Sans protection : Un examen de la crise du logement locatif au Nouveau-Brunswick

NB COALITION FOR TENANTS RIGHTS
COALITION POUR LES DROITS DES LOCATAIRES NB

UNB Arts Saint John
UNIVERSITY OF NEW BRUNSWICK
HOUSING, MOBILIZATION & ENGAGEMENT RESEARCH LAB

St. Thomas UNIVERSITY



Sans protection : Un examen de la crise du logement locatif au Nouveau-Brunswick

août 2024

ISBN: ISBN 978-1-7381926-0-1
Produit par la Coalition pour les droits des locataires du Nouveau-Brunswick
Copyright © 2024 Coalition pour les droits des locataires du Nouveau-Brunswick

La **Coalition pour les droits des locataires du Nouveau-Brunswick** est une coalition de défense des locataires et de recherche qui travaille avec et au nom des locataires pour améliorer la situation des locataires au Nouveau-Brunswick.

Des copies de ce rapport peuvent être reproduites de façon non commerciale à des fins de sensibilisation ou de développement communautaire, à condition que la Coalition pour les droits des locataires du Nouveau-Brunswick soit dûment mentionnée. Dans tous les autres cas, une autorisation doit être demandée à la Coalition pour les droits des locataires du Nouveau-Brunswick.

Auteurs du rapport
Tobin LeBlanc Haley, Université du Nouveau-Brunswick, HOME-RL
Kristi A. Allain, St. Thomas University
Matthew F. Hayes, St. Thomas University

Soutien à la traduction des recherches
Julia Woodhall-Melnik, Université du Nouveau-Brunswick, HOME-RL
Tracy Glynn, Coalition pour les droits des locataires du Nouveau-Brunswick
Aditya Rao, Syndicat canadien de la fonction publique
Emily Nombro, HOME-RL
Sarah Durelle, HOME-RL
Sarah LeBlanc, HOME-RL
Stanford Yang, Alison Lamont, Dani Beaulieu, Kenzie Deas, Chloe Girouard, assistants de recherche (UNB & STU)
Stephanie Dotto, assistance éditoriale
Centre canadien pour les droits au logement
Saint John Human Development Council

Coalition pour les droits des locataires du Nouveau-Brunswick
locatairesnb.ca

Soutien financier : Centre de transformation du logement communautaire, la Fondation de l'innovation du Nouveau-Brunswick, St Thomas University, et l'Université du Nouveau-Brunswick.

Remerciements : Nous tenons également à remercier les membres des conseils consultatifs des collectivités et des locataires, ainsi que les personnes participantes à la recherche, qui ont rendu ce projet possible.

Tableau de matières

Tableau des figures 2
Liste des abréviations 2
Sommaire 3
Principales conclusions 4
Les locataires du Nouveau-Brunswick ont eu du mal à trouver un logement 4
Les locataires ont vécu des situations moins qu'idéales 4
Les locataires ont eu l'impression que le système est contre eux 4
Les locataires ont fait des sacrifices pour s'en sortir 4
Les locataires craignaient de perdre leur logement 4
La location au Nouveau-Brunswick a rendu les locataires pessimistes quant à l'avenir 4
Introduction 5
Les locataires en tant que groupe distinct 7
Modifications récentes de la *Loi sur la location de locaux d'habitation de 1975* 9
Le marché locatif du Nouveau-Brunswick dans le contexte national 10
Sommaire 17
Méthodes 19
Résultats 21
Obtenir une location 21
Manque d'information 22
Discrimination dans la recherche de logement 23
Louer au Nouveau-Brunswick 26
Dépôts de garantie 28
Se débrouiller 30
Réduire les coûts 30
Mobilisation des ressources 32
Vivre dans l'insécurité 36
Expulsion 37
Les coûts sociaux de la crise des loyers au Nouveau-Brunswick 38
Regarder vers l'avenir 33
Conclusion 39
Recommandation 40
1.Adopter un régime de contrôle des loyers 40
2. Modifier la Loi sur la location de locaux d'habitation pour y inclure les locataires de logements publics 40
3. Mettre en place un tribunal de la propriété et de la location 40
4. Éliminer les dépôts de garantie 40
5. Offrir aux locataires une meilleure protection contre l'expulsion 41
6. Confier à la TLRO la charge de déposer les plaintes auprès des propriétaires 41
7. Accorder aux locataires le droit de jouir raisonnablement de leur logement locatif 41
8. Fournir une aide aux locataires à faibles revenus pour couvrir les questions relatives à la relation propriétaire-locataire 41
9. Permettre à toute personne de déposer une plainte officielle auprès de la Commission des droits de la personne du Nouveau-Brunswick 41
Références 42

Liste des figures

Figure 1 : Frais de logement mensuels médians, Nouveau-Brunswick 6
Figure 2 : Principaux changements dans le paysage du logement locatif au Nouveau-Brunswick 2020-2024 10
Figure 3a : Évolution du parc locatif au Nouveau-Brunswick en fonction des frais de logement mensuels, 2016-2021 15
Figure 3b : Évolution du nombre de logements non subventionnés par coût de location au Nouveau-Brunswick, 2016-2021 16
Figure 4 : Données démographiques des répondants au sondage 20
Figure 5 : Réponse des locataires à l'affirmation : « Il était facile de trouver mon lieu de résidence » 21
Figure 6 : Pourcentage de locataires dans des logements accessibles 26
Figure 7 : Pourcentage de locataires dans des logements nécessitant des réparations 27
Figure 8 : Locataires qui sont d'accord avec l'affirmation : « Je m'inquiète de l'augmentation de mon loyer » 32
Figure 9 : Pourcentage de locataires qui se sentent en sécurité dans leur logement 35
Figure 10 : Pourcentage de locataires inquiets de l'expulsion 37

Liste des abréviations

FPEA : Fonds provenant de l'exploitation ajustés
PANDC : Personnes autochtones, noires et de couleur
SCHL: Société canadienne d'hypothèques et de logement
IPC : Indice des prix à la consommation
BAIIA : Bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement
TH : Titres hypothécaires
SNL : Stratégie nationale sur le logement
Î.-P.-É : Île-du-Prince-Édouard
FPI : Fonds de placement immobilier
LLLH : Loi sur la location de locaux d'habitation
BRLP : Bureau des relations avec les locataires et les propriétaires (anciennement Tribunal des baux d'habitation)

Sommaire

La situation est urgente pour les locataires du Nouveau-Brunswick, en particulier ceux dont les revenus sont faibles ou modérés. Le coût moyen des loyers a connu une hausse choquante de 9 % entre octobre 2022 et octobre 2023, soit trois fois le taux d'inflation pour la même durée. Depuis octobre 2020, les loyers moyens ont augmenté de près de 30 % (Jones, 2023b). La liste d'attente pour les logements publics compte désormais plus de 10 000 ménages, soit le double de ce qu'elle était en 2021. Les refuges sont pleins. Les campements se multiplient. Il faut en faire plus.

Sans protection est un rapport de recherche de la Coalition pour les droits des locataires du Nouveau-Brunswick, en partenariat avec le Saint John Human Development Council et avec le soutien financier du Centre de transformation du logement communautaire et de la Fondation de l'innovation du Nouveau-Brunswick. Ce rapport examine les expériences des locataires du Nouveau-Brunswick au cours de cette dernière phase de la crise du logement. Le projet a débuté en réponse au refus initial du gouvernement provincial de reconnaître la crise du logement comme touchant les locataires (gouvernement du Nouveau-Brunswick, 2021). Depuis, il est devenu un projet qui documente les difficultés continues vécues par les locataires du Nouveau-Brunswick, malgré une certaine intervention de la part de la province (voir Figure 2). Une préoccupation centrale de ce rapport est le manque de protections adéquates pour les locataires du Nouveau-Brunswick en vertu de la Loi sur la location de locaux d'habitation, y compris l'absence de contrôle des loyers et d'accès à l'aide juridique, l'absence d'un tribunal fonctionnel pour statuer sur les litiges entre propriétaires et locataires, les procédures d'expulsion rapides et l'exemption de la loi pour les logements publics.

Ce rapport fournit une analyse de la situation du logement locatif dans la province du Nouveau-Brunswick, en se concentrant principalement sur la période entre 2020 et 2023. Il s'appuie sur les points de vue de plus de 350 locataires recueillis lors de sondages, d'entretiens et de groupes de discussion, ainsi que sur des recherches documentaires et une analyse des politiques existantes en matière de logement locatif au Nouveau-Brunswick. Ce rapport examine la crise actuelle du logement au Nouveau-Brunswick, en mettant l'accent sur le logement locatif et les expériences des locataires. Le rapport se termine par une série de recommandations visant à renforcer les protections des locataires dans la province afin de stabiliser la situation du logement des plus de 88 000 ménages locataires de la province.[1]

[1] Bien que ce rapport se concentre spécifiquement sur l'expérience des locataires, la situation de près de 8 % des propriétaires vivant dans des situations d'inabordabilité doit être abordée, d'autant plus que ce nombre a très certainement augmenté avec la fin des allocations pandémiques et la hausse des taux d'intérêt.

Principales conclusions :

Les locataires du Nouveau-Brunswick ont eu du mal à trouver un logement : Plus d'un quart des locataires sondés (et un tiers de ceux qui appartiennent à des groupes défavorisés) ont estimé qu'il était difficile d'obtenir un logement locatif, bien que les participants eux-mêmes soient actuellement logés. Les locataires ont eu du mal à trouver des logements disponibles, remarquant que les locataires étaient obligés d'agir rapidement dans un environnement concurrentiel de pénurie pour obtenir des appartements qui étaient parfois en très mauvais état. Les locataires appartenant à des groupes défavorisés ont été davantage mis à l'épreuve dans leur recherche de logement, subissant fréquemment des discriminations liées à la classe sociale, à la famille, à la situation de handicap et à la situation professionnelle. Les personnes interrogées dans le cadre du sondage ont également fait état d'expériences de racisme dans leurs relations avec les propriétaires. La conception et l'agencement des appartements et des immeubles excluent de nombreuses personnes en situation de handicap, près de 40 % des personnes interrogées affirmant que leur logement est inaccessible.

Les locataires ont vécu des situations moins qu'idéales : les difficultés ne se sont pas arrêtées une fois que les locataires ont obtenu leur appartement. Ils ont été confrontés à des logements mal entretenus, les propriétaires refusant d'effectuer des réparations ou de résoudre les problèmes de punaises de lit, de cafards et de moisissures. Plus de 60 % des locataires ont déclaré que leur logement nécessitait des réparations. Les locataires ont également signalé que les propriétaires abusaient du système de dépôt de garantie de la province, omettant sans scrupules de déposer l'argent auprès de la province ou en empochant une partie. De nombreux locataires ont déclaré que les propriétaires tentaient de falsifier les registres de dommages pour récupérer les coûts d'entretien du logement.

Les locataires ont eu l'impression que le système est contre eux : pour de nombreux locataires, les déséquilibres de pouvoir avec les propriétaires ne sont pas reconnus ou pris en compte dans les politiques et les programmes conçus pour gérer les problèmes de location résidentielle (par exemple, la LLLH et le BRLP). Ils pensaient que leurs propriétaires étaient plus puissants, mieux dotés en ressources et plus riches. Ils estimaient que les services gouvernementaux prenaient le parti des propriétaires ou se désintéressaient du sort des locataires de la province. En conséquence, beaucoup se sentent sans protection et sans soutien, estimant qu'il est futile d'essayer de se prévaloir des aides existantes.

Les locataires ont fait des sacrifices pour s'en sortir: confrontés à des loyers élevés et à peu de protections, les locataires ont eu recours à des mesures extrêmes de réduction des coûts pour conserver leur logement. Ces mesures consistaient notamment à manger moins cher, à sauter des repas, à manquer des rendez-vous médicaux et à allonger la durée des médicaments. Pour certains, cela signifiait vivre dans des logements surpeuplés, emménager prématurément avec des partenaires romantiques et rester dans des relations malsaines ou abusives. Pour beaucoup, de simples luxes comme un repas au restaurant, la télévision par câble ou les services de diffusion en continu, internet et même un téléphone étaient hors de portée. Les locataires ont expliqué que l'anxiété causée par le fait de ne pas savoir s'ils seraient en mesure de payer leur loyer rendait la vie quotidienne difficile. Certains locataires ont mentionné que si leur loyer augmentait, ils deviendraient sans-abri.

Les locataires craignaient de perdre leur logement : les locataires vivaient dans un état de peur, sachant que dans une juridiction avec peu de protections, leur propriétaire pouvait prendre n'importe quelle mesure pour les expulser. Il peut s'agir d'une augmentation exorbitante du loyer, d'une rénovation ou d'un passage à la location à court terme. Si près de la moitié des personnes interrogées dans le cadre du sondage craignaient ce type d'expulsion, cette crainte était particulièrement prononcée chez les familles monoparentales.

La location au Nouveau-Brunswick a rendu les locataires pessimistes quant à l'avenir : l'augmentation des loyers, la rareté des protections et l'instabilité quasi constante des logements ont plongé les locataires dans un état d'anxiété quasi permanent. Nombre d'entre eux ont exprimé peu d'espoir pour l'avenir.

Introduction

L'objectif de ce rapport est de mieux faire comprendre au public l'expérience des locataires au Nouveau-Brunswick dans le contexte d'une crise nationale du logement qui s'aggrave, et d'établir une série de recommandations qui amélioreront la sécurité du logement des locataires au Nouveau-Brunswick.

Lors du recensement de 2021, le Nouveau-Brunswick comptait plus de 88 000 ménages locataires (Statistique Canada, s.d.), soit environ un quart de tous les ménages privés de la province. Parmi ces ménages locataires, plus de 27 % ont un logement inabordable,[2] ce qui signifie que ces ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu brut aux frais de logement.[3]

Il est difficile d'être un locataire au Nouveau-Brunswick, en particulier un locataire à revenu faible ou modique. Contrairement à de nombreuses autres provinces canadiennes, notamment la CB, le Manitoba, l'Î.-P.-É., l'Ontario et le Québec (voir Centre canadien du droit au logement, 2023), le Nouveau-Brunswick n'a pas de contrôle des loyers. Bien que les régimes de contrôle des loyers dans ces autres provinces soient eux-mêmes imparfaits et que les locataires continuent de lutter, l'absence de contrôle des loyers dans notre province laisse les locataires particulièrement démunis face aux fortes augmentations annuelles des loyers. Bien que les locataires puissent s'adresser au Bureau des relations entre locataires et propriétaires pour demander à ce que l'augmentation de leur loyer soit échelonnée sur un certain nombre d'années, cela ne s'applique que dans certaines conditions, dictées par des réglementations complexes. Des augmentations de loyer prévisibles et appliquées universellement, ainsi qu'un processus de demande pour les propriétaires qui estiment nécessaire de dépasser ces augmentations, ne font pas partie du paysage législatif du Nouveau-Brunswick. En l'absence d'une réglementation efficace des loyers, le Nouveau-Brunswick a connu certaines des plus fortes augmentations de loyer au Canada au cours des trois dernières années. Le taux d'augmentation des loyers au Nouveau-Brunswick atteint le chiffre ahurissant de 28,7 % depuis 2020, soit à peu près la même chose que les 15 années précédentes combinées.

La forte inflation des loyers, aggravée par des taux d'inoccupation historiquement bas, inférieurs à 2 % en moyenne (et aussi bas que 0 % dans certaines régions de la province), laisse peu d'options aux locataires face aux augmentations de loyer (SCHL, 2023). Les locataires qui peuvent obtenir un logement public - dont la liste d'attente compte plus de 10 000 ménages (Samson, 2023) - doivent renoncer aux protections qui leur sont accordées en vertu de la Loi sur la location de locaux d'habitation (LLLH). La présente loi « ne s'applique pas à la location des locaux construits et financés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (Canada) et administrés par ou pour le gouvernement du Canada, la province du Nouveau-Brunswick, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, un gouvernement local ou un de leurs organismes» (29.1.2).

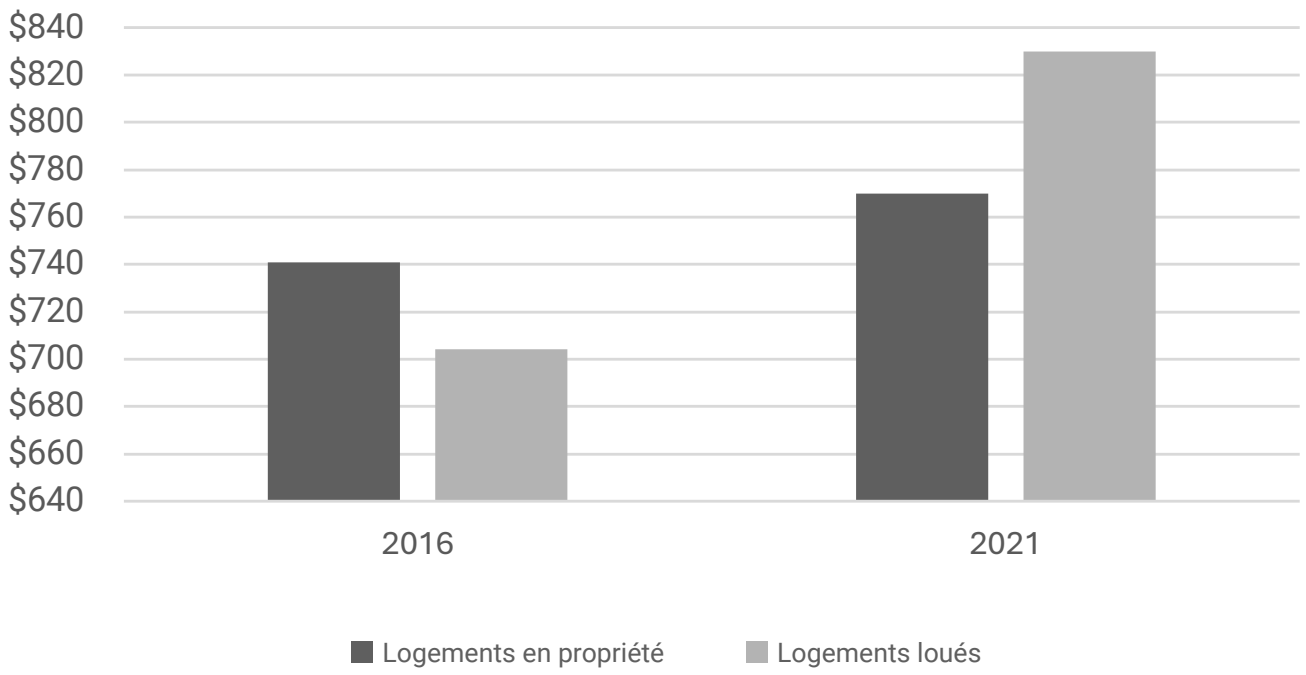
En 2021, le gouvernement du Nouveau-Brunswick a décrit le marché locatif au Nouveau-Brunswick comme étant « habituellement stable et relativement abordable » (p. 10), déclarant que « le Nouveau-Brunswick ne connaît pas de crise du logement à l'heure actuelle, car le système fonctionne pour une bonne partie de la population» (p. 3). Notamment, ils n'ont pas défini ce qu'est une crise. Malgré cela, le recensement de 2021 a révélé que plus de 27 % des ménages locataires vivaient encore dans des situations inabordables,

[2] Cette statistique, comme les statistiques qui utilisent les données sur les revenus du recensement de 2021, est probablement faussée en raison des augmentations temporaires de revenus provenant des prestations d'urgence COVID fédérales et provinciales/territoriales, telles que la PCU. Dans ce cas, il est probable que le nombre de ménages locataires confrontés à l'inabordabilité du logement soit plus élevé que ne le suggère le recensement. Tout au long de ce rapport, nous utilisons les données du recensement sur les revenus avec la prudence qui s'impose.

[3] "Coûts d'habitation réfère au montant total moyen de tous les frais de logement payés chaque mois par un ménage privé. Pour les ménages propriétaires, les coûts d'habitation comprennent, s'il y a lieu, le paiement de l'hypothèque, les frais d'électricité, de chauffage, de l'eau et des autres services municipaux, l'impôt foncier et les frais de condominium. Pour les ménages locataires, les coûts d'habitation comprennent, s'il y a lieu, le loyer mensuel ainsi que les frais d'électricité, de chauffage, de l'eau et des autres services municipaux." (Statistique Canada, 2021)

Figure 1

Frais de logement mensuels médians, Nouveau-Brunswick



comparativement à 7,5 % des propriétaires. Par ailleurs, les frais de logement mensuels médians pour les logements loués ont augmenté de 17,89 % entre 2016 et 2021, mais seulement de 3,91 % pour les propriétaires (figure 1).

L'économiste Richard Saillant (2023) a analysé les tendances récentes des loyers au Nouveau-Brunswick, constatant qu'entre octobre 2020 et février 2022, « les loyers au Nouveau-Brunswick ont augmenté de 18 %, soit près du double de la moyenne nationale de 10 % » (p. 6). Les données les plus récentes rapportées par Statistique Canada montrent que les loyers ont augmenté de 9 % entre octobre 2022 et octobre 2023, ce qui est bien supérieur au taux d'inflation pour cette période (Jones, 2023b).

Malgré les propos du gouvernement du Nouveau-Brunswick, le marché locatif n'était pas « relativement abordable » en 2021, et il ne l'est pas non plus aujourd'hui. En bref, la situation des locataires est urgente et intenable.

Ce rapport est divisé en quatre sections. Le reste de cette section d'introduction situe cette recherche dans des contextes structurels plus larges qui refaçonnent le logement locatif et les expériences des locataires. Nous accordons une attention particulière à l'impact de la financiarisation sur l'accessibilité du logement. Dans cette optique, la section sur les méthodes explique comment les auteurs ont recueilli des données auprès des locataires du Nouveau-Brunswick sur leurs expériences. Le rapport donne ensuite un aperçu des résultats de cette collecte de données et conclut par une série de recommandations issues de la recherche.

Les locataires en tant que groupe distinct

Dans ce rapport, nous nous concentrons envers les expériences des locataires. Leur situation est particulièrement significative et mérite une attention particulière parce qu'ils ont en moyenne des revenus inférieurs à ceux des propriétaires et qu'ils jouissent de moins de droits sur leur logement.

Selon le recensement de 2021, le revenu médian des ménages propriétaires et locataires au Nouveau-Brunswick était respectivement de 82 000 $/an et 44 400 $/an, soit environ 6 800 $/mois et 3 700 $/mois. Les frais de logement mensuels médians étaient toutefois plus élevés pour les locataires (830 $ par mois) que pour les ménages propriétaires (770 $ par mois). Si l'on compare les ménages propriétaires ayant une hypothèque aux locataires de logements non subventionnés, les ménages ayant une hypothèque gagnaient un revenu annuel médian de 97 000 $/an, soit 8 000 $/mois, et avaient des frais de logement mensuels de 1 210 $; les ménages locataires de logements non subventionnés gagnaient 47 600 $/an, soit 3 960 $/mois, et avaient des frais de logement mensuels médians de 870 $. En 2020, les ménages propriétaires ayant contracté un prêt hypothécaire consacraient 15 % de leur revenu brut aux frais de logement, tandis que les locataires du marché locatif privé en consacraient 21 %.

En d'autres termes, les ménages locataires ont moins d'argent et en dépensent une plus grande partie pour se loger. Et contrairement aux paiements hypothécaires des propriétaires, les paiements de loyer n'augmentent pas le capital des locataires, mais génèrent plutôt de la richesse pour les propriétaires. De plus, comme les locataires du Nouveau-Brunswick ne sont pas protégés par un régime efficace de contrôle des loyers, ils sont soumis à des loyers changeants qui sont moins réglementés que les taux hypothécaires. Près de 30 % des ménages locataires au Nouveau-Brunswick consacrent déjà 30 % ou plus de leur revenu avant impôt aux frais de logement (Statistique Canada, s.d.). Les augmentations de loyer ne font qu'aggraver la pauvreté que connaissent déjà les locataires.

Nos conclusions attirent l'attention sur les réalités auxquelles les locataires du Nouveau-Brunswick sont actuellement confrontés dans le contexte de la transformation du marché du logement au Canada. Comme le souligne notre recherche, la sécurité d'occupation du logement est l'un des principaux défis auxquels sont confrontés les locataires de la province. Le mode d'occupation du logement fait référence aux facteurs institutionnels et culturels qui attachent les gens à leur maison - des facteurs qui peuvent changer au fil du temps (Hulse, 2008; Hulse et Milligan, 2014), comme les politiques gouvernementales ou l'intérêt de l'accession à la propriété par rapport à la location. La sécurité d'occupation et de maintien dans les lieux pour les locataires fait référence aux droits légaux, aux dispositions institutionnelles et aux valeurs culturelles qui garantissent aux locataires le droit d'agir sur leur logement.

Nos conclusions suggèrent que les locataires manquent de sécurité à la fois en droit et en pratique, une situation qui n'est pas rare ailleurs (August, 2016; Fields, 2017; Morris et al., 2017). En outre, les faibles taux d'inoccupation de ces dernières années ont accru le sentiment d'insécurité des locataires, ce qui aggrave normalement les lacunes de la loi (van Gelder, 2010). Même lorsque les locataires bénéficient de protections juridiques, l'absence de mécanismes d'application, associée à la conviction qu'ils ne seront pas en mesure d'accéder à des droits formels, signifie que les locataires sont plus susceptibles d'endurer des conditions d'habitation médiocres.

La province doit s'attaquer à ce manque de sécurité perçu, notamment en raison de sa dépendance accablante à l'égard des logements locatifs privés et de la réglementation peu contraignante qu'elle a historiquement imposée aux propriétaires. Cette situation rend les locataires vulnérables sur le plan juridique. Cependant, la capacité à protéger son droit légal à la sécurité locative dépend souvent des relations sociales, du statut professionnel et de la richesse que les ménages locataires n'ont pas toujours, du moins pas dans la même mesure que les ménages propriétaires.

Comme le suggèrent certaines études sur les expériences des locataires, ces derniers sont souvent confrontés à des déséquilibres de pouvoir qui affectent leurs expériences domestiques et leur autonomie par rapport à leurs conditions de vie (Byrne & Sassi, 2023; Fields, 2017; Hulse & Milligan, 2014; Morris et al., 2021). La relation propriétaire-locataire est une relation de pouvoir, marquée par la propriété du propriétaire d'un bien auquel les locataires doivent payer pour accéder, mais dont ils dépendent pour vivre (Chisholm et al., 2020; Soederberg, 2018). En outre, les locataires sont souvent confrontés à des problèmes de sécurité (Chisholm et al., 2020; Fields, 2017), de discrimination et de prix inabordables, le logement étant traité comme un objet d'investissement privé à des fins de profit, plutôt que comme une nécessité et un droit universel. Ces mêmes tendances sont évidentes au Nouveau-Brunswick, qui a historiquement obtenu de meilleurs résultats que la moyenne nationale en matière d'accessibilité au logement. Cependant, comme nous le soulignons dans ce rapport, la situation du logement est en train de changer, et cela affecte la vie des locataires avec des effets négatifs disproportionnés sur ceux qui appartiennent à des groupes méritant l'équité. Alors que nos résultats démontrent que les coûts plus élevés de la sécurité du logement ont un impact sur les locataires à revenus moyens et faibles, nous notons que l'offre de logements pour les groupes à revenus plus élevés est en expansion. La disparition rapide de plus de 8 600 unités de logement abordables pour les ménages dont les revenus annuels sont inférieurs à 30 000 dollars témoigne des graves limites imposées au choix du logement—un constat que nous avons publié avec le Laboratoire de recherche sur le logement, la mobilisation, l'engagement et la résilience (HOME-RL) de l'UNB en mai 2023 (Coalition pour les droits des locataires du N.-B., 2023). Cela a diminué la sécurité d'occupation pour les locataires à faible revenu, qui n'avaient déjà pas beaucoup de droits formels qui existent dans d'autres parties du Canada.

L'insécurité d'occupation et les déséquilibres de pouvoir avec les propriétaires sont les principales raisons pour lesquelles les locataires du Nouveau-Brunswick endurent de mauvaises conditions d'habitation, ce qui peut nuire à leur santé mentale et physique. Chisholm et al. (2020) notent que le secteur locatif privé s'appuie souvent sur les locataires pour commencer un processus de plainte contre leurs propriétaires, ce qui diminue la volonté et la capacité des locataires à accéder à des droits formels. Cela est particulièrement vrai au Nouveau-Brunswick, où les protections des locataires reposent entièrement sur la capacité des locataires à naviguer dans le Bureau des relations entre les locataires et les propriétaires (BRLP) et à poursuivre un processus qui peut sembler contradictoire, en particulier lorsqu'ils ont affaire à des propriétaires potentiellement hostiles. Le déséquilibre de pouvoir entre les propriétaires et les locataires devient ici particulièrement évident, car les locataires savent que leur logement est en jeu lors de conflits avec un propriétaire. Malgré certaines mesures prises par le BRLP pour éviter les représailles des propriétaires, les conséquences sont potentiellement catastrophiques pour les locataires en cas de représailles de la part de leurs propriétaires.

Les politiques publiques façonnent également cette relation de pouvoir au Canada, plaçant souvent les intérêts des propriétaires au-dessus de ceux des locataires (Buhler & Tang, 2019; Tranjan, 2023). Buhler et Tang (2019) affirment que les régimes juridiques à travers le Canada permettent l'exploitation systématique des locataires à faible revenu en autorisant l'expulsion des locataires plutôt que d'exiger des propriétaires qu'ils maintiennent l'abordabilité des logements. Le Nouveau-Brunswick est un particulièrement bon exemple de ce type d'exploitation. Les procédures d'expulsion à l'encontre d'un couple de personnes âgées qui vivaient dans leur maison de la rue Shore à Fredericton depuis 33 ans sont particulièrement mémorables (Armstrong, 2022). Un autre homme, également menacé d'expulsion dans la même résidence, avait 83 ans et y vivait depuis 14 ans, le plus long séjour qu'il ait jamais eu dans un même endroit, a-t-il déclaré à la CBC (Jones, 2022).

En raison de l'absence de protection des locataires, d'une attitude législative permissive à l'égard des intérêts des propriétaires et de l'expansion de nouvelles sociétés propriétaires, les locataires ont été confrontés à des défis importants dans un paysage locatif en évolution rapide. Comme indiqué plus haut, la faible réglementation du secteur locatif privé a contribué à une inflation importante des loyers, à des expériences d'inabordabilité et à l'insécurité de l'occupation parmi les locataires. La littérature académique sur l'expérience

des locataires identifie généralement les propriétaires privés et les sociétés de gestion immobilière (agissant au nom d'investisseurs absents) comme des facteurs préjudiciables. En raison de la vision à court terme des entreprises propriétaires, qui sont toujours sous pression pour tirer autant de revenus que possible des propriétés qu'elles gèrent, les problèmes d'entretien sont couramment négligés, ce qui compromet des conditions de vie acceptables (August, 2016; Chisholm et al., 2020; McDougall et al., 2022; Sheppard et al., 2023). Selon un gestionnaire immobilier du Nouveau-Brunswick, « il s'agit d'une entreprise et l'exploitation d'une propriété est une entreprise. Et nous devons veiller à ce qui est le mieux pour nos propriétaires » (J. Murray, cité dans Rao et. al, 2022, p. 30).

Le développement de logements abordables est devenu un problème politique important pour le gouvernement du Nouveau-Brunswick, un problème qui est ignoré aux dépens des gouvernements futurs. Pottie-Sherman et al. (2023) signalent que les nouveaux Canadiens sont souvent confrontés à des problèmes d'accessibilité au logement et qu'ils cherchent de plus en plus à s'installer au Canada atlantique en tenant compte de l'accessibilité au logement. Malgré leur désir d'attirer davantage de migrants dans la province, le gouvernement n'a pas fait grand-chose pour s'assurer que son système de logement est accueillant, ne protégeant pas l'abordabilité du secteur du marché privé dont dépendent les nouveaux Canadiens et les étudiants internationaux (Pottie-Sherman et al., 2023).

Une meilleure législation sur le logement, qui protège les locataires et traite le logement comme un droit plutôt que comme un bien, permettrait à la province d'atteindre les objectifs politiques liés au recrutement, à la rétention et au développement des compétences sur le marché du travail. De plus, elle aurait des effets positifs significatifs pour tous les locataires. Les problèmes d'accessibilité financière affectent le bien-être et la santé des locataires. Ramage et al. (2021) ont constaté que les locataires qui avaient récemment emménagé dans un logement social faisaient état d'une plus grande estime de soi, d'un plus grand espoir et d'un plus grand sentiment de sécurité. Pourtant, l'accès au logement social est difficile et les listes d'attente s'allongent.

Bien que les régimes juridiques soient défavorables, les locataires du Nouveau-Brunswick trouvent de nombreuses façons de se défendre (un thème également abordé dans la documentation existante sur les expériences des locataires; voir Bate, 2021; Byrne et Sassi, 2023; Crosby, 2023; Fields, 2017; Mulligan et al., 2023). Les locataires utilisent parfois des mécanismes de recours contre les propriétaires. En fin de compte, l'agence des locataires s'articule également autour de la « déconstruction du foyer » ("unmaking home" en anglais, Baxter & Brickell, 2014). En d'autres termes, face à l'absence de droits et de sécurité, certains locataires mettent tout simplement fin à leur location et déménagent, parfois dans d'autres provinces où les droits des locataires sont plus étendus - emportant avec eux leurs compétences et laissant derrière eux toute une série de liens sociaux perdus (Manson, 2022). D'autres résistent en endurant de mauvaises conditions de vie et en restant sur place en tant que « sujets involontaires » d'un système de logement qui ne répond pas aux besoins fondamentaux (Fields, 2017). Les locataires du Nouveau-Brunswick ont pris part à l'organisation collective, en créant et en rejoignant des groupes de défense des locataires tels qu'ACORN et CDLNB.

Modifications récentes de la Loi sur la location de locaux d'habitation de 1975

Aujourd'hui, les fonctionnaires provinciaux utilisent le langage de la crise lorsqu'ils décrivent la situation du logement dans la province. Ils ont procédé à de nombreuses interventions politiques dans le domaine du logement (figure 2), y compris des modifications de la LLLH. Il s'agit notamment de limiter les augmentations de loyer à une fois par an, d'imposer des restrictions sur la résiliation des baux et, comme indiqué ci-dessus, de permettre que les augmentations de loyer dépassant un certain seuil soient examinées et éventuellement mises en œuvre progressivement sur plusieurs années (gouvernement du Nouveau-Brunswick, 2023). Cependant, l'application de ces dispositions est limitée et dépend des plaintes des locataires auprès du BRLP, anciennement le Tribunal de la location résidentielle.

Figure 2

Principaux changements dans le paysage du logement locatif au Nouveau-Brunswick 2020-2024

- **Avril 2020** - COVID-19 : interdiction des expulsions
- **Mai 2020** - Fin de l'interdiction des expulsions dans le cadre de la COVID-19
- **Janvier 2021** - Début de la révision du marché locatif pour une période de 90 jours
- **Mai 2021** - Publication du rapport sur l'examen du marché locatif, qui conclut que le marché du logement locatif n'est pas en crise.
- **Décembre 2021** - Modification de la loi sur les baux d'habitation afin de limiter les augmentations de loyer à une fois par an, avec un préavis de six mois.
- **Juin 2022** - Amendement à la Loi sur la location de locaux d'habitation imposant un plafond de loyer rétroactif d'un an à 3,8 % et limitant les raisons de mettre fin à une location.
- **Octobre 2022** - 102 millions de dollars sont annoncés pour la construction et la rénovation de 490 logements publics.
- **Décembre 2022** - Modification de la Loi sur la location de locaux d'habitation qui permet au tribunal de la location à usage d'habitation d'échelonner les augmentations de loyer dans le temps, jusqu'à 3 ans.
- **Mars 2023** - Annonce de la revitalisation prévue de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick.
- **Juin 2023** - Modification de la Loi sur la location de locaux d'habitation afin de limiter les augmentations de loyer pour les baux de courte durée
- **Décembre 2023** - Mise en œuvre de la Banque d'aide au loyer
- **Juin 2024** - Augmentation du seuil d'augmentation progressive des loyers, à compter du 1er juillet 2024

Malgré les nombreuses demandes des défenseurs des locataires, la province a refusé d'adopter un régime efficace de contrôle des loyers, d'étendre les protections existantes aux locataires de logements publics ou de réformer le système de dépôt de garantie (Roszell, 2021; Rudderham, 2022). Au lieu de cela, elle se concentre sur l'augmentation de l'offre par le biais d'allègements fiscaux accordés aux propriétaires et aux promoteurs, une stratégie discutée en profondeur dans la section suivante. En l'absence de protections complètes pour les locataires, y compris le contrôle des loyers pour tous les locataires, les locataires de la province restent vulnérables. Ces vulnérabilités sont documentées dans ce rapport.

Le marché locatif du Nouveau-Brunswick dans le contexte national

Le débat sur le logement au Nouveau-Brunswick s'est principalement concentré sur le manque d'offre. Cette approche du marché du logement façonne la prise de décision politique et les commentaires du public à travers le Canada. Cependant, elle induit également le public en erreur quant à la nature du problème et à la meilleure façon de le résoudre. Pour trouver des solutions à notre système de logement, nous devons évaluer correctement le problème, qui se situe à la jonction de la politique de logement social, de la législation sur la location résidentielle et du cadre réglementaire régissant les investisseurs institutionnels telle que les fonds de placement immobilier (FPIs). Plus précisément, nos recherches, qui alimentent notre travail de plaidoyer et de militantisme, se concentrent sur le fait que la décentralisation et les coupures de financement du logement social ont réduit l'offre tout en rendant inefficaces et en affaiblissant les protections des locataires, et que la

financiarisation concomitante du logement (August, 2022a, p. 4 ; 2022b, p. 4) a créé une classe de locataires incroyablement vulnérable aux intérêts des propriétaires et des sociétés financières qui investissent dans le secteur du logement. En bref, la crise du logement sur le marché locatif au Canada émerge d'une sorte de tempête politique parfaite dans laquelle les ménages à faible revenu et, de plus en plus, à revenu modique doivent largement compter sur le marché privé pour répondre à l'un de leurs besoins les plus fondamentaux, le logement, sans réglementation adéquate de ces locations. En même temps, les FPIs et autres sociétés financières opérant dans le domaine du logement sont structurées de manière à extraire le plus de valeur possible des logements par l'intermédiaire des locataires.

Dans le contexte actuel de la crise, les politiciens et les responsables politiques se sont essentiellement concentrés sur l'augmentation de l'offre, souvent avec des incitations pour les acteurs du secteur privé, sans se préoccuper d'améliorer la législation sur la location résidentielle, de réglementer les propriétaires financiarisés et/ou de revenir à des investissements à grande échelle dans le logement social. Bien que la financiarisation ait également un impact sur le logement étudiant, les maisons de retraite et d'autres propriétés résidentielles (August, 2022b), nous nous concentrons sur le logement locatif dans le cadre de ce rapport. La crise du logement comporte donc deux volets :

- Tout d'abord, **le manque apparent d'offre**, qui est discuté ci-dessous en ce qui concerne les statistiques sur le logement au Nouveau-Brunswick. En soi, cette situation n'a pas besoin d'entraîner une hausse des loyers. Le fait qu'il en soit ainsi témoigne d'un environnement réglementaire qui donne la priorité aux profits des investisseurs. Alors que certains économistes supposent qu'une offre supplémentaire « assouplira » les marchés et contribuera à préserver l'accessibilité dans des conditions de concurrence parfaite (en grande partie par le biais d'un processus de filtrage[4]), nous soutenons que cela ne se produit pas en raison de l'absence de prise en compte du contexte plus large du problème du logement abordable au Canada.

- Le **contexte plus large (**le second volet de la crise) est que les investisseurs immobiliers font de nouvelles utilisations des flux de revenus locatifs et des propriétés, et l'environnement déréglementé du Nouveau-Brunswick leur permet d'extraire facilement des revenus supplémentaires des locataires. Aucun niveau de gouvernement ne répond adéquatement à ce problème, même s'il a l'impact le plus important sur l'abordabilité.

Malheureusement pour les locataires du Canada, les partis politiques ne souhaitent pas s'attaquer aux conditions réglementaires qui permettent aux investisseurs et aux propriétaires de poursuivre des stratégies commerciales qui réduisent l'accessibilité au logement, alors que le financement du logement social stagne ou diminue depuis plus de 40 ans. Aujourd'hui, les gouvernements se concentrent principalement sur la construction de plus de logements plus rapidement, en essayant de cibler les taux d'inoccupation serrés et d'augmenter l'accessibilité par le biais de processus de filtrage dans le secteur du logement locatif. Cette approche « au compte-gouttes » du logement est une solution au premier volet de la crise du logement.

Pendant plusieurs années au début des années 2010, le Nouveau-Brunswick a perdu des habitants en raison de la migration interprovinciale, ce qui a suscité de nombreuses discussions dans la province sur son avenir démographique et financier (voir par exemple Saillant, 2014). En outre, son profil démographique était vieillissant, ce qui indique traditionnellement une baisse future de la demande de logements (Lindh & Malmberg, 2008). Par conséquent, entre 2012 et 2017, les mises en chantier, qui évaluent la vitalité du marché du logement en mesurant le nombre de nouvelles constructions résidentielles, ont chuté. Le débat sur le vieillissement et l'endettement de notre province a contribué à promouvoir des politiques publiques qui ont limité les investissements publics dans les infrastructures de base, comme le logement abordable.

---

[4] Un processus dans lequel les ménages à revenus élevés déménageront dans des logements plus neufs et plus chers, laissant les logements plus anciens, ostensiblement moins coûteux, aux ménages à faibles revenus (SCHL, 2024).

Bien que l'on craigne souvent que la croissance démographique soit à l'origine de la pénurie de logements, il est important de noter qu'en dépit des faibles taux d'inoccupation, il y a suffisamment de logements pour tout le monde. La population a augmenté de 3,5 % entre 2011 et 2021, selon les données du recensement de Statistique Canada. Entre 2011 et 2021, le recensement indique également une augmentation de 5 % du nombre de logements dans la province, ce qui compense largement l'augmentation de la population. Malgré cela, les taux d'inoccupation ont baissé au Nouveau-Brunswick, *ce qui implique qu'au moins une partie des logements est détournée de l'utilisation à plein temps*.

En outre, depuis 2005, on observe une baisse significative des investissements provinciaux et territoriaux dans les logements financés par le gouvernement (y compris les logements publics, les logements à but non-lucratif et les coopératives), ce qui a incité le gouvernement fédéral à fixer l'objectif de produire 50 000 nouvelles unités de logement communautaire par le biais de divers programmes bilatéraux. Même si cet objectif est atteint, le Canada comptera toujours près de 100 000 unités de logement financées par le gouvernement de moins qu'en 2015 (Plan directeur, 2022), malgré une population croissante et un besoin accru d'unités abordables.

Logement abordable

La construction de nouveaux appartements est coûteuse, et la quasi-totalité est adaptée aux besoins de logement du segment supérieur du marché immobilier, comme cela a toujours été le cas (Suttor, 2016). Seuls les groupes à revenu élevé peuvent se permettre de supporter les coûts élevés des nouvelles constructions et, même dans ce cas, le gouvernement fédéral amortit actuellement les investissements du secteur privé avec un financement hypothécaire généreusement subventionné. Tous les nouveaux logements locatifs du marché au Nouveau-Brunswick commencent à plus de 1 250 $/mois, quel que soit le type d'unité. Ce montant est supérieur à ce qui serait considéré comme abordable (30 % du revenu consacré au logement) pour le ménage locataire médian. Cependant, l'hypothèse qui sous-tend le débat national sur le logement est que la construction plus rapide de logements du marché résoudra le manque d'offre et permettra ainsi aux unités plus anciennes de devenir abordables pour les segments du marché à revenus plus faible, comme si par effet de ruissellement. En d'autres termes, en s'attaquant au problème de l'offre, la crise de l'accessibilité se résoudra d'elle-même. Pourtant, ce n'est pas le cas. Il y a un aspect plus important de la crise du logement qui n'est pas abordé.

La financiarisation : Le logement, une classe d'actifs pour les investisseurs

Au lieu de ruissellement, les logements existants relativement abordables sont rachetés dans tout le pays et « repositionnés » sur des segments plus élevés du marché, ce qui revient à mettre plus de logements à la disposition de ceux qui sont le moins touchés par la crise. *Il s'agit là de l'élément le plus important de la crise du logement que la plupart des discussions nationales actuelles négligent.* Ce second aspect de la crise du logement résulte de la financiarisation du logement, qui désigne la domination croissante des acteurs financiers dans le secteur du logement (Aalbers, 2016; August, 2022b; Sawyer, 2014).

Dans ce rapport, nous utilisons le terme « financiarisation » pour désigner un ensemble de pratiques que les sociétés financières utilisent pour extraire la richesse de la propriété. Ces pratiques traitent le logement comme un « actif financier et un outil pour les profits des investisseurs » au lieu d'un « lieu de vie » (August, 2022b, p. 10). Les sociétés financières ne construisent généralement pas de nouveaux logements, bien qu'il existe des preuves que « les sociétés sont passées de l'acquisition d'immeubles multifamiliaux existants à la construction d'immeubles neufs » (August, 2022a, p. 14). Pour l'essentiel, elles extraient des richesses supplémentaires du parc immobilier existant aux dépens des personnes qui vivent dans les maisons. Au cours des trois dernières décennies, le logement est devenu une classe d'actifs pour les investisseurs, ce qui a eu un impact profond sur son coût. Traditionnellement, les prêts hypothécaires étaient conservés dans le bilan d'une banque pendant toute la durée du prêt, mais aujourd'hui ils sont « titrisés », c'est-à-dire regroupés avec d'autres prêts en titres (ou investissements, tels que les titres adossés par des créances hypothécaires, ou TACH) et

vendus à des investisseurs (Gorton & Metrick, 2013). Cela a permis aux banques d'accorder plus de prêts et de prendre plus de risques, y compris des prêts à des investisseurs qui récupèrent des biens locatifs et utilisent les fonds propres accumulés comme garantie pour de nouveaux prêts. La titrisation des prêts hypothécaires a également augmenté la taille des prêts, ce qui a eu pour effet de gonfler les coûts immobiliers de tous types, en particulier dans l'environnement de taux d'intérêt très bas qui s'est développé après la crise financière de 2008.

Dans l'univers de la location, les grandes entreprises ont également titrisé les flux de revenus locatifs d'une manière similaire aux titres adossés à des créances hypothécaires (Mulholland & Perlberg, 2013). En outre, les titres adossés à des créances locatives ont joué un rôle majeur dans la croissance des logements construits pour être loués (Nethercote, 2020). Les sociétés financières qui vendent des titres adossés à des loyers ont intérêt à augmenter les loyers, une situation qui justifie à elle seule une législation plus stricte en matière de contrôle des loyers.

Cette situation est le résultat non pas des forces impersonnelles du marché, mais plutôt de la politique gouvernementale, par laquelle les gouvernements Libéraux et Conservateurs successifs ont fait passer les intérêts des investisseurs et des banquiers avant ceux des travailleurs, des locataires et de la plupart des personnes qui possèdent des maisons individuelles. Le gouvernement fédéral a légalisé la titrisation des prêts hypothécaires pour aider les banques canadiennes à devenir plus « compétitives sur le plan international » (en particulier vis-à-vis des banques américaines) et à prendre davantage de risques (Kalman-Lamb, 2017; Walks & Clifford, 2015). Il a complété la titrisation avec la création de la Fiducie du Canada pour l'habitation sous l'égide de la SCHL, qui achète les portefeuilles hypothécaires des banques et les regroupe en Obligations hypothécaires du Canada, un titre dont le rendement est garanti par l'État aux investisseurs (Mordel & Stephens, 2015; Walks & Clifford, 2015). Ces changements ont permis de relever les seuils hypothécaires (le montant que les banques étaient disposées à prêter aux acheteurs) et ont contribué à gonfler les prix de l'immobilier, permettant ainsi aux sociétés financières d'obtenir des rendements plus élevés grâce à des emprunteurs plus endettés. Le gouvernement fédéral a également ouvert la porte aux FPIs par le biais de la législation des années 1990 (August, 2020). Ces changements ont également permis aux classes sociales disposant d'une épargne excédentaire (c'est-à-dire les riches) de posséder et d'investir dans des revenus immobiliers qui ont considérablement augmenté depuis les années 1980, sans avoir à posséder ou à gérer des actifs immobiliers. En bref, l'inégalité croissante des richesses au Canada au cours des quatre dernières décennies (voir Osberg, 2018) a contribué à l'augmentation de la demande de revenus d'investissement liés à l'immobilier.

L'émergence de l'immobilier en tant qu'actif que les sociétés financières peuvent vendre aux investisseurs a modifié la nature même du marché du logement (Aalbers, 2016). *Lorsque les gestionnaires d'actifs utilisent le logement comme investissement, leur principal objectif est d'en augmenter la valeur.* Pour ce faire, le secteur financier a développé de nouvelles pratiques comptables pour évaluer et comparer l'immobilier locatif (Botzem & Dobusch, 2017). Les investisseurs, grands et petits, évaluent les flux de trésorerie (ou le 'cash-flow') des propriétés et les taux de capitalisation (c'est-à-dire les taux de rendement annuels des actifs fixes comme les logements) pour saisir les occasions d'extraire des richesses supplémentaires des locations. Leurs stratégies peuvent être complexes, mais elles impliquent deux grands ensembles de pratiques :

1. **Repositionnement des unités**
   Les sociétés d'investissement en immobilier locatif « repositionnent » les unités en les retirant d'un niveau de revenu et en les déplaçant « vers le haut », vers un segment du marché plus rémunérateur. En réalité, il s'agit d'un euphémisme pour augmenter les loyers. Dans les provinces où les loyers sont contrôlés, le principal mécanisme de repositionnement des logements est la rotation des locataires (ou « turn »), qui se produit généralement lorsqu'une personne décide de quitter son appartement. Cependant, les propriétaires cherchent également à obtenir des changements en expulsant des locataires et en rénovant suffisamment les logements pour justifier des loyers plus élevés. Le Nouveau-

Brunswick n'ayant pas de contrôle des loyers, les propriétaires peuvent augmenter les loyers sans procéder à des expulsions. Si le contrôle des loyers est finalement mis en place sans contrôle de l'inoccupation (qui applique le plafond aux logements vacants aussi bien qu'aux logements occupés), la rotation et les expulsions deviendront la première ligne du repositionnement ici aussi.

2. **Appréciation forcée des actifs immobiliers**
   « L'appréciation forcée » augmente artificiellement la valeur des biens immobiliers. Cette stratégie commerciale consiste à réévaluer les biens immobiliers en tenant compte des conditions du marché. Ces conditions de marché sont façonnées par des sociétés qui achètent des biens locatifs sur la base d'une évaluation de la valeur des flux de trésorerie. Lorsque les unités locatives sont « repositionnées », le flux de trésorerie augmente, ce qui accroît la valeur de l'immeuble - essentiellement en « forçant » une appréciation de la valeur de marché de l'actif locatif. En augmentant simplement les loyers, les propriétaires peuvent faire évaluer leurs biens à des montants plus élevés et refinancer leurs prêts hypothécaires, ce qui leur permet de tirer plus d'argent des biens locatifs, sans produire plus de logements locatifs.

Malheureusement, le Nouveau-Brunswick est une juridiction idéale pour poursuivre le repositionnement et l'appréciation forcée parce qu'il y a peu de règles qui restreignent les acteurs du marché, et parce qu'il y a un lobby de propriétaires relativement bien organisé qui a fait campagne avec succès pour obtenir d'importants allègements fiscaux (par exemple, l'Association des propriétaires d'appartements du Nouveau-Brunswick; voir Cox, 2024b). Ce qui est bon pour les investisseurs ne l'est pas pour les locataires. Ces stratégies sont des euphémismes pour transférer les revenus et l'épargne des locataires vers des classes sociales relativement plus riches, avec des impacts délétères à long terme sur nos communautés à mesure que l'insécurité du logement s'accroît.

Au Nouveau-Brunswick, les investisseurs peuvent souvent repositionner les logements sans avoir à apporter des améliorations à leurs bâtiments. Avant décembre 2021, la province n'empêchait même pas les propriétaires d'augmenter le loyer plus d'une fois par an. Comme indiqué ci-dessus, les locataires paient aujourd'hui en moyenne 28,7 % de loyer en plus qu'en octobre 2020 (Jones, 2023b), soit l'inflation des loyers la plus élevée au Canada sur cette période. Cette augmentation spectaculaire des coûts suggère des stratégies de repositionnement réussies, parmi d'autres pressions. En outre, comme le montre la figure 3a, ces pratiques épuisent rapidement le parc de logements locatifs de marché plus abordables. En seulement cinq ans, entre 2016 et 2021, le Nouveau-Brunswick a perdu plus de 8 600 unités qui étaient abordables pour les ménages gagnant moins de 30 000 $ par an, ce qui représente un quart du parc de logements locatifs abordables de la province pour cette tranche de revenus. Alors que le secteur privé s'est développé pour augmenter les options de logement dans la partie supérieure du marché, il a considérablement réduit les options pour les locataires à faible revenu. Tel est le contexte général de la crise du logement à laquelle le Nouveau-Brunswick doit faire face.

Figure 3A

Évolution du parc locatif au Nouveau-Brunswick en fonction des frais de logement mensuels, 2016-2021



Data : *Tables 98-400-X2016228* par Statistique Canada, 2016, et Table 98-10-0253-0 par Statistique Canada, 2021.

Figure 3B

Évolution du nombre de logements non subventionnés par coût d'hébergement au Nouveau-Brunswick, 2016–2021

	< $750	$750 - $999	$1,000 - $1,249	$1,250 - $1,499	$1,500 - $1,999	$2,000+
2016	34,075	20,495	8,130	3,150	1,520	530
2021	25,450	24,135	13,735	6,735	4,935	1,575

	< $750	$750 - $999	$1,000 - $1,249	$1,250 - $1,499	$1,500 - $1,999	$2,000+
Variation du nombre	-8,625	3,640	5,605	3,585	3,415	1,045
Pourcentage de variation	-25%	17.76%	68.94%	114%	225%	197%

Les données proviennent de ***Tables 98-400-X2016228*** par Statistique Canada, 2016, et **Table 98-10-0253-01** par Statistique Canada, 2021.

The unprecedented loss of affordable units occurred as REITs, capital funds (private pools of excess savings mLa perte sans précédent de logements abordables s'est produite lorsque les FPI, les fonds de capital (groupes privés d'épargne excédentaire gérés par un fonds mutuel, un régime de retraite, un fonds spéculatif ou une banque privée) et les sociétés de gestion d'actifs ont commencé à acheter l'offre locative du Nouveau-Brunswick, en particulier les logements locatifs plus anciens qui étaient censés devenir plus abordables à mesure que le marché construisait de nouveaux logements (voir Jones 2020). Comme l'a souligné l'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance, les fonds d'investissement et les sociétés de gestion d'actifs achètent des logements abordables et les font monter en gamme, privant ainsi le public de centaines de milliers de logements abordables nécessaires dans tout le Canada depuis 2011 (Pomeroy, 2020). Au Canada, les investisseurs constituent également des portefeuilles de logements locatifs unifamiliaux, une pratique issue de la crise des saisies immobilières aux États-Unis (Colburn et al., 2020; Seymour et al., 2023; Younglai, 2023). Ces investisseurs poursuivent également des stratégies de « repositionnement » et « d'appréciation forcée », ce qui signifie que les acteurs du marché évaluent les prix des logements d'une région en fonction de la valeur marchande de leurs revenus locatifs potentiels, plutôt que des paramètres traditionnels, tels que les conditions du marché du travail local. En conséquence, le prix moyen des maisons au Nouveau-Brunswick a grimpé de 68 % entre 2019 et 2023, soit le pourcentage d'augmentation le plus élevé du pays (Cox, 2024a). Cette situation est également le résultat d'un marché locatif laxiste, qui a permis d'attirer davantage d'investisseurs dans le secteur du logement de la province, au détriment des personnes qui vivent dans des maisons.

Comme les investisseurs institutionnels (entités qui gèrent des investissements tels qu'un fonds de pension ou un fonds de dotation universitaire) sont devenus plus intéressés à détenir des flux de revenus locatifs dans leurs portefeuilles, la valeur marchande de ces flux a augmenté. Cela est particulièrement vrai au Nouveau-

Brunswick, où le parc locatif n'était pas largement titrisé avant la pandémie et où les investisseurs nationaux - grands et petits - n'avaient pas largement pénétré les marchés locatifs locaux. Leur intérêt soudain pour les flux de revenus locatifs pendant la pandémie a probablement contribué à l'inflation significative du coût des logements locatifs et, par conséquent, à l'augmentation des loyers (Jones, 2020; 2023a).

La perte de logements abordables est beaucoup plus importante que le nombre de nouveaux logements subventionnés construits dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement du gouvernement fédéral (Gouvernement du Canada, s.d.). Le Plan d'action du Nouveau-Brunswick (gouvernement du Nouveau-Brunswick, 2019), qui fait partie de la Stratégie nationale sur le logement, prévoyait la réalisation de 151 nouveaux logements locatifs abordables sur trois ans (2019-2022), et de 1 262 sur dix ans (jusqu'en 2028) (p. 26). D'autre part, Killam REIT, le plus grand propriétaire de la province, prévoyait de « repositionner » 1 300 unités au Nouveau-Brunswick, selon son rapport de janvier 2021 aux investisseurs (Killam, 2021, p. 15). La plupart de ces repositionnements étaient des appartements au prix du marché plus abordables que les logements locatifs abordables du gouvernement fédéral.

La perte de logements abordables est coûteuse pour les ménages locataires et le public. La stratégie de logement abordable de la ville de Fredericton estime les coûts d'investissement pour la construction de nouveaux logements abordables à 300 000 $ par unité (Ville de Fredericton, 2022). Pour remplacer 9 000 logements dont le loyer est inférieur ou égal à 750 $, le gouvernement devrait dépenser 2,7 milliards de dollars. La province a annoncé son intention de construire ou de réparer 490 logements publics en 2022 pour un coût de 102 millions de dollars (Lothian, 2022). Des investissements beaucoup plus importants seront nécessaires pour prévenir l'augmentation des taux de sans-abrisme et de précarité du logement.

Sommaire

L'augmentation de la précarité du logement et le manque de logements abordables sont bien plus qu'un problème d'offre de logements locatifs sur le marché. Dans un marché bien réglementé, des taux de vacance serrés ne doivent pas nécessairement entraîner des augmentations de loyer massives et l'insécurité pour les locataires. Le fait qu'ils le fassent - et que certains économistes et de nombreux propriétaires justifient l'augmentation des loyers en ne parlant que de la construction de nouveaux logements - témoigne d'un manque de réglementation pour protéger les droits au logement et de la nécessité d'un investissement social plus large dans le logement abordable.

Nous avons tous besoin d'un logement. Il ne doit pas être considéré comme une occasion d'investissement. La réticence des décideurs politiques à affronter les relations sociales inégales à l'origine de la crise du logement est compréhensible. Il est gênant de retirer des privilèges à des groupes privilégiés qui sont bien placés pour y résister, comme l'Association des propriétaires d'appartements du Nouveau-Brunswick s'est opposée à la prolongation du plafonnement temporaire des loyers en 2022. Mais ces inégalités sont à l'origine de la crise du logement abordable. Ignorer les causes de la crise signifie que nous ne pouvons pas y remédier. Notre « crise du logement » menace de passer indéfiniment, justifiant de plus en plus d'accords de complaisance pour les promoteurs qui font fi des plans d'urbanisme locaux et des institutions municipales, tout en criminalisant les personnes devenues sans-abri à cause de notre système de logement défaillant (Bellot & Sylvestre, 2017; Herring, 2019).

L'élément le plus important de la crise du logement est l'absence d'investissement dans le logement social et de réglementation des loyers qui garantirait des loyers stables et empêcherait l'utilisation du logement locatif comme un actif pour les investisseurs spéculatifs. En l'absence d'une telle réglementation, les stratégies commerciales qui constituent le marché du logement ont pour fonction de transférer l'épargne des locataires à faibles revenus vers les classes d'investisseurs (c'est-à-dire les riches qui disposent de fonds excédentaires qu'ils peuvent investir). L'accès précaire des locataires au logement est le résultat d'une confiance excessive des décideurs politiques dans un système de marché, de plus en plus pénétré par de grandes entreprises à la

recherche de diverses formes de retour sur investissement dans les flux de revenus locatifs. Les solutions à la crise du logement passent par la confrontation (et la limitation) de ces stratégies commerciales et, le cas échéant, par la réglementation du logement afin d'obliger les propriétaires à agir dans l'intérêt général. En outre, le public doit construire un secteur du logement sans but lucratif beaucoup plus solide. Cela nécessitera beaucoup plus d'investissements publics.

Nous sommes profondément conscients que le changement dont les locataires du Nouveau-Brunswick ont besoin nécessite un changement dans le débat national sur le logement. Nous avons besoin d'une conversation qui place la discussion sur l'offre et la hausse des loyers dans le contexte des 40 dernières années d'élaboration de politiques. Le manque d'offre est sans aucun doute un problème, mais c'est une petite partie d'un problème plus vaste, une manifestation de décennies de coupures dans le parc de logements publics, de faibles protections des locataires et de la pénétration agressive des FPI et d'autres sociétés financières dans le marché du logement locatif. Se concentrer uniquement sur l'offre ne résoudra pas les problèmes auxquels les locataires de ce rapport et de toute la province sont confrontés chaque jour.

Méthodes

Dans ce projet, nous visons à mieux comprendre les expériences des locataires au Nouveau-Brunswick. Ce travail s'est déroulé dans le contexte de la dernière itération de la crise du logement et d'une série de changements politiques entrepris par le gouvernement provincial dans le domaine du logement entre 2021 et 2023. L'équipe de recherche a adopté une approche de méthodes mixtes pour la collecte de données qui comprenait un sondage anonyme en ligne, des groupes de discussion, des entretiens semi-structurés et des examens de la législation provinciale et de la littérature grise, telles que des stratégies et des rapports sur le logement. Pour participer au sondage et/ou aux groupes de discussion, les personnes devaient être locataires au Nouveau-Brunswick et être âgées de 19 ans ou plus. Les participants pouvaient résider dans un logement locatif privé, un logement public ou un logement sans but lucratif. La collecte des données a eu lieu entre juin 2022 et octobre 2023. Le projet a été examiné par les comités d'éthique de la recherche de l'Université du Nouveau-Brunswick (#049-2021) et de St Thomas University (#2022-02).

Sondage

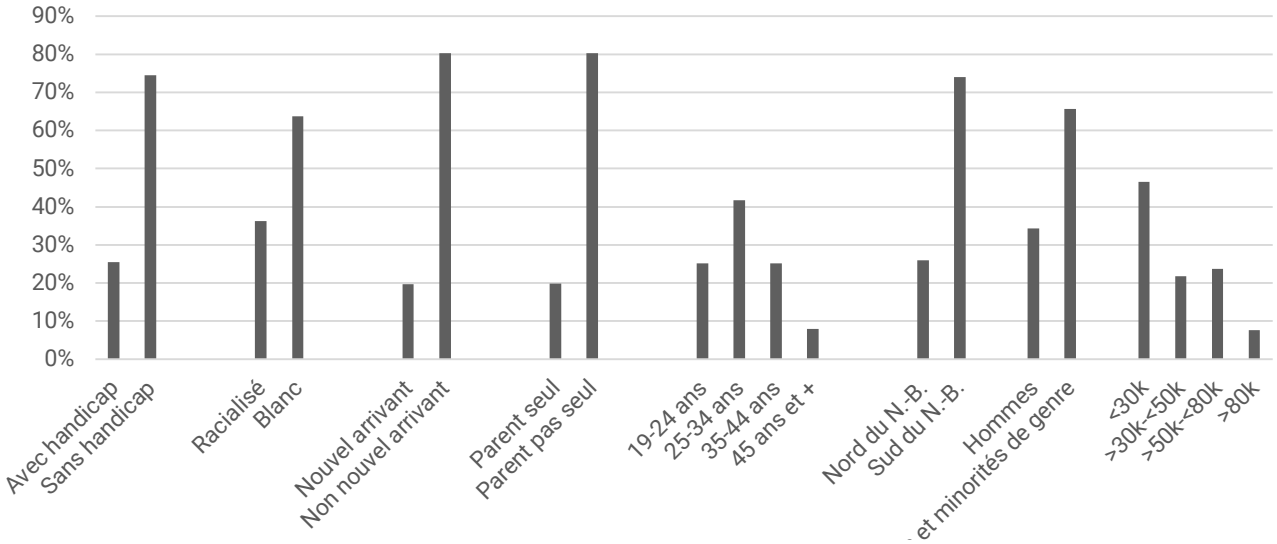
Le sondage en ligne, disponible en français et en anglais, comprenait des questions fixes et des questions ouvertes. Le nettoyage et le recodage des données ont été effectués à l'aide d'Excel. Le sondage a permis d'obtenir un total de 416 répondants. L'examen initial des données a permis d'identifier 18 répondants inéligibles (c'est-à-dire des non-locataires) et 79 doublons présumés. Les répondants inéligibles ont été exclus de l'analyse. Après un traitement plus approfondi, 52 des 79 entrées suspectées d'être des doublons ont été confirmées et exclues de l'analyse. Dans l'ensemble, le traitement initial des données a permis d'obtenir 346 répondants valides pour l'analyse. Les participants pouvaient refuser de répondre et sauter des questions; par conséquent, les 346 participants n'ont pas tous répondu à toutes les questions. L'analyse des données quantitatives du sondage a été réalisée à l'aide du logiciel d'analyse quantitative STATA, et l'analyse des données qualitatives a été réalisée à l'aide du même processus de codage que celui utilisé pour les groupes de discussion, décrit ci-dessous.

Un sondage anonyme en ligne était nécessaire pour donner aux locataires l'occasion de partager librement leurs expériences. Compte tenu des taux élevés de précarité du logement dans une petite province, tous les locataires ne se seraient pas sentis à l'aise dans un groupe de discussion et certains auraient pu ressentir le besoin de s'autocensurer. Le sondage étant anonyme, les participants pouvaient prendre part à la fois au sondage et aux groupes de discussion, s'ils le souhaitaient.

Pour comprendre l'impact de la situation sociale sur l'expérience du logement, le sondage a recueilli des données démographiques pertinentes, y compris des informations sur le sexe et l'origine ethnique, et la situation de handicap. Lorsqu'ils ont été interrogés sur leur sexe, les participants ont été invités à sélectionner toutes les réponses pertinentes dans une liste comprenant de nombreux genres. Conformément à la pratique habituelle, les petits nombres de réponses (< 5) ont été supprimés ou les catégories ont été regroupées pour garantir l'anonymat. Nous avons pris la décision de regrouper les répondants en deux groupes : (1) les hommes et (2) les femmes et les minorités de genre. Lors de la collecte de données sur l'identité ethnoraciale, le sondage prévoyait une rédaction permettant aux participants d'utiliser leurs propres mots. L'équipe de recherche a ensuite cherché à créer des catégories à partir de ces données. Toutefois, pour préserver l'anonymat, l'équipe a regroupé les données en deux catégories : les locataires blancs et les locataires racialisés. Ce dernier groupe comprend les personnes autochtones, noires et de couleur (PANDC). De même, les données géographiques sont divisées entre le nord et le sud du Nouveau-Brunswick. Le sud du Nouveau-Brunswick comprend les zones de santé 1 à 3 et le nord du Nouveau-Brunswick, les zones de santé 4 à 7. Les zones de santé sont certes une approximation imparfaite du nord et du sud de la province, car la zone 3 s'étend aussi loin au nord que certaines parties de la zone 7. Les données démographiques globales des répondants au sondage sont représentées ci-dessous.

Figure 4

Données démographiques des personnes répondantes



Groupes de discussion

Les groupes de discussion ont permis à l'équipe de recherche d'explorer les expériences des locataires dans la province par le biais de discussions approfondies avec de petits groupes. La conversation était structurée autour d'une série de questions incitatives (annexe B). Les groupes de discussion se sont déroulés en ligne et ont duré entre une et deux heures. L'équipe de recherche a organisé six groupes de discussion avec un total de 24 personnes participantes de toute la province, ainsi que trois entretiens semi-structurés avec des personnes qui n'ont pas pu participer au groupe de discussion ou qui ont exprimé une préférence pour un entretien. Cinq personnes qui s'étaient inscrites pour participer aux groupes de discussion ou aux entretiens ne se sont pas présentées. Bien que les groupes de discussion n'aient pas permis aux participants de rester anonymes, les informations permettant d'identifier les participants ne sont pas incluses dans ce que nous publions.

Les groupes de discussion, les entretiens et les données qualitatives des sondages ont été enregistrés et transcrits. L'équipe de recherche a ensuite identifié plusieurs thèmes clés dans les transcriptions, qu'elle a codés et analysés. Ces thèmes sont présentés dans la section des résultats.

Examen des documents

Outre les données originales, ce projet a comporté une analyse des statistiques existantes sur le logement provenant d'organismes fédéraux (notamment la Société canadienne d'hypothèques et de logement et Statistique Canada), ainsi qu'un examen des lois fédérales et provinciales, des accords fédéraux-provinciaux et de la littérature grise, notamment les lignes directrices provinciales sur la discrimination en matière de logement et la stratégie provinciale la plus récente, intitulée *Un logement pour tous*. Cette étude documentaire donne un aperçu du contexte politique et de la réalité socio-économique dans laquelle vivent actuellement les locataires du Nouveau-Brunswick.

Limites de l'étude

Comme tout projet, cette étude comporte des limites. Bien que le sondage et les groupes de discussion aient été disponibles en français, la participation des francophones a été limitée. Enfin, la participation des personnes âgées de 55 ans et plus au sondage et aux groupes de discussion a été minime. Les données quantitatives ne sont pas généralisables à l'ensemble de la province, car elles ne représentent que les points de vue des personnes qui ont répondu au sondage.

Résultats

Cette section présente une vue d'ensemble des principales conclusions tirées des groupes de discussion, des entretiens et des sondages. Les résultats sont organisés autour des quatre thèmes clés que l'équipe de recherche a développés au cours du processus d'analyse des données : (1) l'expérience de la recherche d'une location; (2) l'expérience d'être locataire; (3) l'expérience de la fin d'une location; et (4) les expériences uniques des groupes structurellement marginalisés. Ce dernier thème est intégré dans l'ensemble du rapport, plutôt que de faire l'objet d'une section distincte. Dans l'ensemble, la section des résultats donne un aperçu aux défis associés à la location au Nouveau-Brunswick à chaque moment de la location d'un locataire.

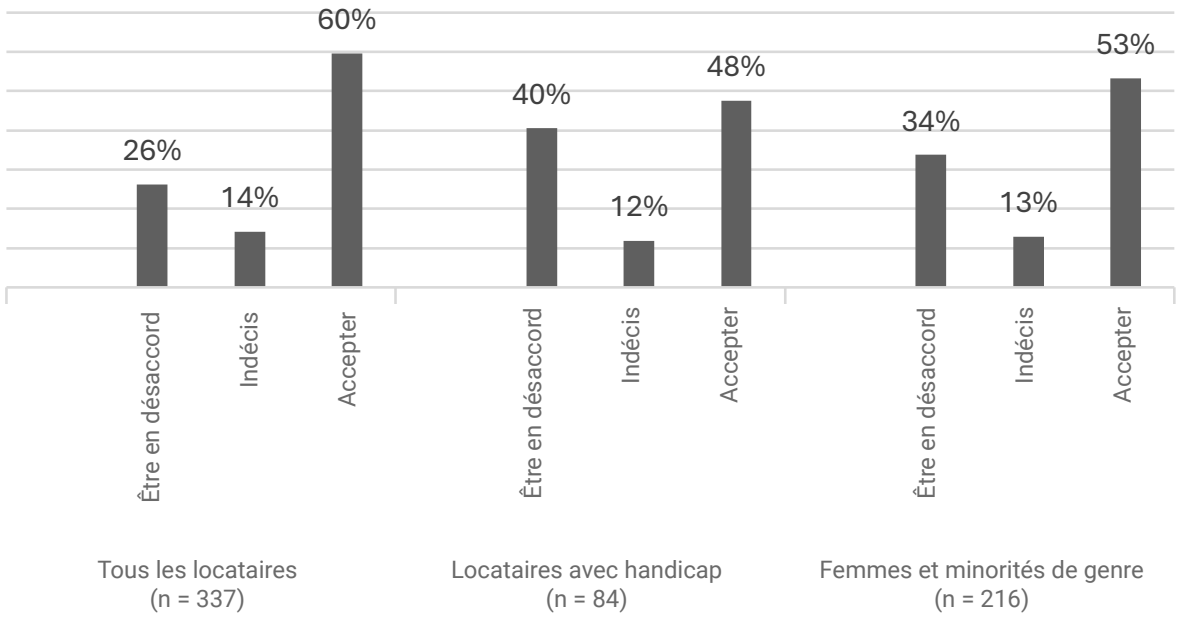
Obtenir une location

Les faibles taux d'inoccupation et les loyers élevés posent des problèmes importants aux locataires avant même qu'ils n'emménagent dans un logement. À la question « *Il m'a été facile de trouver mon logement actuel* », 26 % des personnes interrogées dans le cadre du sondage se sont déclarées en désaccord. Parmi certains groupes protégés (par exemple, les personnes en situation de handicap), un pourcentage plus élevé de personnes participantes a fait état de difficultés à trouver un logement à louer. 40 % des répondants en situation de handicap et 33 % des femmes et des minorités de genre n'étaient pas d'accord avec l'affirmation selon laquelle il était facile de trouver leur lieu de résidence actuel.

Ces chiffres sont particulièrement inquiétants, car notre groupe de personnes participantes ne comprenait que des personnes logées (c'est-à-dire des personnes qui avaient déjà trouvé un endroit où vivre). Il est probable qu'une étude conçue pour inclure les sans-abris verrait ces chiffres augmenter considérablement. Malgré cela, plus d'un participant sur quatre a indiqué qu'il n'était pas facile de trouver un endroit où vivre aujourd'hui dans la province du Nouveau-Brunswick.

Figure 5

Réponse des locataires à la déclaration : « Il était facile de trouver mon lieu de résidence ».



Compte tenu des taux disproportionnés de pauvreté que connaissent les personnes en situation de handicap et les minorités de genre au Canada, ainsi que l'inégalité des revenus entre les sexes dans la province, il n'est pas surprenant que les locataires appartenant à ces groupes aient eu plus de difficultés à trouver un logement. Par exemple, le revenu médian (toutes sources de revenus confondues) des femmes était inférieur de 19 % à celui des hommes (Statistique Canada, 2023). Ces données sont limitées car Statistique Canada utilise un sexe binaire.

Bien que les données de recensement les plus récentes sur la pauvreté des minorités de genre et des personnes handicapées ne soient pas encore accessibles au public, ces deux groupes connaissent des taux de pauvreté plus élevés à l'échelle nationale. 12 à 20,6 % des minorités de genre connaissent la pauvreté, contre environ 8 % de la population canadienne cisgenre (Statistique Canada, 2022). De même, les personnes en situation de handicap au Canada gagnent 21,4 % de moins que les personnes non handicapées (McDiarmid, 2023). Compte tenu de l'inégalité économique décrite ci-dessus, il n'est pas surprenant que les femmes, les minorités de genre et les personnes en situation de handicap aient plus de difficultés à trouver un logement à louer.

Les données qualitatives recueillies par le biais des groupes de discussion et des entretiens ont fourni des informations supplémentaires sur les obstacles à la recherche d'un logement locatif. La conversation sur la recherche de logement a été largement caractérisée par un sentiment d'incertitude et d'urgence. Interrogées sur le processus de recherche de logements locatifs dans leur communauté, les personnes participantes aux groupes de discussion et les personnes interrogées dans le cadre du sondage ont décrit les difficultés rencontrées pour trouver un logement dans un état raisonnable, tout en respectant le budget de leur ménage. Ce qui suit est un compte-rendu détaillé des expériences et des points de vue des personnes participantes aux groupes de discussion et au sondage lorsqu'ils décrivent leur recherche d'un logement.

Manque d'information

Les personnes sondées ont déclaré que même la localisation des logements disponibles était un processus opaque, notant qu'elles devaient compter sur le bouche-à-oreille et la chance, ou passer au peigne fin les annonces sur Facebook ou Kijiji. Comme l'a déclaré l'un d'entre eux :

C'est la partie la plus [difficile] du déménagement ici, à mon avis, c'est que personne n'affichait quoi que ce soit nulle part, à l'exception de ce groupe sur Facebook auquel il fallait s'inscrire. Et si t'es pas inscrit, tu peux rien trouver. Rien n'est vraiment affiché ailleurs. Et même les grands groupes de location, les entreprises qui ont des endroits… c'est jamais affiché ou annoncé. C'est vraiment difficile de trouver des choses.

Un autre participant, qui avait postulé pour des logements locatifs par l'intermédiaire des sites Internet de grandes entreprises, a fait remarquer que :

> *Ils ne te disent même pas ce qu'ils ont de disponible, combien d'appartements, rien. Tu dois juste remplir toute la demande avec tes informations financières, qui va emménager avec toi, tout, plus le dépôt de garantie. Ensuite, ils vont te dire s'ils ont quelque chose de disponible. C'est ridicule.*

Même lorsque les participants ont trouvé un logement approprié, ils ont décrit le sentiment d'urgence qu'ils éprouvaient à obtenir le logement, en concurrence avec de nombreux autres locataires potentiels.

Une de mes amies, comme, elle a trouvé [un logement] sur Kijiji et ça a été affiché pendant genre ... cinq ou dix minutes, ou quelque chose de même et comme immédiatement envoyé un message à la propriétaire et elle est comme, « J'ai eu tellement de messages. » ... Et après, dès que tu arrives, elle te dit : « Ok, il y a d'autres personnes qui viennent voir l'appartement après, est-ce que tu le veux ou pas ? » Genre, il fallait se décider tout de suite après la visite.

L'autonomie des locataires quant à l'emplacement et à l'état de leur logement était fortement limitée. Un participant a fait remarquer qu'il y a quelques années encore, il avait vu plusieurs logements et avait pu choisir le meilleur, mais que « maintenant, les étudiants, les familles et les professionnels se battent tous les uns contre les autres pour obtenir un logement, qu'il y ait de la moisissure ou non ».

Lorsqu'il y avait un choix, comme l'a expliqué un participant, les coûts étaient « exorbitants » et « irréalistes ». La situation « Crée un gros stress aussi avec la santé mentale. Ça joue un grand rôle sur notre santé mentale … qu'on essaie de gérer. … Le coût n'est pas réaliste, mais il n'y a vraiment pas [de choix].»

Pour les participants, le processus d'obtention d'une location était difficile et le sentiment d'incertitude était palpable. C'était particulièrement vrai pour les locataires à revenus faibles ou modiques dont le parc de logements était considérablement limité par le coût.

Discrimination dans la recherche de logement

L'obtention d'un logement locatif peut être difficile, mais les défis auxquels les locataires sont confrontés sont aggravés par des expériences de discrimination, en particulier pour les membres de groupes protégés. La Loi sur les droits de la personne du Nouveau-Brunswick (2011) interdit la discrimination fondée sur l'âge, le handicap, le sexe, le genre, la race, l'ethnicité, la condition sociale et d'autres motifs protégés « en matière d'habitation et de vente de biens » (article 5.1). Néanmoins, la discrimination sur le marché du logement locatif persiste. Entre avril 2020 et mars 2021, la Commission des droits de la personne du Nouveau-Brunswick a reçu 60 plaintes de discrimination de la part de locataires, y compris ceux qui cherchent un logement (Lafontaine, 2021).

Un certain nombre de participants ont fait part de leurs expériences et de leurs observations en matière de discrimination dans la recherche d'un logement. Pour les locataires confrontés à une marginalisation structurelle, la discrimination est aggravée par le défi important que représente l'obtention d'un logement dans la province. Un participant a déclaré :

> *J'ai l'impression que tout groupe stigmatisé est touché de façon disproportionnée. Et je crois que ce que je veux dire, pour généraliser, c'est que j'ai l'impression que les mères célibataires ont plus de difficulté. J'ai des amies qui sont venues au Canada, au Nouveau-Brunswick pour aller à l'école, tu sais, de différents pays. Et celles qui n'ont pas de nom chrétien savent qu'elles sont victimes de discrimination. ... Une de mes meilleures amies [est neurodiverse], et même si, tu sais, tu ne le dis pas vraiment sur la demande d'appartement ... [elle] m'a certainement dit qu'[elle] avait l'impression que, lors du processus de visite, une décision avait été prise très rapidement, et que cette décision était qu'[elle n'était] pas sélectionnée pour l'appartement.*

La question de la discrimination à l'encontre des locataires noirs, autochtones et d'autres locataires de couleur n'a pas été abordée en profondeur dans les groupes de discussion. Trois participants au sondage ont mentionné la discrimination raciale comme un problème auquel ils sont confrontés. L'un d'entre eux a déclaré : « En tant qu'étudiant international, il est très difficile de faire en sorte que mon propriétaire me prenne au sérieux, car il dit toujours des choses qui signifient "vous ne savez rien ici" ». Et de poursuivre : « Il est très raciste et peu enclin à réparer quoi que ce soit dans la maison ». En accord avec l'expérience vécue par ce participant, le rapport final du Commissaire au racisme systémique (Province du Nouveau-Brunswick, 2022) a documenté ce problème comme suit :

> Les difficultés liées au logement ont été relevées non seulement par les étudiants internationaux, mais aussi par les étudiants noirs et autochtones, et ont surtout été perçues comme des exemples de racisme flagrant. Les participants se souviennent qu'on leur a demandé si leur nourriture allait « sentir mauvais », s'ils allaient « garder l'endroit propre » et deux d'entre eux ont même été interrogés sur

> leurs habitudes culturelles en matière d'hygiène. D'autres ont déclaré que les propriétaires semblaient disposés à louer jusqu'à ce que le participant se présente en personne. Lorsqu'on leur a demandé pourquoi ils n'avaient pas signalé ces situations à la Commission des droits de la personne, les participants ont répondu qu'ils ne voulaient pas compromettre leur visa d'études, qu'ils se sentaient isolés ou qu'ils ne savaient pas qu'il existait des entités capables de les aider. Malheureusement, certains ont déclaré qu'il était plus facile de simplement accepter l'existence du racisme et « d'avancer la tête baissée. » (Étudiant international, homme)

En évoquant leur recherche de logement, de nombreux participants ont précisé les différentes façons dont ils avaient été victimes de discrimination de la part des propriétaires. En décrivant des expressions directes de discrimination, un participant en situation de pauvreté due au chômage causé par un handicap a raconté que les propriétaires lui avaient raccroché au nez lorsqu'il s'était renseigné sur les logements abordables.

> *Je vis avec une invalidité de longue durée/une invalidité régulière. ... Et, donc, je ne pourrai jamais passer au travail à cause de mes problèmes de santé. Lorsque j'ai emménagé ici, j'ai pensé à essayer de trouver un logement avant d'emménager ici. J'ai donc demandé aux propriétaires s'ils acceptaient des clients pour des logements [abordables]. Certains m'ont raccroché au nez lorsque j'ai posé cette question, alors j'ai arrêté de la poser.*

Plusieurs participants aux groupes de discussion ont également indiqué qu'ils avaient été victimes de discrimination en raison de leur emploi moins bien rémunéré ou de leur statut de locataire à faible revenu. L'un d'entre eux a déclaré :

> *Je me situe dans une tranche de revenus plus basse, et une propriétaire potentielle m'a dit que son loyer était fixé à un niveau aussi élevé parce qu'elle ne voulait pas que quelqu'un qui n'en avait pas les moyens vive là, à cause du type de personne qu'il serait.*

Un autre a expliqué :

> *Les deux fois qu'on a cherché un logement, j'avais un emploi à temps partiel dans le commerce de détail. Plusieurs propriétaires n'ont pas voulu nous louer un logement, car ils pensaient que je ne pourrais pas payer le loyer (ou que je ne le ferais pas?).*

La discrimination en matière de logement locatif n'est pas un problème récent au Nouveau-Brunswick. Un participant a raconté avoir observé par le passé une discrimination directe à l'encontre des étudiants et des familles.

> *Je me souviens que souvent, si quelqu'un disait simplement [qu'il] était étudiant, on vous fermait la porte. Non, on ne loue pas aux étudiants ou non, on ne loue pas aux familles.*

Ces questions ont été reprises par certaines personnes sondées, l'une d'entre elles ayant fait remarquer :

> *Il y a aussi beaucoup d'annonces qui refusent purement et simplement les étudiants. Ce n'est pas aussi grave que d'autres formes de discrimination, mais c'est extrêmement frustrant de se voir refuser un logement... on suppose automatiquement que, parce que je passe mon temps à l'école, je vais saccager l'appartement et faire beaucoup de bruit.*

D'autres ont décrit leur expérience de la discrimination familiale. Par exemple,

> *L'appartement que j'occupe actuellement était annoncé comme un immeuble « réservé aux adultes ». Lors de la visite, on m'a demandé si j'avais l'intention de tomber enceinte.*

J'ai envoyé des messages à de nombreux endroits et dès que j'ai mentionné que nous étions deux adultes et trois enfants, les gens ont cessé de répondre, mais ils ont quand même vu tous les messages.

D'autres participants ont signalé des formes indirectes de discrimination, telles que des critères d'inclusion dans les annonces de logement. En effet, les participants ont souvent mentionné que certains propriétaires ne louent pas à certains groupes, en violation de l'article 5 de la Loi sur les droits de la personne du Nouveau-Brunswick (2011) qui traite de la « discrimination en matière de logement et de vente de biens. »

J'ai remarqué que beaucoup d'annonces utilisent un langage codé pour suggérer qu'elles ne louent qu'à des personnes qui ont une profession. Des fois, le langage n'est même pas codé, il suffit de dire que nous louons [à] des couples de professionnels, par exemple. Ça veut dire qu'ils veulent des gens qui ont un emploi comme le leur [c'est-à-dire un prof d'université]. Là où il y a plus de revenus garantis.

Le risque de discrimination dissuade de s'identifier comme membre d'un groupe protégé. Les participants ont souligné que certains immeubles refusent catégoriquement de louer à une personne ayant des besoins en matière d'accessibilité. Un participant s'est senti méprisé par les propriétaires potentiels pour avoir simplement posé des questions sur l'accessibilité d'un bâtiment:

Si t'es en fauteuil roulant, avec un marcheur ou une canne, ils se moquent bien de ton handicap, tu leur demandes s'il y a un bouton sur leur porte, s'ils ont des ascenseurs, ils essaient juste de te raccrocher au nez au lieu de t'inciter à venir visiter un appartement. On vous repousse donc déjà simplement parce que vous avez indiqué avoir un besoin.

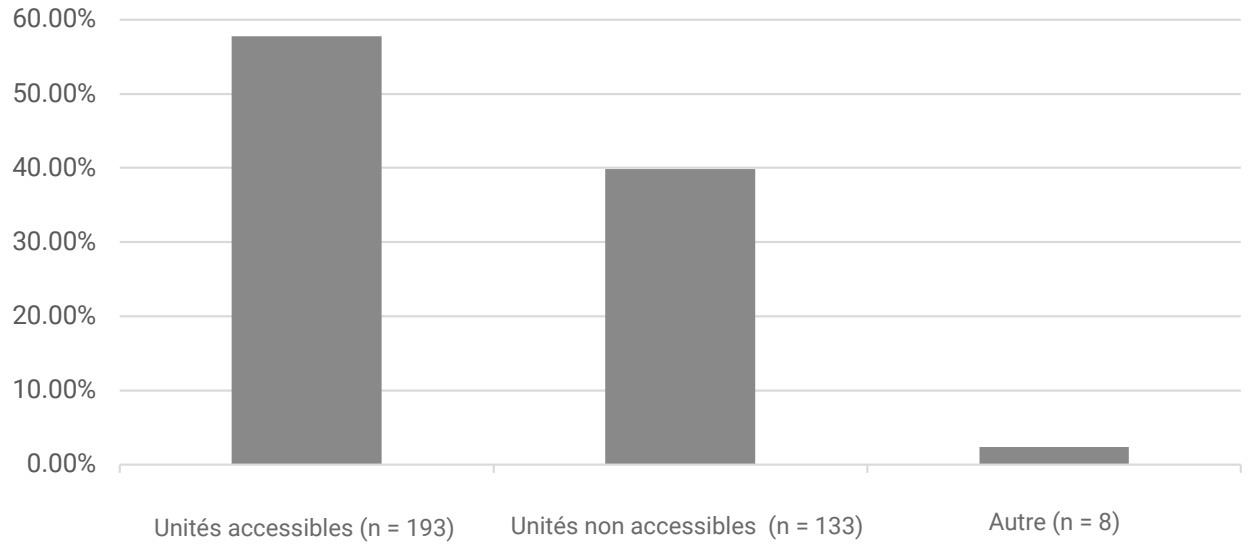
Le gouvernement du Nouveau-Brunswick a reconnu que la discrimination est un problème pour les locataires. Dans son examen du marché locatif en mai 2021, il a recommandé de « publier des lignes directrices sur les pratiques non discriminatoires en matière de logement et de fournir des outils pédagogiques qui font connaître les droits des locataires et des propriétaires et les façons de prévenir la discrimination » (p. 38).

En juin 2021, la Commission des droits de la personne du Nouveau-Brunswick a publié des lignes directrices sur la discrimination en matière de logement qui comprenaient des termes concernant les locataires potentiels. Par exemple, les lignes directrices stipulent « qu'un propriétaire de logement qui annonce, par exemple, préférer des locataires sans enfants contreviendrait à la Loi parce qu'une telle annonce enfreindrait les droits des parents ayant des enfants au titre du motif de la situation de famille » (p. 5). Toutefois, la procédure de plainte exige qu'une personne subisse une discrimination, plutôt que d'observer une pratique discriminatoire. Cette exigence a pour effet de transférer la responsabilité de l'application de la loi aux locataires individuels qui luttent pour trouver un logement sur un marché extrêmement difficile tout en étant confrontés à une marginalisation structurelle.

Outre les pratiques locatives purement discriminatoires des propriétaires, l'exclusion de certains groupes est intégrée dans la conception même des logements. Seulement 40 % des personnes interrogées dans le cadre du sondage ont déclaré vivre dans un immeuble accessible, qui prévoyait donc des espaces pour les locataires souffrant de divers handicaps.

Figure 6

Pourcentage de locataires dans des logements accessibles



Louer au Nouveau-Brunswick :

Les difficultés rencontrées par les locataires au Nouveau-Brunswick n'ont pas été résolues une fois qu'ils ont obtenu un logement locatif. Les locataires ont décrit des problèmes liés aux relations entre propriétaires et locataires, y compris les abus de pouvoir des propriétaires. Ils ont également expliqué à quel point il était difficile de défendre leurs intérêts dans une juridiction qui offre peu de protections aux locataires, et certains ont indiqué qu'ils ne croyaient souvent pas que les protections formelles mises en place par la province les protégeraient.

Abus des propriétaires

Les locataires se sont retrouvés à louer dans des conditions qui étaient parfois loin d'être idéales en termes de coûts des services publics, d'entretien général et d'état général de l'appartement. Plusieurs participants ont indiqué qu'ils craignaient de louer à des propriétaires qu'ils considéraient comme des « marchands de sommeil ». Plusieurs ont indiqué qu'ils croyaient que les « marchands de sommeil » étaient omniprésents dans l'univers de la location au Nouveau-Brunswick, citant diverses juridictions de la province comme étant remarquables pour leur présence.

Comme l'a dit un locataire :

> *Faites attention. Parce qu'il y a beaucoup de marchands de sommeil. ... Je me suis retrouvé dans beaucoup de places où les propriétaires ne semblent pas vouloir faire les choses qu'ils devraient faire. ... Je voudrais vraiment être certain de me retrouver dans un appartement avec un propriétaire ou une équipe d'entretien fiable.*

Un autre locataire a fait valoir son point de vue :

> *Il serait bon aussi qu'il [le gouvernement du Nouveau-Brunswick] modifie ou mette à jour la politique sur les propriétaires et les locataires. Je pense que c'est comme ça que beaucoup de ces propriétaires, et je déteste utiliser le terme « marchands de sommeil », mais j'en ai rencontré tellement dans [ma ville natale]. J'ai vu une maison qui était condamnable, et il y avait un proprio qui essayait de la louer à des gens. ... J'aimerais que cette situation soit impossible.*

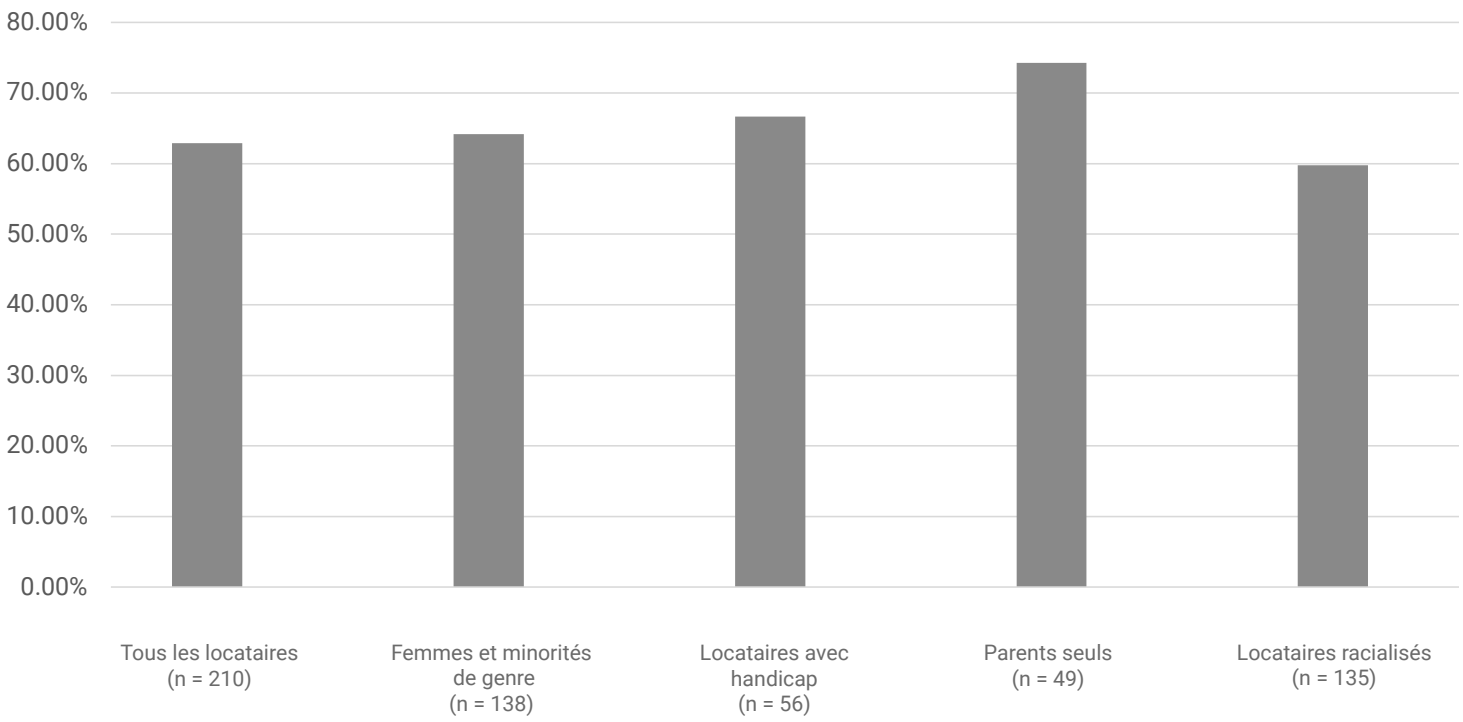
Les locataires se sont plaints que les propriétaires ignoraient régulièrement leurs demandes d'entretien courant de leurs logements. Pour reprendre les termes d'un locataire, « notre propriétaire ne répare rien ».

D'autres locataires se sont plaints de problèmes persistants de moisissures, d'appareils électroménagers cassés et d'infestations de cafards et de punaises de lit. Les locataires ont régulièrement fait remarquer que les propriétaires ignoraient les demandes de réparation ou appliquaient des augmentations de loyer que les locataires ne pouvaient pas se permettre lorsqu'ils demandaient à ce que leur appartement soit rendu habitable. Un locataire a demandé : « Comment un propriétaire peut-il s'attendre à ce que vous viviez dans la moisissure ou avec des punaises de lit? »

Les données du sondage ont fait écho aux frustrations liées à ces problèmes, la majorité des personnes interrogées ayant indiqué que leur logement nécessitait des réparations.

Figure 7

Pourcentage de locataires dans des logements ayant besoin de réparations



Les personnes participantes ont également fait remarquer qu'un manque d'entretien de leur logement pouvait entraîner une augmentation des coûts des services, en particulier du chauffage. Un locataire a fait remarquer :

> *Lorsque les gens se retrouvent dans une situation de faible revenu, ils sont prêts à tout pour avoir un toit au-dessus de leur tête. Et c'est là que... j'ai vu des gens se faire abuser [en payant des frais de chauffage exorbitants] par des conditions de vie moins bonnes.*

Dépôts de garantie

Le Nouveau-Brunswick autorise les propriétaires à percevoir des dépôts de garantie ou des dépôts en cas de dommages auprès des locataires. Selon le gouvernement du Nouveau-Brunswick, les propriétaires peuvent demander ces paiements jusqu'à un montant maximum, en fonction du type de bail. Par exemple, le dépôt de garantie maximum pour un bail à la semaine équivaut à une semaine de loyer. Le dépôt de garantie maximum pour les baux au mois ou à l'année équivaut à un mois de loyer. Les locataires peuvent le verser directement à Services Nouveau-Brunswick ou à leur propriétaire. Les propriétaires sont priés de déposer cet argent au BRLP dans les 15 jours suivant la quittance. Les locataires doivent s'adresser à Services Nouveau-Brunswick pour obtenir la restitution de leur dépôt à la fin de leur bail, les propriétaires étant autorisés à réclamer des dommages sur ce dépôt (Dépôts de garantie, n.d.).

Plusieurs locataires dans les groupes de discussion et beaucoup plus dans les enquêtes auprès des locataires ont exprimé des inquiétudes concernant leurs dépôts de garantie, certains expliquant que les propriétaires manipulaient les montants lorsqu'ils les déposaient auprès du BRLP, ou qu'ils ne les déposaient pas du tout auprès du BRLP. D'autres se sont plaints que les propriétaires tentaient d'utiliser leurs dépôts de garantie pour les revenus ou l'entretien régulier de leur logement.

Un locataire se rappelle avoir payé deux mois de loyer pour un dépôt de garantie, soit un montant supérieur au maximum autorisé par la province du Nouveau-Brunswick. Ce propriétaire a payé un mois au tribunal et a gardé l'autre mois. Un autre locataire a expliqué :

> *[Mon dépôt est] censé être égal à un mois de loyer, mais je viens de recevoir une lettre étrange du Tribunal sur la location qui dit que le propriétaire a déclaré que mon loyer était de 1050 $ au lieu de 1200 $. Et quand j'ai demandé à mon ami ce qu'il en pensait, il m'a tout de suite dit qu'il pensait que le propriétaire avait pris un peu d'argent pour une raison ou une autre, ou qu'il ne voulait pas me rendre la totalité de mon dépôt à la fin de mon contrat. Je pense donc parler au concierge, qui est ma personne contact... et lui demander pourquoi il y a une différence sur la feuille que j'ai reçue du Tribunal sur la location de locaux d'habitation.*

De nombreux autres locataires ont indiqué que leur propriétaire « n'a même pas entré notre [dépôt de garantie] dans le registre du médiateur des loyers [BRLP] ». L'un d'eux a expliqué que cela voulait dire qu'il ne pourrait pas déménager, bien qu'il vive dans un immeuble mal entretenu avec un propriétaire qui a ignoré plusieurs fois les demandes de réparations. Il explique : « On avait donc même pas le choix de transférer cet argent [vers notre nouvel appartement] si on en avait trouvé un autre. »

Après avoir déménagé, de nombreux locataires se sont plaints que leurs propriétaires tentaient de retenir leurs dépôts de garantie pour des réparations qui n'étaient pas le résultat de l'action des locataires. Par exemple, une personne interrogée dans le cadre du sondage a rédigé :

> *[Le propriétaire] a prétendu que [mon appartement] n'était pas assez propre et a gardé près de 1000 dollars. C'est arrivé avec un propriétaire qui est connu pour agir de cette façon. J'ai également découvert, en essayant de me faire rembourser, qu'il n'avait jamais soumis le dépôt au [TLRO], ce qui est obligatoire, et que la seule option était donc la voie légale, ce qui n'était pas dans mon budget, et l'argent a donc été perdu.*

Un autre a fait remarquer :

> *[Le propriétaire] a essayé de prétendre qu'on n'avait pas nettoyé les planchers, alors qu'ils ont ouvertement dit qu'ils étaient en train de les rénover. J'ai donc cité l'interview qu'ils avaient donnée dans un journal et, en fin de compte, on a reçu la totalité du dépôt de garantie, à l'exception de 50 dollars, qu'ils ont pris parce qu'on a laissé un vieux matelas, qui n'était même pas le nôtre.*

L'affirmation selon laquelle les propriétaires abusent du système de dépôt de garantie de la province a été un thème important et a été citée régulièrement par les locataires.

Un locataire a expliqué comment, selon lui, les propriétaires considéraient ce système :

> *Pratiquement tous les appartements que j'ai loués. Quels que soient les efforts que tu fais pour t'assurer que l'endroit est impeccable et bien entretenu, les propriétaires agissent comme si cet argent leur appartenait depuis le jour où tu le leur as donné, et ils sont extrêmement hostiles à l'idée qu'on leur demande de le rendre, inventant souvent des dommages ou des problèmes de propreté. Il faut pratiquement tout documenter par vidéo et photo pour prouver que tout dommage a été causé par le propriétaire après que vous avez déménagé, et ils essaieront toujours de s'opposer à la remise de l'argent même à ce moment-là.*

Quelques personnes participantes ont noté que les locataires avaient souvent du mal à se défendre eux-mêmes. Pour reprendre les termes d'un participant :

> *Et je pense que cette ignorance des locataires est aussi un gros problème, parce que les gens ne connaissent pas leurs droits. Je veux dire, même les droits très limités qu'on a au Nouveau-Brunswick. Par exemple, le fait que je sache que mon propriétaire doit me donner un préavis de six mois avant de hausser mon loyer me donne plus de pouvoir que si je ne l'avais pas su.*

Les locataires ont déclaré à maintes reprises que les propriétaires étaient favorisés (« il y a très peu de protections pour toi en tant que locataire ») et qu'il y avait peu de recours. Ils espèrent un système qui responsabilise davantage les propriétaires.

Cette responsabilisation est manifestement nécessaire. Une autre personne participante a évoqué le cas de locataires d'une maison de chambres qui avaient accepté de renouveler leur bail pour l'année suivante :

> *C'était des étudiants puis ils ont mentionné qu'ils s'en allaient en vacances à quelque part pour un certain montant de temps. Puis lorsqu'ils sont revenus toutes leurs choses personnelles étaient par terre dehors. La personne avait décidé de louer leur chambre à quelqu'un d'autre.*

Une personne interrogée dans le cadre du sondage, se faisant l'écho de plusieurs autres, a expliqué sa frustration à l'égard des services gouvernementaux censés aider les locataires :

> *Mon partenaire et moi avons eu une expérience de location absolument horrible au Nouveau-Brunswick. L'une des pires expériences a été avec Service NB. Ils sont absolument inutiles, on dirait qu'ils sont là pour les propriétaires et pas pour les locataires.*

Citant de nombreux abus de la part des propriétaires pour lesquels il avait demandé l'intervention du gouvernement, y compris le refus d'effectuer les réparations nécessaires, les menaces et la non-remise des dépôts de garantie, le répondant a conclu que « Service NB n'a rien fait. ... Ils ne se sont pas vraiment souciés et ont dit qu'ils ne pouvaient rien faire. » Cette question a également été couverte par les médias du Nouveau-Brunswick (Jones, 2024). Nous notons que dans un système d'aide juridique où les locataires ne peuvent pas utiliser les certificats d'aide juridique pour couvrir les litiges entre propriétaires et locataires qui peuvent s'étendre au-delà du BRLP, l'accès aux soutiens appropriés est limité.

Se débrouiller

Le coût élevé des loyers, combiné à la précarité de l'occupation des logements, a contraint les personnes participantes aux groupes de discussion et les personnes interrogées dans le cadre du sondage à adapter leur mode de vie, leur façon de se considérer et de planifier leur avenir et celui de leur famille.

Réduire les coûts

Les locataires ont le plus souvent fait face au coût élevé de la location et à la pénurie d'autres appartements abordables en réduisant d'autres produits de première nécessité, en particulier la nourriture. Certains locataires ont expliqué qu'ils avaient eu recours à des banques alimentaires et à d'autres services alimentaires communautaires pour joindre les deux bouts et conserver leur logement dans un marché tendu où il était difficile, voire impossible, de trouver d'autres logements plus abordables.

De nombreux locataires ont indiqué qu'ils limitaient leur consommation de nourriture, qu'ils se privaient, qu'ils achetaient des produits moins chers, qu'ils mangeaient de manière opportuniste des aliments qu'ils n'avaient pas à acheter eux-mêmes et qu'ils recherchaient les soldes pour faire face à l'augmentation des loyers tout en conservant leur logement.

Par exemple, un locataire a décrit comment sa famille s'est adaptée à la hausse des loyers :

> *Je trouve que je, qu'on mange moins maintenant. Et, et les choses qu'on mange, c'est beaucoup de choses qui sont vraiment pas chères, comme du riz et honnêtement, beaucoup de choses qui ne sont probablement pas très bonnes pour moi, parce que la nourriture est comme ça. ... Je veux dire, je sais que ce n'est qu'un lien indirect, l'épicerie coûte très, très chère, en ce moment, tout comme le loyer. Et je, je, tu sais, on mange tous les deux à peu près deux repas par jour et, et des fois... je mange juste au travail, je trouve des choses qui sont marquées à 50 % de rabais.*

Un autre locataire a fait remarquer :

> *Je ne passe pas mon temps à dépenser mon argent. Je ne vais plus au restaurant. Je, tu sais, il faut juste réduire tout, réduire tout. Et j'ai peur de la hausse du loyer. J'ai peur, mais je ferai avec.*

Une autre locataire a décrit l'approche d'une amie pour « survivre » à un loyer élevé : « J'avais une amie qui passait une semaine, ou plus, sans faire de courses parce qu'elle devait payer le loyer. »

Une autre personne interrogée dans le cadre du sondage a expliqué les difficultés liées à sa situation actuelle et ce qui se passerait si elle perdait son logement abordable :

> *Si je perdais mon logement actuel, il est très peu probable que je puisse trouver une bonne affaire pour un autre appartement - même celui-ci est très cher et je dois faire beaucoup de sacrifices et utiliser des choses comme les sacs de nourriture sur le campus. Je serais obligé de vivre avec un ami jusqu'à ce que je trouve quelque chose d'autre. Je pense vraiment à abandonner [l'université] ou à m'inscrire dans une autre université à Montréal, parce que j'ai entendu dire que le loyer y était moins cher.*

Ce participant a résumé l'expérience de nombreuses personnes :

> *J'ai trois enfants et je dois travailler, et on est, on est à un point où, avec la crise des loyers, tu sais, à chaque paie, il faut choisir entre la facture que à payer ou si on va manger.*

Pour certains, en particulier ceux qui ont des enfants, il n'a pas été facile de choisir de réduire leur

consommation de nourriture et ils ont évité de le faire dans la mesure du possible. Cependant, ces décisions ont un coût. Les parents ont expliqué qu'ils étaient parfois obligés de ne pas payer leurs factures :

> *Les deux dernières paies, on a dû sauter des paiements d'auto pour pouvoir manger, parce que mes enfants ne peuvent pas manger l'auto. ... Tu sais, 75 % de chaque paie va au loyer et les 25 % restants à l'auto.*

De nombreux locataires ont exprimé leur inquiétude quant aux conséquences à long terme sur la santé d'une limitation de la consommation de nourriture et d'une alimentation bon marché. Certains ont indiqué qu'ils n'avaient pas les moyens d'acheter des produits frais. L'un d'eux a déclaré : « C'est pas de la bonne nourriture. C'est pas sain. Ça prend pas soin de nous. » Un participant en situation de handicap a fait remarquer qu'il devrait résilier son assurance maladie privée si son loyer augmentait encore. Un participant au sondage a demandé : « Comment peuvent-ils [les propriétaires] augmenter le loyer à ce point alors qu'on est à peine capable d'acheter de la nourriture pour nos enfants? »

D'autres participants ont indiqué qu'ils étiraient leurs médicaments ou qu'ils n'avaient pas les moyens de les acheter.

> *J'ai des médicaments que je suis censée prendre tous les jours. Deux médicaments différents que je suis censée prendre quotidiennement et que je n'ai pas pu acheter depuis six mois. Je ne peux tout simplement pas me permettre de payer 100 dollars par mois. C'est la totalité de ma facture d'épicerie.*

Outre les médicaments sur ordonnance, les personnes participantes ont également réduit leurs soins dentaires en raison de l'augmentation du coût des loyers :

> *Médicaments, dentiste, les yeux, je te dirais avec certitude que c'est ça que les gens coupent. Parce que moi, les gens autour de moi qui ont eu de la misère, c'est ça qui coupait.*

D'autres participants ont décrit le stress lié à la peur de ne pas pouvoir se payer un logement. Comme l'a dit un locataire :

> *Oh, mon niveau de stress est élevé. Oui, oui. Je dois noter tout ce que je dépense. Je dois être très prudente. Et, hum, vous savez, c'est juste, ... Je sais que je peux sentir la pression artérielle monter des fois, comme l'anxiété.*

Le participant a noté que son anxiété était particulièrement élevée lorsqu'il consultait son courriel, craignant constamment des avis d'augmentation des frais, y compris du loyer. Un autre a fait remarquer : « Je perds le sommeil à l'idée de savoir si notre loyer va ou non monter au-delà de nos moyens. » Et lorsqu'on lui a demandé où il vivrait s'il perdait sa résidence actuelle, un locataire a écrit : « Je ne sais vraiment pas - c'est une énorme source de stress. » De nombreux participants au sondage ont expliqué qu'ils deviendraient « sans-abri » si leur situation locative actuelle changeait.

Plusieurs locataires ont expliqué que le fait de vivre sur le marché locatif du Nouveau-Brunswick faisait du plaisir le plus élémentaire un luxe qu'ils ne pouvaient pas se permettre. Beaucoup ont indiqué qu'ils avaient dû renoncer (ou prévoyaient de devoir renoncer) au câble, au service de téléphonie cellulaire, à l'Internet et aux véhicules. Pour reprendre les mots d'un locataire, « personne ne peut faire quoi que ce soit d'amusant, ni profiter de sa vie, parce qu'ils sont trop occupés à survivre ». Les services tels que l'Internet et le câble sont particulièrement importants pour les personnes souffrant d'isolement social en raison de leur âge et de leur handicap. Par exemple, un participant en situation d'handicap - qui était sur une liste de logements publics depuis plus de dix ans - envisageait d'annuler son abonnement au câble, même si cela améliorait son bien-être en atténuant son sentiment de solitude. Bien que des services tels que le téléphone, l'internet et le câble

puissent sembler superficiels, ils étaient importants pour la sécurité des personnes participantes, l'accès à l'emploi et le maintien de leur santé. En bref, ils étaient essentiels à leur qualité de vie globale.

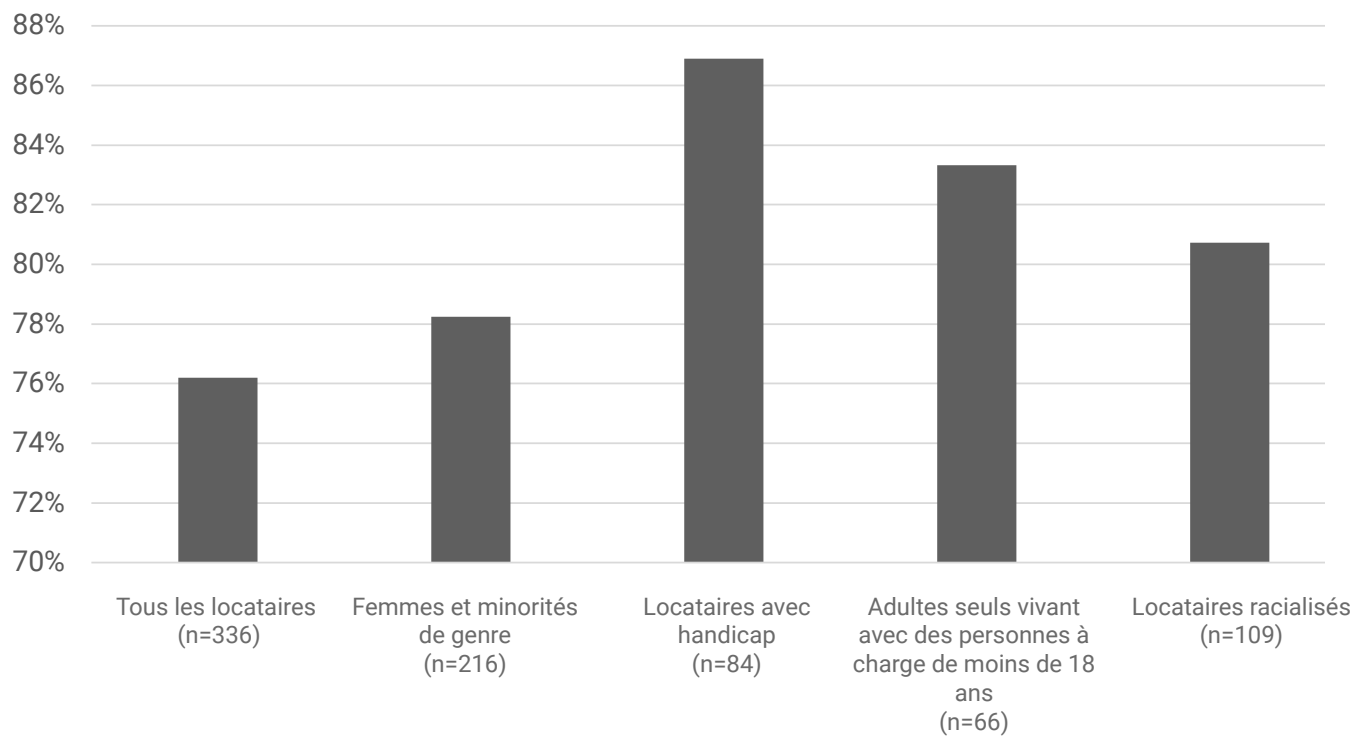
Les locataires ont également indiqué qu'ils avaient dû réduire leur consommation de chauffage pour pouvoir payer leur loyer :

> *Je pense pour l'hiver, on se prépare mentalement pour parce qu'il faut quand même vivre avec du chauffage pour tout ça, mais j'ai ramassé plus de couvertures puis l'hiver on se trouve des moyens pour s'habiller avec plus de choses comme des bas de laine puis des couvertures versus mettre la chaleur à chaque fois là. J'essaie de vivre comme dans le vieux temps et je devrais pas être si extrême que ça, mais c'est une chose que je planifie.*

Les difficultés financières décrites par les personnes participantes aux groupes de discussion et aux entretiens se retrouvent dans les données du sondage. Un locataire a expliqué qu'il avait abandonné son appartement de deux chambres pour un appartement d'une chambre lorsque son propriétaire avait augmenté son loyer. 76 % des personnes interrogées dans le cadre du sondage ont indiqué qu'elles s'inquiétaient des augmentations de loyer. Notamment, cette inquiétude concernant les augmentations de loyer était plus élevée chez plusieurs groupes protégés et chez les adultes célibataires ayant des personnes à charge. L'inquiétude accrue concernant les augmentations de loyer chez les femmes et les minorités de genre, les locataires en situation de handicap, les locataires racialisés et les parents célibataires avec des personnes à charge reflète des modèles plus larges d'inégalité au Nouveau-Brunswick et dans l'ensemble du pays.

Figure 8

Locataires en accord avec l'affirmation : « Je m'inquiète de l'augmentation de mon loyer »



Mobilisation des ressources

Réduire les dépenses n'est qu'un des moyens utilisés par les locataires pressés par la hausse des loyers pour joindre les deux bouts. Ils ont aussi souvent mobilisé stratégiquement les ressources à leur disposition, y compris les contacts sociaux et familiaux et les prêts étudiants.

Par exemple, de nombreuses personnes participantes ont compté sur leur famille et leurs amis pour les aider avec les difficultés à trouver un logement. Pour un participant handicapé plus âgé, cela signifiait rester avec ses enfants jusqu'à ce qu'un logement convenable se libère. D'autres sont rentrés chez eux après leurs études postsecondaires pour économiser de l'argent et chercher un emploi convenable. La plupart des personnes qui ont envisagé de rester dans leur famille étaient reconnaissantes d'avoir cette ressource, mais ont aussi souvent indiqué que cette situation était « loin d'être idéale ».

Un locataire a résumé la situation :

> *Eh bien, retourner vivre avec sa famille, alors qu'on n'en a pas forcément envie [est une option si je perds mon logement]. J'ai plaisanté avec ma mère sur le fait de retourner vivre avec elle et elle a bien ri. Mais qu'est-ce que je fais? Est-ce que je fais porter le fardeau à ma mère ou à mes enfants? ... Et j'ai de la chance, j'ai une bonne famille. J'ai une famille aimante. Et je sais que si je suis expulsée, ou quoi que ce soit, que mon immeuble est vendu et que je ne trouve pas d'endroit où vivre, je ne serai pas sans abri.*

Ou, comme l'a fait remarquer un autre locataire :

> *Il faut juste trouver un endroit. Je veux dire, je n'ai jamais vécu dans la rue ou quoi que ce soit d'autre, j'ai vécu dans des maisons avec mes enfants.*

Les étudiants des établissements d'enseignement supérieur ont utilisé leur statut d'étudiant, leur accès à des contacts professionnels et leurs prêts étudiants pour obtenir des appartements sur un marché locatif tendu. Cela s'est avéré particulièrement utile pour les étudiants internationaux, qui n'ont pas toujours eu facilement accès à des références locales.

Les prêts étudiants ont aidé les étudiants à obtenir un logement de qualité et sûr qu'il aurait été impossible d'obtenir avec un emploi à temps partiel. Pour reprendre les termes d'une personne interrogée dans le cadre du sondage, « le loyer n'est pas abordable en tant qu'étudiant. La seule raison pour laquelle je peux le payer, c'est grâce à mes prêts étudiants et à l'AE. » Cependant, en 2022, le gouvernement du Nouveau-Brunswick a révoqué la capacité de nombreux étudiants postsecondaires de la province à percevoir des prestations d'assurance-emploi (Sturgeon, 2022). Une autre locataire a parlé des difficultés à trouver un logement en tant qu'étudiante, affirmant que si elle perdait son logement, « je devrais emménager chez une amie pendant que je chercherais un autre endroit abordable pour vivre ». Elle a reconnu que sa position d'étudiante pourrait l'aider dans sa recherche, en déclarant : « Je pourrais chercher un logement temporaire par l'intermédiaire de [mon université]. »

Alors que les prêts étudiants peuvent couvrir les frais de logement, les étudiants qui utilisent des prêts pour le logement s'endettent davantage. Les personnes participantes ont fait remarquer que le poids du remboursement de ces prêts limitait leur capacité à posséder un logement. Comme l'a dit un locataire :

> *Je suis très, très stagnant et j'aimerais bien augmenter les remboursements de mes prêts étudiants pour les faire disparaître plus vite, mais je ne peux pas le faire parce que je paie l'hypothèque de quelqu'un d'autre.*

Vivre dans l'insécurité

Au-delà de la prise de décisions difficiles pour réduire les coûts et mobiliser des ressources, de nombreux locataires de cette étude ont admis vivre dans des situations intenables et parfois potentiellement dangereuses pour éviter la précarité du logement. Il s'agissait notamment de vivre dans des logements surpeuplés et de rester dans des appartements qui semblaient impropres à la vie en raison d'un entretien insuffisant.

De nombreux locataires ont déclaré qu'ils avaient besoin de colocataires pour rendre leur logement abordable, malgré leur désir de vivre sans colocataires. Par exemple, un locataire a loué sa chambre d'amis au père de son voisin pour pouvoir payer sa facture de chauffage en hiver. Mais beaucoup ont expliqué que le fait d'avoir des colocataires posait des problèmes et contribuait au stress des locataires.

> *La situation a été assez chiante avec mes angoisses [liées au fait d'essayer de payer un logement]. [Ma stratégie] est de créer un réseau avec d'autres personnes de ma cohorte qui pourraient chercher à avoir une colocation à l'avenir. Construire ces relations. Mais ça peut être difficile, tu sais?*

Un autre locataire a raconté qu'il avait dû vivre avec de parfaits inconnus pour rester dans son logement :

> *C'est impossible, je pense. J'ai eu beaucoup de misère à trouver un endroit, et j'ai fini par le trouver par un ami coureur de ma mère, il y a quelques années, et... [alors j'ai] emménagé avec cinq étrangers, ce qui est, euh, dangereux.*

Au cours d'un groupe de discussion, plusieurs personnes ont décrit comment les travailleurs à faibles revenus parvenaient à joindre les deux bouts en « doublant ». Ce processus de « doublement » est un euphémisme pour désigner le surpeuplement ou le fait de mettre plus d'une personne dans la chambre d'un appartement. Un locataire a expliqué que « les personnes qui louent [et] ... ont des emplois à faible revenu, ils partagent des appartements avec ... quatre, six, huit personnes dans un appartement de deux à quatre chambres ». D'autres participants ont décrit des locataires qui « se mettent en couple », souvent en précipitant leurs relations, pour rester dans leur logement.

Une participante a expliqué les problèmes liés à la surpopulation de la manière suivante :

> *C'est une stratégie très courante et c'est, euh, très dur pour les gens. Et avec la COVID, c'est vraiment pas sécuritaire. Elle met les gens dans des situations vraiment dangereuses.*

Comme l'a astucieusement souligné un locataire, la colocation n'est pas une stratégie viable pour tous, en particulier pour les personnes handicapées et celles qui ont des enfants.

Les personnes participantes ont également parlé des conditions de logement dangereuses ou peu orthodoxes qu'elles ont dû supporter. Un locataire a parlé des difficultés qu'il avait observées :

> *Il y avait de nouveaux arrivants qui ont dû se faire kicker out malheureusement. Eux ils ont dû, je pense qu'ils ont dû rester dans le garage d'un ami parce que y pouvaient pas se trouver un appartement de dernière minute que ça. Ça fait, t'sais un garage, tu te dis y a moyen de moyenner, mais t'sais, ouf. ... Moi tout de suite, je vois c'est soit tu restes chez tes parents, soit tu trouves une manière créative de comme rester avec des amis s'il y a de la place, ou comme plan C, c'est effectivement comme tu restes dans ton char ou t'es dans la rue, là.*

De nombreux locataires ont déclaré avoir eu connaissance de situations de violence entre partenaires intimes qui ont été exacerbées par la crise locative. Les locataires ont été contraints d'emménager avec de nouveaux partenaires plus tôt qu'ils ne l'auraient souhaité et ont parfois eu peur de partir, car il était particulièrement difficile de trouver un nouveau logement. Un locataire a résumé la situation en ces termes :

> *Peut-être que le fait d'avoir un endroit où dormir est plus important que la sécurité, tu sais?*

De même, les locataires ont décrit le fait de rester dans des quartiers peu sûrs parce qu'ils ne trouvaient que peu d'autres options de logement. Ils ont également décrit des logements avec des moisissures, des fuites d'air et des parasites, ainsi que d'autres conditions peu recommandables, y compris des abus de la part des propriétaires.

Par exemple, quelques locataires ont décrit avoir enduré le comportement étrange du propriétaire sans véritable recours, car ils craignaient de ne pas pouvoir trouver un nouveau logement à louer. Plus d'une locataire a expliqué que son propriétaire masculin entrait régulièrement dans son appartement sans préavis et sans frapper, parfois même dans sa chambre à coucher sans avertissement.

Comme l'a dit une locataire :

> *Au début de l'année, l'une de mes colocataires a porté plainte parce que notre propriétaire masculin est entré dans sa chambre sans frapper. Heureusement, elle faisait juste ses devoirs.*

Un locataire en situation de handicap a déclaré ce qui suit :

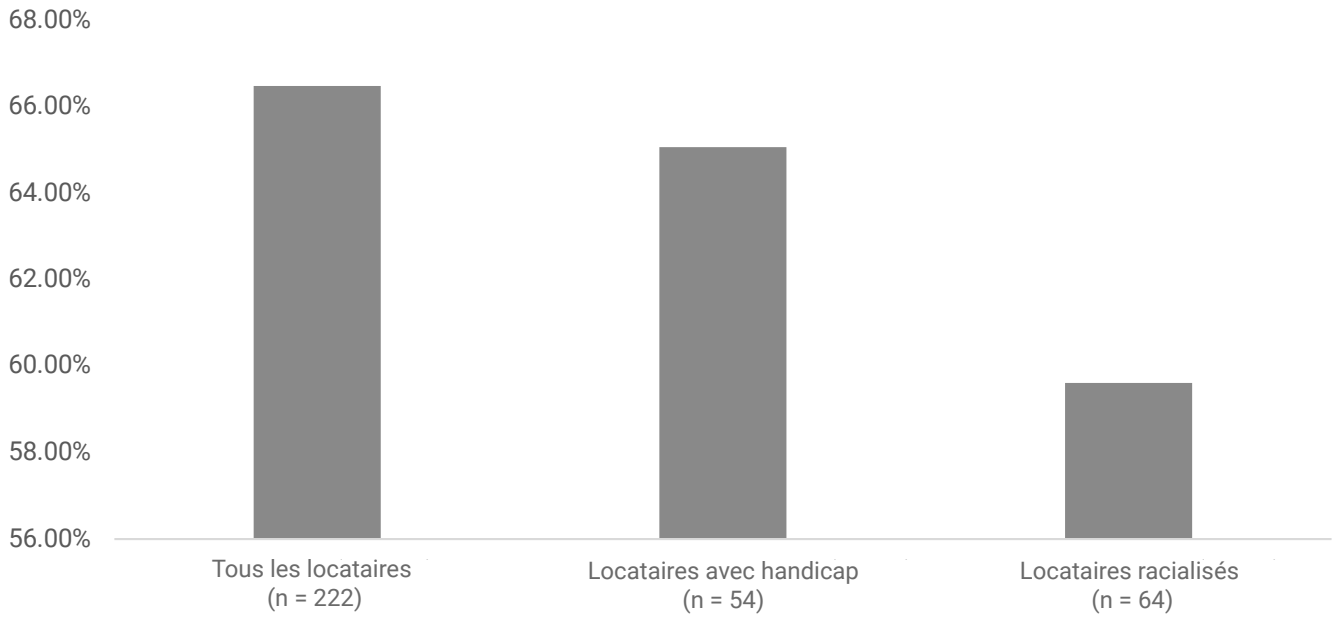
> *Le premier logement subventionné qu'on m'a proposé était situé à l'arrière de la ville, là où il n'y a pas d'épicerie et pas de transport d'autobus fiable. C'est ce genre de choses qui font qu'on est obligés de se réfugier dans des endroits où il n'y a pas d'accessibilité, même au sein de la communauté, et où les communautés elles-mêmes ne sont pas sécuritaires. Et puis tout le monde s'entasse les uns sur les autres, s'ennuie et se mêle des affaires des autres... Ce sont des environnements très toxiques comme les locations dans lesquelles on est forcé d'aller.*

Certains locataires ont déclaré que la crainte de représailles de la part des propriétaires les empêchait de demander des travaux d'entretien ou de réparation dans leur logement. L'un d'eux a expliqué : « J'ai l'impression que je suis réticent à demander des travaux d'entretien s'ils sont nécessaires ou à déposer des plaintes de peur d'être expulsé ». Un autre s'est souvenu que « le fait d'évoquer des problèmes d'entretien dans le passé ne s'est pas bien passé ».

Les préoccupations relatives à la sécurité se reflètent dans les données du sondage quantitatif, deux tiers seulement des locataires étant d'accord avec l'affirmation selon laquelle ils se sentent en sécurité dans leur résidence actuelle. Comme le montre la figure 9, le sentiment de sécurité est plus faible chez les locataires handicapés et les locataires racialisés.

Figure 9

Pourcentage de locataires qui se sentent en sécurité dans leur logement



Les difficultés liées à la recherche d'un logement sûr et abordable ont été résumées de manière experte par ce locataire :

> *Beaucoup de personnes souffrent d'une façon ou d'une autre, que ce soit des conditions en bas de la moyenne, de surpeuplement ou des retards dans d'autres choses essentielles. Ça montre clairement qu'il y a un problème.*

Expulsion

Dans une province où les droits et les protections des locataires sont peu nombreux, les locataires vivaient souvent dans un état de peur quasi-constant de perdre leur logement en raison d'une expulsion, d'une augmentation de loyer, d'une réaffectation du logement à un usage personnel ou de travaux de rénovation (ces trois derniers scénarios équivalent à une expulsion, bien qu'ils ne soient pas comptabilisés en tant que tels par la province). Étant donné l'état actuel du marché locatif au Nouveau-Brunswick, avec une disponibilité limitée dans la plupart des régions de la province, les locataires étaient parfaitement conscients qu'ils pourraient devoir quitter leur logement et qu'il leur serait presque impossible de trouver un nouveau logement à louer. Cela signifie qu'ils vivaient avec la menace permanente de devenir sans-abri.

Les locataires savaient que la réglementation laxiste de la province signifiait qu'ils pouvaient être expulsés de leur logement facilement et pour des raisons autres que le mauvais traitement de la propriété et le non-paiement du loyer.

Comme l'a fait remarquer un locataire :

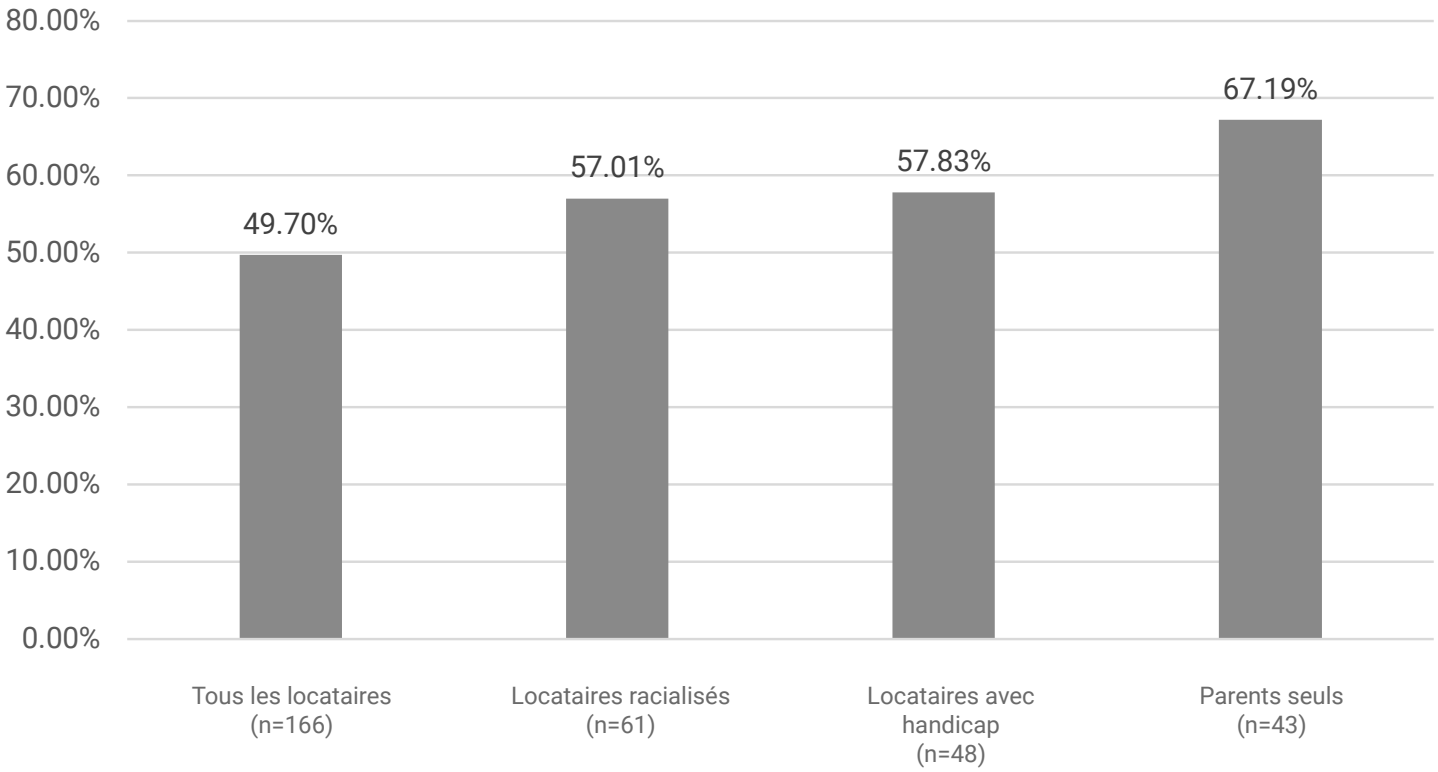
> *Tu lis des articles sur des propriétaires qui expulsent des gens pour transformer leur propriété en Airbnbs. ... Tu sais ce que tu fais. Tu ne trompes personne*

Un autre a raconté : « Ils ont dit qu'ils faisaient des travaux de rénovation, alors ils m'ont expulsé avec mes filles qui avaient toutes les deux moins de trois ans ».

La peur de l'expulsion était élevée pour tous les répondants au sondage, mais plus forte chez les parents isolés (figure 10). Au Canada en 2020, les ménages monoparentaux ont connu un taux de pauvreté de 36,5 %; au Nouveau-Brunswick, ce taux était de 38 % (Conseil du développement humain, 2022, p. 15). Étant donné les difficultés économiques importantes auxquelles sont confrontés les ménages monoparentaux, en plus de la hausse des loyers et des faibles taux d'inoccupation, les taux élevés d'inquiétude concernant l'expulsion chez les parents célibataires n'étaient pas surprenants.

Figure 10

Pourcentage de locataires préoccupés par l'expulsion



Un locataire a exprimé cette crainte avec des mots :

> *J'ai fait l'objet d'une rénoviction lorsque ma fille était encore bébé. J'ai reçu un préavis de deux mois et j'ai pu trouver un autre logement, mais c'était stressant et difficile de trouver un endroit parce que beaucoup de propriétaires ne veulent pas louer à des familles avec des enfants.*

Plusieurs personnes participantes ont également indiqué qu'elles avaient été expulsées ou que leur propriétaire avait tenté de les expulser pour non-paiement du loyer. Elles ont souvent indiqué que cela s'était produit après une durée extrêmement courte ou après une tentative de négociation avec le propriétaire.

> *On a manqué un paiement à cause d'un jour férié et on n'a pas pu passer au bureau de la société de notre propriétaire. L'avis d'expulsion était sur la porte le jour de notre retour de vacances, c'est-à-dire le premier jour qu'on aurait pu payer.*

> *J'avais un jour de retard pour payer le loyer [et] elle [la propriétaire] m'a dit que j'avais 24 heures pour quitter les lieux jusqu'à ce que je contacte le [BRLP].*

Les coûts sociaux de la crise des loyers au Nouveau-Brunswick

La crise du logement et le déséquilibre des pouvoirs entre les locataires et les propriétaires n'épargnent aucun aspect de la location. Lorsque les locataires cherchaient un appartement, ils avaient peur de ne pas pouvoir trouver de logement à louer. Lorsqu'ils trouvaient des logements qu'ils jugeaient au moins un peu convenables, ils étaient obligés de prendre des décisions rapidement de peur de perdre l'appartement qu'ils voulaient. Une fois dans un appartement, les locataires craignaient que leur loyer n'augmente, qu'ils ne soient expulsés ou que leur bail ne soit révoqué.

Les locataires ont expliqué qu'ils vivaient dans un état constant d'insécurité, craignant que leur situation de logement ne soit bouleversée à tout moment. Un locataire a déclaré : « Je ne pense pas que ce soit juste, la, la façon dont le marché du logement est en ce moment. ... C'est comme, c'est juste, c'est plus stressant que ça devrait l'être. » Un autre locataire a également souligné le stress lié à la location au Nouveau-Brunswick :

> *Oui, c'est vraiment épeurant de penser qu'ils pourraient glisser une note sous ma porte et dire « Ok, tu as 30 jours », et que cette fois il n'y a pas d'endroit où je puisse aller.*

Regarder vers l'avenir

Des coûts élevés, peu de droits et un état constant d'incertitude ont non seulement engendré du stress et de l'anxiété, mais ont également rendu les locataires très incertains quant à leur avenir, en particulier quant à leur capacité à progresser. Un locataire a expliqué que les loyers élevés, combinés aux prêts étudiants, ne lui permettaient pas d'imaginer une vie meilleure. Certains locataires se sentaient relégués à une position de « classe inférieure », malgré leur emploi bien rémunéré dans les métiers :

> *Les choses sont si chères qu'il n'est plus possible d'épargner. J'ai l'impression qu'on est en train de créer une classe de propriétaires permanents. Il y a des gens qui peuvent se permettre d'acheter des maisons et de les louer, et il y a des gens qui ne peuvent pas se permettre d'épargner parce qu'ils doivent louer à des prix exorbitants. C'est un peu la situation dans laquelle je me trouve en ce moment.*

Une autre locataire se souvient d'une conversation avec son fils de 12 ans sur le coût de la vie et l'accessibilité financière dans sa communauté. Son fils rêvait d'emménager dans un nouvel appartement et lui demandait quel serait le coût de la vie dans un tel immeuble. Elle a décrit la conversation :

> *C'est ça que ça coûte aujourd'hui. Qui sait ce que ça va coûter quand tu seras assez vieux pour vivre seul, légalement, tu sais, et ça dépend de ton emploi et de ce genre de choses.*
>
> *C'est des conversations difficiles à avoir avec un enfant de 12 ans, parce que, tu sais, à part dire : « Eh bien, tu devrais essayer de vivre avec des amis parce que tu pourras partager les frais » et ce genre de choses. Et « Si tu fais bien à l'école, peut-être que tu auras une bourse si t'es chanceux », ce genre de choses. Mais ce sont [des conversations difficiles à avoir] ... il est au début de l'école intermédiaire.*

Certains locataires ont même fait le lien entre le coût de la vie et la croissance de la province. Comme l'a souligné une locataire :

> *Et si les gens dépensent moins pour le logement, ça leur laisse peut-être la possibilité d'investir leur argent dans d'autres domaines de la province, que ce soit le tourisme ou les soins de santé, ou peut-être qu'ils pourront payer leurs médicaments ce mois-ci, tu sais?*

Partout dans la province, les locataires sont en difficulté. Ils luttent pour trouver un endroit où vivre, pour payer leur loyer et pour planifier leur avenir. Il faut faire quelque chose pour répondre aux besoins des locataires, et les petits changements apportés à la LLLH - des changements qui ne sont pas en phase avec les autres provinces - restent insuffisants. Ce qui suit est une série de conclusions et de recommandations pour améliorer la situation des locataires dans la province.

Conclusion

La Coalition pour les droits des locataires du N.-B. utilise une perspective de justice en matière de logement (Lima, 2021; Roy, 2019) pour informer ses recommandations sur la façon d'aborder la crise du logement locatif. Nous nous intéressons au logement en tant que besoin humain fondamental dont tous les membres de nos communautés ont besoin. L'accès à un logement abordable devrait donc être considéré comme un droit. Actuellement, l'accès à ce besoin humain universel dépend de la capacité à payer. La « crise du logement » actuelle est en réalité une crise de l'accessibilité, dans la mesure où trop de personnes dans nos communautés n'ont pas les moyens de payer le logement dont elles ont besoin.

De plus, comme nous l'avons démontré dans le présent rapport, le système de logement du Nouveau-Brunswick repose de façon intimidante sur les mécanismes du marché libre, ce qui entraîne une série de problèmes particuliers que la législation existante ne parvient pas à couvrir. Trop souvent, les débats sur le logement au Nouveau-Brunswick adoptent le point de vue des propriétaires. On entend souvent parler, par exemple, de l'équilibre financier des propriétaires et du fait qu'ils doivent augmenter les loyers en raison du fonctionnement du marché. Cette position a été amplement illustrée dans le rapport 2021 de la province sur le logement, qui juxtapose le logement en tant que droits de la personne et le logement en tant qu'entreprise, en faisant valoir qu'il vise à trouver un équilibre entre ces deux positions (gouvernement du Nouveau-Brunswick, 2021). Les membres de la coalition ont souvent eu l'impression que ces propriétaires - qui jettent les mains en l'air et attribuent au marché leur incapacité à fournir des logements abordables - plaident en faveur d'une socialisation totale du secteur du logement. Comme le suggère Tranjan (2023), il existe une contradiction au cœur du système de logement canadien : le droit apparent d'un investisseur au profit entre en conflit avec le droit humain au logement. Dans le conflit entre les deux, le public est censé s'identifier aux droits aux profits des investisseurs. Aujourd'hui, l'investissement immobilier est même communément perçu comme lié à la capacité d'une personne à réussir sa retraite (voir SCFP, 2023). Cet engagement idéologique, à savoir que nous devrions nous identifier aux investisseurs immobiliers plutôt qu'aux personnes qui vivent dans des maisons, nous empêche d'agir sur le droit au logement. Cela a pour effet de produire un système de logement qui appauvrit nos concitoyens et concitoyennes du Nouveau-Brunswick et qui augmente les coûts de logement pour tous.

La relation locataire-propriétaire est fondamentalement une relation de pouvoir. Parce qu'il s'agit d'une relation de pouvoir sur un bien dont tout le monde a besoin pour vivre, le gouvernement est justifié de prendre des mesures pour réglementer le système de logement, soit par des dispositions directes pour s'assurer que le logement est fourni, soit par la réglementation du marché. Ci-dessous, nous formulons des recommandations spécifiques pour le système de logement du Nouveau-Brunswick que le gouvernement devrait adopter pour s'assurer que les droits du public en matière de logement sont respectés et que les lacunes que nous avons identifiées dans le présent rapport sont comblées. Les recommandations sont fondées sur les systèmes de logement d'autres provinces et visent à résoudre les problèmes pratiques que rencontrent les locataires pour accéder à leurs droits en matière de logement dans un marché où quelques privilégiés jouissent du droit légal d'accumuler des profits en s'appropriant des logements dont d'autres ont besoin.

Ce rapport a montré que les locataires ont du mal à obtenir un logement, qu'ils se sentent souvent en danger, qu'ils passent à côté de produits de première nécessité pour payer leur loyer et qu'ils sont victimes de discrimination de la part des propriétaires. Les locataires ont peur. Ils disent vivre dans la crainte des augmentations de loyer et des expulsions. Il n'est pas surprenant que nombre d'entre eux ne soient pas optimistes quant à leur avenir. Telles sont les réalités d'un système de logement locatif qui ne donne pas la priorité à leurs besoins. Malgré les nombreuses demandes des locataires, des défenseurs, des organismes communautaires et des universitaires, la province n'a pas voulu adopter le contrôle des loyers, moderniser la Loi sur la location de locaux d'habitation, s'attaquer au traitement inégal des locataires de logements publics ou établir un BRLP qui pourrait agir comme un tribunal, où les locataires pourraient faire valoir leurs droits de manière fiable et où les propriétaires pourraient être tenus responsables. Il reste encore beaucoup à faire pour améliorer la situation des locataires à revenus faibles et modérés dans la province.

Recommandations

LE GOUVERNEMENT DU NOUVEAU-BRUNSWICK DOIT :

1. Adopter un régime de contrôle des loyers

Le gouvernement du Nouveau-Brunswick doit protéger les locataires contre l'inflation exorbitante des loyers et protéger l'offre existante de logements à moindre coût dans la province en mettant immédiatement en place un régime de contrôle des loyers.

La limite des augmentations annuelles de loyer doit :

(a) être publiée chaque année;
(b) ne pas dépasser l'indice des prix à la consommation (IPC) de l'année;
(c) s'appliquer à toutes les unités locatives, occupées ou non.

Les augmentations de loyer supérieures au plafond annuel ne doivent être autorisées que pour les dépenses d'investissement importantes et doivent être approuvées par un tribunal des propriétaires et des locataires (voir la recommandation 3 ci-dessous) et introduites progressivement sur une période de dix ans.

2. Modifier la Loi sur la location de locaux d'habitation pour y inclure les locataires de logements publics

Comme le Nouveau-Brunswick est la seule province au Canada où les locataires de logements publics sont entièrement exclus de la législation provinciale sur le logement, la province doit inclure les locataires de logements publics dans les articles de la loi qui protègent la sécurité des locataires. Cela devrait inclure l'accès au BRLP pour des questions telles que les réparations, la sécurité et les biens.

3. Mettre en place un tribunal de la propriété et de la location

Le gouvernement du Nouveau-Brunswick doit mettre sur pied un tribunal des propriétaires et des locataires pour traiter les différends entre propriétaires et locataires résidentiels, ainsi que les procédures en matière d'expulsion. Ce tribunal devrait être impartial et avoir la compétence d'appliquer la LLLH. Il devrait avoir des règlements, des procédures, des commissions et des processus d'appel clairs.

4. Éliminer les dépôts de garantie

Au lieu des dépôts de garantie, les propriétaires devraient conserver le dernier mois de loyer du locataire et l'appliquer au dernier mois de loyer de l'unité d'habitation. Les intérêts courus sur le dernier mois de loyer devraient être remboursés au locataire chaque année à un taux conforme à l'IPC. Les demandes d'argent pour réparer les dommages causés au logement locatif doivent être adressées au tribunal des propriétaires et des locataires.

5. Offrir aux locataires une meilleure protection contre l'expulsion

Le gouvernement du Nouveau-Brunswick doit faire en sorte que, dans la mesure du possible, les locataires restent dans leur logement. Pour ce faire, il doit modifier la LLLH de façon à :

(a) légiférer pour que toutes les expulsions soient examinées par le tribunal des propriétaires et des locataires nouvellement créé;
(b) accorder aux locataires un délai minimum de 16 jours pour régler les arriérés de loyer après réception d'un avis d'expulsion;

(c) modifier la LLLH pour que tous les contrats de location de douze mois ou plus se renouvellent automatiquement en tant que contrats de location au mois après la première année;
(d) permettre aux locataires de mettre fin à un bail au cours des douze premiers mois avec un préavis de 60 jours;
(e) combler les lacunes de la législation existante qui permet aux propriétaires d'expulser pour des locations à court terme et d'autres entreprises commerciales; et
(f) habiliter les gouvernements locaux à tenir un registre des propriétaires afin d'inspecter régulièrement les logements pour s'assurer qu'ils sont correctement entretenus et en bon état, ce qui permet d'éviter les rénovations.

6. Confier à la TLRO la charge de déposer les plaintes auprès des propriétaires

Une fois qu'un locataire a demandé sans succès une réparation à son propriétaire, le TLRO devrait assumer la responsabilité de déposer la première plainte écrite formelle auprès du propriétaire et de surveiller les progrès réalisés par ce dernier dans ce dossier.

7. Accorder aux locataires le droit de jouir raisonnablement de leur logement locatif

Le gouvernement du Nouveau-Brunswick doit modifier la LLLH pour permettre aux locataires de jouir raisonnablement de leur logement locatif. La LLLH devrait partir du principe que lorsqu'un propriétaire loue une propriété, celle-ci devient la maison de quelqu'un d'autre. Cela signifie que l'usure normale est acceptable et qu'un locataire devrait être autorisé à décorer, à recevoir des invités et d'avoir des animaux de compagnie.

8. Fournir une aide aux locataires à faibles revenus pour couvrir les questions relatives à la relation propriétaire-locataire

Les certificats d'aide juridique du Nouveau-Brunswick ne couvrent pas actuellement les questions relatives aux propriétaires-locataires. Cependant, les locataires à faible revenu doivent avoir accès à une représentation, si eux ou leur propriétaire décident de porter l'affaire devant les tribunaux. Nous recommandons que la province finance l'accès à la représentation juridique par l'entremise de cliniques communautaires ou, à tout le moins, en élargissant l'utilisation permise des certificats d'aide juridique.

9. Permettre à toute personne de déposer une plainte officielle auprès de la Commission des droits de la personne du Nouveau-Brunswick

Actuellement, seule une partie lésée peut déposer une plainte officielle auprès de la Commission des droits de la personne du Nouveau-Brunswick. Les personnes qui tombent sur des annonces de location discriminatoires ou qui sont témoins d'autres formes de pratiques de location discriminatoires devraient pouvoir déposer une plainte officielle. Il n'est pas raisonnable d'exiger qu'une personne appartenant à un groupe ayant droit à l'équité fasse une demande de location d'un logement avec une annonce discriminatoire et se voit ensuite refuser la location avant de déposer une plainte. En même temps, fournir à la Commission des droits de la personne du Nouveau-Brunswick les ressources adéquates pour traiter l'arriéré des plaintes et établir des délais de réponse plus rapides.

Références

Aalbers, M. B. (2016). The financialization of housing: A political economy approach. Routledge.

Adieu au logement abordable. (2022, January 27). *Acadie Nouvelle.* https://www.acadienouvelle.com/mon-opinion/2022/01/27/adieu-au-logement-abordable/

Armstrong, J. (2022, July 25). *They fought a rent increase and won, then received an eviction notice*. CBC News. https://www.cbc.ca/news/canada/new-brunswick/fredericton-rent-increase-appeal-evicition-1.6528855#:~:text=It's%20the%20latest%20chapter%20in,to%20see%20a%20rent%20cap.

August, M. (2016). "It's all about power and you have none": The marginalization of tenant resistance to mixed-income social housing redevelopment in Toronto, Canada. *Cities*, *57*, 25–32. https://doi.org/10.1016/j.cities.2015.12.004

August, M. (2020). The financialization of Canadian multi-family rental housing: From trailer to tower. *Journal of Urban Affairs*, *42*(7), 975–997. https://doi.org/10.1080/07352166.2019.1705846

August, M. (2022a). La financiarisation du logement locatif multifamilial au Canada. *Le Bureau du défenseur fédéral du logemen*t. https://publications.gc.ca/collections/collection_2023/ccdp-chrc/HR34-4-2022-fra.pdf

August, M. (2022b). La financiarisation du logement au Canada : Un rapport de synthèse pour le bureau du défenseur fédéral du logement. Le Bureau du défenseur fédéral du logement. Commission canadienne des droits de la personne. HR34-7-2022-fra.pdf (publications.gc.ca)

Bate, B. (2021). Making a home in the private rental sector. *International Journal of Housing Policy*, *21*(3), 372–400. https://doi.org/10.1080/19491247.2020.1851633

Baxter, R., & Brickell, K. (2014). For home *un*making. *Home Cultures, 11*(2), 133–143. https://doi.org/10.2752/175174214x13891916944553

Bellot, C., & Sylvestre, M. E. (2017). La judiciarisation de l'itinérance à Montréal: Les dérives sécuritaires de la gestion pénale de la pauvreté. *Revue générale de droit, 47,* 11–44. https://doi.org/10.7202/1040516ar

Blueprint. (2022). *Analyse du progrès des programmes bilatéraux de la Stratégie nationale sur le logement, un rapport de recherche* https://cms.nhc-cnl.ca/media/PDFs/blueprint-report-analysis-progress-bilateral-nhs-programs-fr.pdf

Botzem, S., & Dobusch, L. (2017). Financialization as strategy: Accounting for inter-organizational value creation in the European real estate industry. *Accounting, Organizations and Society*, *59*, 31–43. https://doi.org/10.1016/j.aos.2017.05.001

Buhler, R., & Tang, R. (2019). Navigating power and claiming justice: Tenant experiences at Saskatchewan's housing law tribunal. *The Windsor Yearbook of Access to Justice*, *36*. https://doi.org/10.22329/wyaj.v36i0.6421

Byrne, M., & Sassi, J. (2023). Making and unmaking home in the COVID-19 pandemic: A qualitative research study of the experience of private rental tenants in Ireland. *International Journal of Housing Policy*, *23*(3), 523–542. https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2037176

Canadian Centre for Housing Rights. (2023, September 18). *Rent control policies across Canada*. https://housingrightscanada.com/resources/rent-control-policies-across-canada/

Canadian Union of Public Employees. (2023). *Submission to the National Housing Council Review Panel on the financialization of purpose-built rental housing*. https://cupe.ca/sites/default/files/submission_-_nhc_financialization_housing_retirement_security_2023_08_28_en.pdf

Commission des Droits de la personne du Nouveau-Brunswick. (2021, June 16). *Ligne directrice sur la discrimination en matière de logement*. https://www2.gnb.ca/content/dam/gnb/Departments/hrc-cdp/PDF/lignes-directrices-sur-le-logement.pdf

Chisholm, E., Howden-Chapman, P., & Fougere, G. (2020). Tenants' responses to substandard housing: Hidden and invisible power and the failure of rental housing regulation. *Housing, Theory and Society, 37*(2), 139–161. https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1538019

Colburn, G., Walter, R. J., Pfeiffer. (2020). Capitalizing on collapse: An analysis of institutional single-family rental investors. *Urban Affairs Review, 57*(6). https://doi.org/10.1177/1078087420922910https://doi.org/10.1177/1078087420922910

Cox, A. (2024a, April 5) *Priced out: Dramatic increase in house prices puts goal of ownership on pause for some in N.B.* CBC News. https://www.cbc.ca/news/canada/new-brunswick/new-brunswick-home-prices-1.7162099

Cox, A. (2024b, April 17) *New Brunswick landlords warn of 'significant' rent hikes next year*. CBC News. https://www.cbc.ca/news/canada/new-brunswick/new-brunswick-landlord-tenant-rent-1.7172423

Dépôts de garantie. (n.d.). « Louer au Nouveau-Brunswick. » *Gouvernement du New Brunswick.* https://www2.gnb.ca/content/gnb/fr/corporate/promo/louer-au-nouveau-brunswick/depots-de-garantie.html

Fields, D. (2017). Unwilling subjects of financialization. *International Journal of Urban & Regional Research*, *41*(4), 588–603. https://doi.org/10.1111/1468-2427.12519

Gamboa, V., & Jacobs, A. (2023, October 27). *Canada cap rate report: Q3 2023*. Colliers Canada. https://www.collierscanada.com/en-ca/research/canada-cap-rate-report-2023-q3

Gorton, G., & Metrick, A. (2013). Securitization. In G. M. Constantinides, M. Harris, & R. M. Stulz, (Eds.), *Handbook of the economics of finance* (Vol. 2A) (pp. 1–70). Elsevier. https://doi.org/10.1016/B978-0-44-453594-8.00001-X

Gouvernement du Canada. (n.d.). *Stratégie nationale sur le logement du Canada.* https://tinyurl.com/3pzvv433

Government of New Brunswick. (2019). *2019–2022 New Brunswick action plan: 2018–2028 CMHC-New Brunswick bilateral agreement under the National Housing Strategy.* https://www2.gnb.ca/content/dam/gnb/Departments/sd-ds/pdf/Housing/2019-2022NewBrunswickActionPlan.pdf

Gouvernement du New Brunswick. (2021). *Examen de la situation du logement locatif au Nouveau Brunswick.* https://www2.gnb.ca/content/dam/gnb/Departments/eco-bce/Promo/rentals-loyers/examen-de-la-situation-du-logement-locatif-nb.pdf

Herring, C. (2019). Complaint-oriented policing: Regulating homelessness in public space. *American sociological review*, *84*(5), 769-800. https://journals.sagepub.com/doi/full/10.1177/0003122419872671

Hoesli, M., Johner, L., & Lekander., J. (2023). The role of multi-family properties in hedging pension liability risk: Long-run evidence. *Swiss Finance Institute research paper 23-08*. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=4349987

Hulse, K. (2008). Shaky foundations: Moving beyond "housing tenure." *Housing, Theory and Society*, *25*(3), 202–219. https://doi.org/10.1080/14036090802117572

Hulse, K., & Milligan, V. (2014). Secure occupancy: A new framework for analysing security in rental housing. *Housing Studies*, *29*(5), 638–656. https://doi.org/10.1080/02673037.2013.873116

Human Development Council. (2022). *New Brunswick's 2022 child poverty report card*. https://sjhdc.ca/report/new-brunswicks-2022-child-poverty-report-card/

Jones, R. (2020, October 30). *New Brunswick apartment buildings attracting high prices and national buyers*. CBC News. https://www.cbc.ca/news/canada/new-brunswick/nb-apartment-buildings-attract-high-prices-1.5782841

Jones, R. (2022, June 15). *Fredericton seniors told to vacate apartments for Airbnb-style conversions.* CBC News. https://www.cbc.ca/news/canada/new-brunswick/tenants-vacate-fredericton-apartments-1.6488816

Jones, R. (2023a, February 12) *New Brunswick tenants by the hundreds adjust to life under new landlords*. CBC News. https://www.cbc.ca/news/canada/new-brunswick/nb-tenants-new-landlord-1.6753864

Jones, R. (2023b, November 22). *Rent in New Brunswick surges another 9 per cent in past year.* CBC News. https://www.cbc.ca/news/canada/new-brunswick/rent-new-brunswick-surges-another-9-percent-1.7035460

Jones, R. (2024, January 1). *New Brunswick tenant wins 8-month fight to retrieve $850 security deposit*. CBC News. https://www.cbc.ca/news/canada/new-brunswick/tenant-new-brunswick-landlord-damage-deposit-jaclyn-reinhart-1.7071258

Kalman-Lamb, G. (2017). The financialization of housing in Canada: Intensifying contradictions of neoliberal accumulation. *Studies in Political Economy*, *98*(3), 298–323. https://doi.org/10.1080/07078552.2017.1393911

Killam Apartment REIT. (2021). *Investor presentation: January 2021*. https://killamreit.com/sites/default/files/financial_reports/Killam%20January%202021%20%28Condensed%20Appendices%29.pdf

Lafontaine, M. (2021, June 22). *N.B. Human Rights Commission wants more tenants to report discrimination in housing*. CBC News. https://www.cbc.ca/news/canada/new-brunswick/human-rights-commission-tenants-discrimination-1.6074005

Lapavitsas, C. (2013). *Profiting without producing: How finance exploits us all*. Verso.

Lima, V. (2021). From housing crisis to housing justice: Towards a radical right to a home. *Urban Studies*, *58*(16), 3282–3298. https://doi.org/10.1177/0042098021995128

Lindh, T., & Malmberg, B. (2008). Demography and housing demand—What can we learn from residential construction data? *Journal of Population Economics, 21,* 521–539. https://doi.org/10.1007/s00148-006-0064-0

Loi sur la location de locaux d'habitation, LN-B 1975, c R-12.2 (2023). https://www.canlii.org/fr/nb/legis/lois/ln-b-1975-c-r-10.2/derniere/ln-b-1975-c-r-10.2.html

Loi sur les droits de la personne du Nouveau Brunswick c. 171 (2011). *Loi sur les droits de la personne* https://lois.gnb.ca/fr/document/lc/2011,%20c.171

Lothian, R. (2022, October 17). *New Brunswick announces $102M for public housing*. Global News. https://globalnews.ca/news/9205295/new-brunswick-announces-102m-for-public-housing/

Manson, P. (2022, January27) Adieu au logement abordable. *Acadie Nouvelle.* https://www.acadienouvelle.com/mon-opinion/2022/01/27/adieu-au-logement-abordable/

McDiarmid, C. (2023, June 27). *Écart salarial entre les personnes ayant une incapacité et les personnes sans incapacité, 2019*. Statistiques Canada. https://publications.gc.ca/collections/collection_2023/statcan/89-654-x2023002-fra.pdf

McDougall, E., Diwan, F., Petrovic, A., Doucet, B., & August, M. (2022). *Displacement in Kitchener's inner suburbs: Experiences and perspectives from low-income tenants*. University of Waterloo and the Social Development Centre – Waterloo Region. http://www.waterlooregion.org/sites/default/files/2022McDougallet%20alDisplacementinKitchenersInner%20SuburbsUWSDC.pdf

Mordel, A. & Stephens, N. (2015, Décembre) Une analyse de la titrisation des prêts hypothécaires à l'habitation au Canada. Banque du Canada, Revue du Système Financier https://www.banqueducanada.ca/wp-content/uploads/2015/12/rsf-decembre2015-mordel.pdf

Morris, A., Hulse, K., & Pawson, H. (2017). Long-term private renters: Perceptions of security and insecurity. *Journal of Sociology*, *53*(3), 653–669. https://doi.org/10.1177/1440783317707833

Mulholland, S. and Perlberg, H. (2013, October 30). *Deutsche Bank said to market $479 million of rental bonds*. Bloomberg: https://www.bloomberg.com/news/articles/2013-10-30/deutsche-bank-said-to-market-479-million-of-rental-home-bonds

Nethercote, M. (2020). Build-to-Rent and the financialization of rental housing: future research directions. *Housing Studies, 35*(5), 839-874.

New Brunswick Coalition for Tenants Rights. (2023, May 1). *New Brunswick Lost Almost 9,000 Affordable Rental Homes Between 2016 and 2021*. https://docs.google.com/document/d/e/2PACX-1vR5SptE8Ajq9VI1eTzztvR4TRI-bRqwXX6kxN9AlHIbMXH1sNWLTT1-OAJk1fNwCg/pub

Osberg, L. (2018). *The age of increasing inequality: The astonishing rise of Canada's 1%*. Lorimer.

Pomeroy, S. (2020). *Recovery for all: Proposals to strengthen the national housing strategy and end homelessness.* Canadian Alliance to End Homelessness. https://caeh.ca/wp-content/uploads/Recovery-for-All-Report-July-16-2020.pdf

Pottie-Sherman, Y., Christensen, J., Foroutan, M., & Zhou, S. (2023). Navigating the housing crisis: A comparison of international students and other newcomers in a mid-sized Canadian city. *Canadian Geographies / Géographies canadiennes*, *68*(1), 44–56. https://doi.org/10.1111/cag.12869

Province du New Brunswick. (2022). *Rapport final de la commissaire sur le racisme systémique.* https://www2.gnb.ca/content/dam/gnb/Corporate/Promo/systemicracism-racismesystemique/RapportFinaldelaCommissairesurleRacismeSystemique.pdf

Ramage, K., Bell, M., Zaretsky, L., Lee, L., & Milaney, K. (2021). Is the right to housing being realized in Canada? Learning from the experiences of tenants in affordable housing units in a large Canadian city. *Societies*, *11*(2), 53. https://doi.org/10.3390/soc11020053

Rao, A., Nelson, A., Roy, A., Harvey, J., Schwan, K., Baig, K., Murphy, L., Thurber, L., Khan, M., Raza, S., & Levack, V. (2022). Ending the housing crisis: Strategic advocacy stories. *The National Right to Housing Network.* https://housingrights.ca/wp-content/uploads/NRHN_Storytelling-Report_FINAL.pdf

Roszell, T. (2021, March 11). *Advocates demand rent control in New Brunswick amid affordable housing 'crisis*.' Global News. https://globalnews.ca/news/7690585/advocates-call-for-protections-n-b-tenants/

Roy, A. (2019). Housing justice: Towards a field of inquiry. In A. Roy and H. Malson (eds) *Housing Justice in Unequal Cities*, pp. 13-19. Los Angeles: Institute on Inequality and Democracy, UCLA. https://par.nsf.gov/servlets/purl/10141152#page=13

Rudderham, H. (2022, October 11). *Rent cap not working, province says, but tenants' rights advocates disagree*. CBC News. https://www.cbc.ca/news/canada/new-brunswick/rent-cap-tenant-advocates-1.6612975

Saillant, R. (2014). *Over the cliff? Acting now to avoid New Brunswick's bankruptcy*. Canadian Institute for Research on Public Policy and Public Administration.

Saillant, R. (2023). La Pénurie de Logements au Nouveau-Brunswick : mieux comprendre le défi et les enjeux. Housing Hub. https://hhnb-rlnb.ca/wp-content/uploads/2023/05/Housing-Hub-Report_RS_FR_Web-ready.pdf

Samson, A. (2023, December 1). *Affordable housing still a concern in New Brunswick with 10,000 people on the waitlist*. CTV News. https://atlantic.ctvnews.ca/affordable-housing-still-a-concern-in-new-brunswick-with-10-000-people-on-the-waitlist-1.6670052

Sawyer, M. (2014). What is financialization? *International Journal of Political Economy, 42*(4), 5–18. https://doi.org/10.2753/IJP0891-1916420401

Seymour, E., Shelton, T., Averill Sherman, S., & Akers, J. (2023). The metropolitan and neighborhood geographies of REIT-and private equity-owned single-family rentals. *Journal of Urban Affairs*. https://doi.org/10.1080/07352166.2023.2276766

Sheppard, C. L., Pattni, N., Gunasegaran, T., Austen, A., & Hitzig, S. L. (2023). Housing satisfaction among older adults living in low-income seniors' housing. *Journal of Gerontological Social Work*, *66*(1), 134–151. https://doi.org/10.1080/01634372.2022.2140240

Société canadienne d'hypothèques et de logement (2023). *Nouveau-Brunswick — Taux d'inoccupation selon la taille des logements (appartements seulement) par régions métropolitaines, agglomérations de recensement et villes.* https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/13/2/Nouveau-Brunswick

Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2024). *Comprendre le filtrage : stratégie à long terme concernant les logements neufs et l'abordabilité du logement.* https://tinyurl.com/4szvc478

Soederberg, S. (2018). The rental housing question: Exploitation, eviction and erasures. *Geoforum*, *89*, 114–123. https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2017.01.007

Statistiques Canada. (2022, septembre 21). *Frais de logement selon le mode d'occupation incluant la présence de paiements hypothécaires et le logement subventionné : Canada, provinces et territoires, régions métropolitaines de recensement et agglomérations de recensement* (statcan.gc.ca)

Statistiques Canada. (n.d.). *Tableau de profil: Nouveau-Brunswick*. Tableau de profil, Profil du recensement, Recensement de la population de 2021 - Nouveau-Brunswick [Province] (statcan.gc.ca).

Statistique Canada. (2022, novembre 9). *Tendances désagrégées en matière de pauvreté tirées du Recensement de la population de 2021*. Tendances désagrégées en matière de pauvreté tirées du Recensement de la population de 2021 (statcan.gc.ca)

Statistique Canada. (2023). *Enquête sur la population active, décembre 2023.* https://www23.statcan.gc.ca/imdb/p2SV.pl?Function=getSurvey&Id=1533523

Statistique Canada. (2024, April 16). Tableau 34-10-0135-01. Société canadienne d'hypothèques et de logement, logements mis en chantier, en construction et achèvements, toutes les régions, trimestriel. https://doi.org/10.25318/3410013501-fra

Sturgeon, N. (2022, June 24). N.B. government abruptly cancels employment insurance program for students. *Global News*. https://globalnews.ca/news/8946068/n-b-government-cancels-student-employment-insurance-program/

Suttor, G. (2016). Still renovating: A history of Canadian social housing policy. McGill-Queens University Press.

Tranjan, J. R. (2023). *The tenant class.* Between the Lines.

van Gelder, J. L. (2010). What tenure security? The case for a tripartite view. *Land Use Policy*, *27*(2), 449–456. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2009.06.008

Ville de Fredericton. (2022). *Stratégie sur le logement abordable à Fredericton*. strategie-sur-le-logement-abordable (fredericton.ca)

Walks, A., & Clifford, B. (2015). The political economy of mortgage securitization and the neoliberalization of housing policy in Canada. *Environment and Planning A: Economy and Space*, *47*(8), 1624–1642. https://doi.org/10.1068/a130226p

Younglai, R. (2023, September 8). Investors account for 30 per cent of home buying in Canada, data show. *The Globe and Mail*. https://www.theglobeandmail.com/business/article-investors-account-for-30-per-cent-of-home-buying-in-canada-data-show/

NB COALITION FOR TENANTS RIGHTS

COALITION POUR LES DROITS DES LOCATAIRES NB

locataires nb.ca

