

Document de discussion

Investisseurs pour des villes abordables

Investissement responsable dans le logement : principes généraux et cadre progressif

AVRIL 2023



Le droit à un logement convenable est un droit de la personne en vertu de la Déclaration universelle des droits de l'homme et un droit fondamental en vertu de la *Loi canadienne sur la stratégie nationale sur le logement*.¹ Ce document a pour but de guider les investisseurs dans le respect du droit fondamental à un logement adéquat.

Le document comporte deux parties :

1 Principes généraux pour l'investissement responsable dans le logement : un ensemble de huit principes généraux à respecter

2 Cadre d'investissement dans le droit à un logement convenable : un cadre progressif de pratiques et d'informations connexes

À qui s'adresse ce document :

Les investisseurs sont exposés à l'immobilier résidentiel de différentes manières. Parmi celles-ci figurent les investissements directs, les investissements dans des fonds du marché privé et la détention de parts de Fiducies de placement immobilier (FPI). Le niveau d'implication des investisseurs dans la gestion et l'exploitation des actifs est variable. Lorsque les investisseurs investissent directement dans le logement, ils peuvent exploiter les actifs eux-mêmes ou conclure un partenariat avec une entité qui fournit des services de gestion d'actifs en interne. Dans ces cas, il existe de nombreuses possibilités d'adopter ces principes et d'évaluer leurs progrès à l'aide de ce cadre. Lorsqu'un investisseur détient une position minoritaire dans un actif, un fonds ou une société, comme des parts dans un fonds de placement immobilier, ou qu'il n'est pas impliqué dans l'exploitation de l'actif, il peut utiliser son influence pour promouvoir les principes et utiliser le cadre progressif pour évaluer et impliquer les entités dans lesquelles il investit.

Pour plus d'informations sur les raisons pour lesquelles l'abordabilité du logement est une question qui préoccupe les investisseurs et sur le rôle qu'ils jouent sur le marché, veuillez consulter notre document de référence intitulé Investisseurs pour des villes abordables : L'investissement responsable et le logement locatif abordable au Canada.



Principes généraux pour l'investissement durable dans le logement

1 S'engager à respecter le droit de la personne à un logement convenable (« droit au logement »), conformément aux responsabilités des entreprises et des investisseurs en vertu des Principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme (UNGP) et des Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales, dans un document-cadre

L'accès à un logement convenable est un droit fondamental inscrit dans la Déclaration universelle des droits de l'homme.ⁱ Les Principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de la personne établissent que les entreprises, y compris les investisseurs institutionnels, doivent respecter les droits de la personne.ⁱⁱ Le Haut-Commissariat des Nations unies aux droits de l'homme (HCDH) et l'OCDE fournissent des orientations aux investisseurs institutionnels qui précisent leurs responsabilités en matière de prévention ou d'atténuation des impacts sur les droits de la personne par des actions appropriées en fonction de facteurs tels que la catégorie d'actifs, la stratégie d'investissement et la position dans un portefeuille.²

ⁱ La Déclaration universelle des droits de l'homme et le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels reconnaissent le droit à un logement adéquat comme un droit de l'homme. Voir : Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'Homme. (Sans date) Fiche d'information No. 21 (Rev. 1) : Le droit à un logement convenable https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_fr.pdf

ⁱⁱ HCDH. (2011). *Principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme*. https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/GuidingPrinciplesBusinessHR_FR.pdf

2 Intégrer les critères du droit à un logement convenable dans les cadres d'investissement responsable et les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)

De nombreux investisseurs institutionnels disposent de cadres d'investissement responsable qui les guident dans l'intégration des facteurs et critères ESG dans leurs décisions d'investissement et leur gestion, afin de mieux gérer les risques, de générer des rendements durables à long terme et d'aligner leurs investissements sur les objectifs plus larges de la société. Ces cadres ESG devraient être orientés vers la promotion du droit au logement dans les investissements immobiliers résidentiels sur les marchés publics et privés.

3 Ne pas investir dans des stratégies qui dépendent du déplacement ou de l'exploitation des locataires à faible revenu

La recherche universitaire, les défenseurs du logement et les médias ont montré que certaines stratégies d'investissement étaient liées à des pratiques qui consistaient systématiquement à surévaluer les prix, ou bien à expulser ou à déplacer les locataires à faibles revenus afin d'attirer des locataires capables de payer des loyers plus élevés.³ Les investisseurs devraient évaluer les risques liés aux droits de la personne lors des phases de préinvestissement lorsqu'ils envisagent des stratégies d'investissement immobilier qui dépendent de la nécessité d'atteindre des taux de rotation élevés ou d'effectuer des repositionnements. Ils doivent surveiller et revoir leurs indices de référence et/ou les taux de rendement attendus afin de s'assurer qu'ils n'orientent pas les allocations vers des stratégies d'investissement qui dépendent de ces pratiques.

4 Veiller à ce que les principes d'égalité et d'accès non discriminatoire à un logement convenable soient pris en compte à chaque étape du processus d'investissement dans le logement

Le droit au logement comprend le droit d'être à l'abri des lois, politiques, mesures et pratiques discriminatoires, y compris – mais sans s'y limiter – l'absence de discrimination lors de la location d'un logement, des processus de planification et de développement discriminatoires qui facilitent les expulsions forcées des personnes des communautés en quête d'équitéⁱⁱⁱ et des développements qui établissent une ségrégation spatiale basée sur le statut socio-économique.⁴ Les investisseurs devraient demander aux gestionnaires et aux opérateurs de leurs actifs de s'engager formellement à assurer un traitement égal en matière de logement, sans discrimination ni harcèlement, en établissant des cadres, des politiques, des lignes directrices et des processus appropriés.

5 Encourager les locataires à participer de manière active et significative aux décisions concernant leur logement

La concrétisation du droit au logement exige une participation significative des résidents aux décisions qui affectent leur vie.⁵ L'engagement des locataires dans des processus tels que les améliorations et les rénovations permet de s'assurer que les investissements qui ajoutent de la valeur à un portefeuille profitent également à ceux dont les loyers soutiennent son fonctionnement. Lorsqu'ils investissent dans de nouveaux logements, les investisseurs peuvent maximiser leur impact positif en soutenant une planification participative et en allouant des fonds à des initiatives qui soutiennent l'économie locale à tous les stades : conception, développement, construction et exploitation.

iii Y compris les autochtones, les personnes handicapées, les personnes bénéficiant d'une aide sociale, les (im)migrants, les mêmes de la communauté LGBTQ+, les jeunes, les personnes racisées, les femmes et les familles avec enfants, et les minorités religieuses.

6 Divulguer publiquement la propriété des biens immobiliers résidentiels

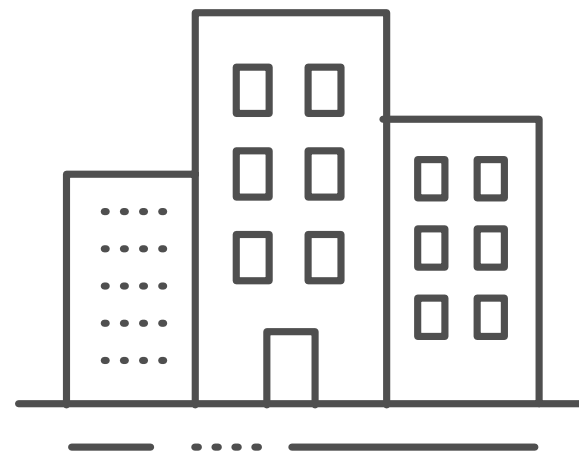
La divulgation des actifs immobiliers du marché privé ou des investissements directs est une mesure que les investisseurs peuvent prendre pour favoriser la transparence, la clarté et la responsabilité en matière d'investissements dans le logement.

7 Identifier les possibilités d'allouer des capitaux à des initiatives innovantes en matière de logement abordable

Les initiatives concernant le logement locatif abordable offrent aux investisseurs la possibilité de générer des rendements ajustés au risque, tout en contribuant à atténuer la crise du logement. Les investisseurs responsables dans l'immobilier résidentiel peuvent s'engager à explorer ces opportunités et à évaluer leur impact à l'aide d'outils tels que le *Cadre d'investissement dans le droit à un logement convenable* de SHARE.

8 Sous-traitance et approvisionnement responsables

Les investisseurs doivent s'assurer que tous les opérateurs et entrepreneurs respectent les droits fondamentaux du travail^{iv} et promeuvent des pratiques d'emploi responsables, y compris des salaires et des avantages équitables, pour les travailleurs de la construction, les employés du secteur des services et tous les autres travailleurs employés dans le cadre du développement, de la construction et de la gestion d'un actif résidentiel. Les investisseurs responsables doivent encourager les sous-traitants et les fournisseurs qui créent des emplois décents et des opportunités pour les communautés historiquement défavorisées et les groupes en quête d'équité, y compris ceux qui ont des liens avec les communautés locales et les quartiers où se trouve l'actif.



^{iv} Les droits fondamentaux du travail sont inscrits dans les [Conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail \(OIT\)](#), la [Déclaration de l'OIT relative aux principes et droits fondamentaux au travail](#) et la [Déclaration universelle des droits de l'homme des Nations Unies](#).



Cadre d'investissement dans le droit à un logement convenable

Cette section fournit aux investisseurs un cadre progressif pour faire respecter le droit fondamental à un logement adéquat. Elle repose sur trois critères que le Haut-Commissariat des Nations unies aux droits de l'homme (HCDH) définit comme nécessaires pour qu'un logement soit convenable et qui sont considérés comme pertinents pour l'investissement institutionnel dans le logement la financiarisation du logement, selon les directives de The Shift, Du logement financiarisé au logement basé sur les droits de l'homme :

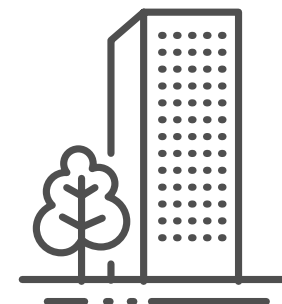
- Accessibilité (abordabilité)
- Sécurité d'occupation
- Habitabilité

Ces trois critères sont interdépendants. Par exemple, les locataires ont besoin d'un certain niveau d'abordabilité pour bénéficier de la sécurité d'occupation. Lorsque l'habitabilité d'un bâtiment est compromise par sa négligence et que le propriétaire augmente les loyers pour investir dans l'entretien, le caractère abordable et la sécurité d'occupation pour le locataire peuvent être également compromis.

Nous proposons un ensemble de pratiques d'investissement responsable pour chacun de ces trois critères. Les pratiques sont divisées en trois niveaux ou « étapes » qui s'appuient les unes sur les autres dans une progression. Chaque étape contient des mesures que les investisseurs peuvent prendre pour assumer leurs responsabilités en matière de droits de la personne. La colonne de gauche représente les « pratiques de base » ou les premières étapes, tandis que les colonnes de droite constituent des « pratiques de pointe » avec des mesures plus progressives et plus efficaces. Certaines étapes du cadre sont accompagnées de suggestions d'informations à fournir pour évaluer et suivre les progrès réalisés. Les informations à fournir sont cumulatives, en ce sens que les investisseurs qui progressent dans le cadre doivent fournir ou demander aux entreprises bénéficiaires les informations énumérées dans les colonnes précédentes.

Dans certaines sections, nous proposons des actions distinctes pour « tous les bâtiments » et « les nouveaux bâtiments », ou pour les actifs dans les phases d'avant-projet et de construction, avant l'achèvement du projet et l'occupation. En effet, les différents types d'actifs peuvent exposer les investisseurs à des risques distincts en matière de droits de l'homme.

1 Accessibilité (abordabilité) : un logement n'est pas convenable si son coût menace ou compromet la jouissance d'autres droits fondamentaux par ses occupants.⁶ Ce cadre se conforme à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), qui définit le logement abordable comme un logement dont le coût est inférieur à 30 % du revenu avant impôt d'un ménage, selon les données démographiques locales.^v Les propriétaires urbains ayant des revenus deux fois plus élevés que les locataires,⁷ nous recommandons d'utiliser les revenus des ménages locataires comme données démographiques locales.



Abordabilité : Tous les bâtiments

Pratiques de base		➔	Pratiques de pointe
S'engager à promouvoir l'abordabilité du logement dans un document-cadre. Surveiller la manière dont les loyers de tous les actifs se comparent aux revenus des ménages locataires locaux. Définir des objectifs en matière d'abordabilité qui précisent combien de logements seront abordables, à quel niveau et à quel moment.			Fixer des seuils d'abordabilité permettant de louer une partie des logements à un prix inférieur à 30 % des revenus des ménages locataires locaux. Établir des plafonds d'augmentation des loyers dans toutes les juridictions, y compris celles où le contrôle des loyers est faible ou inexistant, pour les renouvellements de bail, les changements de locataires, les changements de locataires « améliorés » et les logements reclassés.
Fixer des objectifs en matière d'abordabilité pour tous les actifs dans toutes les juridictions à moins de 30 % des revenus des ménages locataires locaux et ajuster les limites d'augmentation des loyers en conséquence. Exiger que des plafonds d'augmentation de loyer soient inclus dans tous les contrats de vente ou de transfert d'actifs.			
Divulgations			
Divulguer les critères utilisés pour catégoriser un logement comme « logement abordable ». Divulguer les loyers moyens par pied carré pour tous les actifs, ventilés par municipalité. Divulguer les augmentations de loyer cibles pour : • les renouvellements de bail (dans les juridictions, zones ou actifs non soumis au contrôle des loyers) ; • nouveaux baux (rotation d'unités) ; • unités repositionnées.		Divulguer les augmentations moyennes de loyer (en pourcentage), ventilées par municipalité, pour l'ensemble des actifs : • renouvellements de bail ; • nouveaux baux (rotation d'unités) ; • unités repositionnées..	Divulguer le rapport d'étape annuel sur l'abordabilité.

^v Le choix de l'ensemble des données démographiques utilisées pour étalonner l'accessibilité financière fait l'objet de discussions. SHARE produira un guide pour les investisseurs sur ce sujet en 2023.



Abordabilité : Nouveaux bâtiments^{vi}

Outre les pratiques et divulgations décrites dans la section précédente (« Tous les bâtiments ») :

Pratiques de base → Pratiques de pointe		
Dans toutes les juridictions, y compris celles où les politiques de remplacement des loyers sont faibles ou inexistantes, documenter le nombre, la taille, le loyer par pied carré et le type de toute unité locative démolie ou convertie pour construire de nouveaux bâtiments.	Dans les cas où des logements abordables sont démolis pour construire un nouveau bâtiment, désigner un nombre équivalent de logements, en fonction de leur taille et de leur type, comme « logements de remplacement ». Fixer les loyers de ces unités à un prix compatible avec les unités originales qu'elles ont remplacées.	Établir des partenariats pour rendre une partie des logements accessibles aux locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement. ^{vii}
Divulgations		
Divulguer la participation à toute initiative gouvernementale, à quelque niveau que ce soit, visant à encourager la construction d'un parc de logements abordables. Divulguer le nombre, la taille, le loyer par pied carré et le type de toute unité locative démolie ou convertie pour construire de nouveaux bâtiments.	Divulguer le nombre d'unités de remplacement désignées. Divulguer les loyers moyens par pied carré dans toutes les unités désignées comme unités de remplacement.	Indiquer le nombre de logements accessibles aux locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement, par bâtiment et/ou pour l'ensemble du portefeuille.

vi « Nouveaux bâtiments » désignent les actifs en phase d'avant-projet et de construction, avant l'achèvement du projet et l'occupation des lieux.

vii <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-research/core-housing-need>

2 Sécurité d'occupation : un logement n'est pas convenable si ses occupants n'ont pas un degré de sécurité d'occupation qui leur garantit une protection juridique contre les expulsions forcées, le harcèlement et d'autres menaces.⁸



Sécurité d'occupation : tous les bâtiments

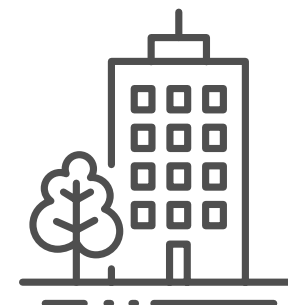
Pratiques de base		→	Pratiques de pointe
S'engager à ce que les locataires ne fassent pas l'objet d'intimidation, de harcèlement ou de discrimination. S'engager à ne procéder à des expulsions pour loyers impayés qu'en dernier recours.			Mettre en place des accommodements tels que des programmes de report de loyer ou d'aide afin d'éviter les expulsions dues au non-paiement du loyer dans les cas où les locataires sont confrontés à l'itinérance ou à la précarité du logement.
Divulgations			
Divulguer le nombre de citations, d'amendes ou de règlements liés à des plaintes de locataires alléguant des actes d'intimidation, de harcèlement ou de discrimination. Communiquer les taux de rotation et de repositionnement visés. Divulguer les taux d'expulsion.		Divulguer combien d'expulsions ont été contestées par les locataires devant les régies du logement et combien de ces affaires ont été réglées en faveur des locataires. Divulguer combien de locataires ont bénéficié des recours suivants après avoir été expulsés pour des rénovations ou des améliorations : • une indemnisation adéquate ; ou • l'option d'obtenir une unité locative de taille similaire sur le site d'origine, à un loyer conforme au contrat de location d'origine.	Divulguer les accommodements, tels que le report de loyer ou les programmes d'aide auxquels les locataires ont eu recours.



Sécurité d'occupation : nouveaux bâtiments

Pratiques de base		➔	Pratiques de pointe
Évaluer les risques et les impacts potentiels en matière de droits de l'homme de tout développement ou réaménagement entraînant la démolition ou la conversion de logements locatifs existants.	S'engager à éviter le déplacement permanent de tout locataire vivant dans un bâtiment qui sera démoli ou transformé en vue de la construction d'un nouveau bâtiment.		Offrir aux locataires d'immeubles démolis ou transformés en vue de la construction d'un nouvel immeuble le droit de retrouver un logement de même taille et de même type à un loyer conforme à celui des logements originaux qu'ils ont remplacés et avec des augmentations de loyer annuelles conformes aux lignes directrices en matière d'augmentation des loyers.
Divulgations			
Divulguer le nombre de locataires qui seront déplacés pour toute nouvelle construction.			Divulguer le nombre de locataires à qui l'on a proposé des logements de remplacement.

3 Habitabilité : un logement n'est pas convenable s'il ne garantit pas la sécurité physique des occupants ou n'offre pas suffisamment d'espace ainsi qu'une protection contre le froid, l'humidité, la chaleur, la pluie, le vent ou d'autres dangers pour la santé et les risques structurels.⁹



Habitabilité : Tous les bâtiments

Pratiques de base		➔	Pratiques de pointe
S'engager à entretenir correctement les actifs conformément à la législation et à la réglementation en vigueur. S'engager à répondre rapidement aux préoccupations des locataires en matière d'entretien et/ou d'habitabilité. Mettre en place une politique et un mécanisme formels de traitement des plaintes des locataires.			S'engager publiquement à éviter les demandes d'augmentation de loyer qui dépassent les augmentations de loyer annuelles autorisées par la province ou le territoire (telles que les « augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice » ou les « augmentations de loyer supplémentaires »).
Divulgations			
Divulguer le nombre de citations, d'amendes ou de règlements pour violation des normes d'entretien, de santé, de sécurité et des arrêtés ou règlements connexes. Divulguer le nombre de demandes d'entretien reçues et traitées par unité locative, ainsi que les délais moyens de réponse. Préciser le nombre de plaintes reçues et traitées dans le cadre de mécanismes de plainte..		Divulguer les mesures de réparation ou d'indemnisation accordées aux locataires pour des raisons liées à l'entretien ou à l'habitabilité. Divulguer le nombre de demandes d'augmentation de loyer qui dépassent les augmentations de loyer annuelles autorisées par la province ou le territoire (telles que les « augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice » ou les « augmentations de loyer supplémentaires »).	



- 1 La Déclaration universelle des droits de l'homme et le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels reconnaissent le droit à un logement adéquat comme un droit de l'homme. Voir : Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'Homme. (sans date). Fiche d'information No. 21 (Rev. 1) : Le droit à un logement convenable https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_fr.pdf
- 2 OCDE. (2011). *Les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales*. <http://mneguidelines.oecd.org/guidelines/>; HCDH. (2013). *Request of the Chair of the OECD Working Party on Responsible Business Conduct*. <https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Business/LetterOECD.pdf>
- 3 Par exemple, Office of the Federal Housing Advocate. (8 septembre 2022). L'investissement des sociétés financières dans le secteur du logement est lié aux loyers inabordables, aux expulsions et aux décès dans les soins de longue durée : étude. <https://www.housingchrc.ca/fr/linvestissement-des-societes-financieres-secteur-du-logement-lie-aux-loyers-inabordables-expulsions-deces-dans-les-soins-de-longue-duree-etude> ; Luck, S., Pierce, M., Angelovski, I. et Malik, S. (2022). Why Canada is losing affordable rental housing faster than it's being built. *CBC News*. <https://www.cbc.ca/news/canada/financialization-and-canadian-renters-1.6378257>; Dobby, C. (2021). The big business behind the affordable rental housing crunch. *The Toronto Star*. <https://www.thestar.com/business/2021/03/06/the-big-business-behind-the-affordable-rental-housing-crunch.html> ; Cardoso, T. & Dingman, S. (19 décembre 2019). Eviction factories : How Ontario's tenants get trapped in a never-ending cycle with landlords. *The Globe and Mail*. <https://www.theglobeandmail.com/canada/toronto/article-toronto-ontario-housing-rental-eviction-data-landlords-tenants/>; Herman, T. & Ruiz, G. (2021). Investisseurs pour des villes abordables *SHARE*. <https://share.ca/wp-content/uploads/2021/10/SHARE-InvestorsForAffordableCities-2021.pdf>
- 4 <https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Issues/Housing/SubmissionsCFIhousingdiscrimin/CERA-NRHN-SRAC.pdf>
- 5 <https://www.refworld.org/pdfid/47a7079a1.pdf>
- 6 https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Issues/Housing/Guidelines_fr.pdf
- 7 Statistique Canada (2022). Programme de la statistique du logement canadien, 2019 et 2020. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220412/dq220412a-fra.htm>
- 8 https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Issues/Housing/Guidelines_fr.pdf
- 9 https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Issues/Housing/Guidelines_fr.pdf