc.ca/wp-content/uploads/2024/06/Note_logement_2024-revisee.pdf

Gaudreau, Louis, Marc-André Houle, Hélène Bélanger et Ted Rutland. 2018. *Droit au logement fragilisé par la financiarisation*. Montréal : Ligue des droits et libertés. <https://liguedesdroits.ca/droit-au-logement-fragilise-par-la-financiarisation/>

Institut de la statistique du Québec. 2024. *Revenu médian et revenu moyen des ménages et des particuliers de 16 ans et plus, Québec, 1996-2022 (tableau statistique)*. Québec : Gouvernement du Québec. <https://statistique.quebec.ca/fr/document/revenu-menages-et-particuliers/tableau/revenu-median-moyen-menages-particuliers-16-plus>

Institut national de santé publique du Québec (INSPQ). 2025. *Logement et stress financier – Sondage sur les comportements de prévention et les habitudes de vie*, 6 décembre 2025. Québec : INSPQ. <https://www.inspq.qc.ca/covid-19/sondage-prevention-habitudes-de-vie/logement-stress-fiancier-6decembre2025>

Mémoires et autre documentation

Ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS). 2023. *Dénombrement des personnes en situation d'itinérance visible au Québec : rapport de l'exercice du 11 octobre 2022*. Québec : Gouvernement du Québec. <https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/2023/23-846-05W.pdf>

Posca, Julia et Guillaume Hébert. 2023. *Crise du logement : un marché locatif en manque d'encadrement*. Montréal : Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS). <https://iris-recherche.qc.ca/publications/logement-2023/>

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ). 2024. *Déménager : un cauchemar pour les locataires, une occasion de rêve pour les propriétaires*. Montréal : RCLALQ. https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2024/06/Demenager_-cauchemar-pour-les-locataires-2024.pdf

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2025. *Rapport sur le marché locatif*. Ottawa : SCHL. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-locatif>

Statistique Canada. 2025. *Statistiques trimestrielles sur les loyers, premier trimestre de 2019 au premier trimestre de 2025*. Le Quotidien, 25 juin 2025. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/250625/dq250625b-fra.htm>

Table logement aménagement de La Petite-Patrie. 2025. *Portrait statistique du quartier de La Petite-Patrie 2021-2025*. Montréal.

Ressources web

Centraide du Grand Montréal. 2025. « L'itinérance ». *Blogue de Centraide du Grand Montréal*, 17 janvier 2025. <https://www.centraide-mtl.org/blogue/itinérance/>

Radio-Canada. 2022. « La course des firmes d'investissement pour acheter votre immeuble ». *Radio-Canada Info*. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1873449/fpi-logement-crise-investissements-privés-sch>

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ). 2023. *Crise du logement : On s'enfoncé encore plus. Enquête sur le prix des logements à louer au Québec*. Montréal : RCLALQ. <https://rclalq.qc.ca/publications/on-senfoncé-encore-plus/>

Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM). s. d. *L'itinérance à Montréal*. Montréal : RAPSIM. <https://rapsim.org/itinérance>

Shields, Alexandre. 2025. « Que se passe-t-il sur le marché locatif montréalais ? » *Le Devoir*, section Économie. <https://www.ledevoir.com/economie/942141/passe-il-marche-locatif-montrealais>

Statistique Canada. 2025. *Statistiques trimestrielles sur les loyers, premier trimestre de 2019 au premier trimestre de 2025*. *Le Quotidien*, 25 juin 2025. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/250625/dq250625b-fra.htm>

Contactez-nous



Comité logement de la Petite Patrie

514-272-9006

Téléphone



comitelogementpetitepatrie.org

Site web



locataire@clpp.info

Courriel



6839 rue Drolet, local 206

Adresse

