

First Session, Forty-fourth Parliament,
70-71 Elizabeth II – 1-2-3 Charles III, 2021-2022-2023-2024

HOUSE OF COMMONS OF CANADA

BILL C-423

An Act to amend the National Housing
Strategy Act (right to adequate housing)

FIRST READING, DECEMBER 11, 2024

Première session, quarante-quatrième législature,
70-71 Elizabeth II – 1-2-3 Charles III, 2021-2022-2023-2024

CHAMBRE DES COMMUNES DU CANADA

PROJET DE LOI C-423

Loi modifiant la Loi sur la stratégie nationale
sur le logement (droit à un logement
suffisant)

PREMIÈRE LECTURE LE 11 DÉCEMBRE 2024

Ms. ZARRILLO

M^{ME} ZARRILLO

SUMMARY

This enactment amends the *National Housing Strategy Act* to require that, in order to reflect more closely the international law principle that the key elements of the right to adequate housing are affordability and security of tenure, the housing policy of the Government of Canada and the National Housing Strategy developed under that Act address the erosion of the supply of affordable housing and the impact on the housing market of investments in residential property by institutional investors.

SOMMAIRE

Le texte modifie la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* afin d'exiger que, pour qu'elles se conforment davantage au principe du droit international voulant que les éléments clés du droit à un logement suffisant soient l'abordabilité et le maintien dans les lieux, la politique en matière de logement du gouvernement du Canada et la stratégie nationale sur le logement élaborée en application de cette loi traitent de la diminution de l'offre de logements abordables et de l'incidence, sur le marché de l'habitation, des investissements effectués dans des immeubles résidentiels par des investisseurs institutionnels.

BILL C-423

An Act to amend the National Housing Strategy Act (right to adequate housing)

Preamble

Whereas financial actors are playing an increasingly dominant role in the housing market;

Whereas institutional investors such as pension funds and residential real estate investment trusts allow investors to generate income by investing in residential real estate properties without buying or managing property;

Whereas such trusts and other forms of corporate ownership treat housing as a financial commodity and an asset for profit, which deprives individuals of access to affordable housing;

Whereas Parliament recognizes that the financialization of housing risks leading to the erosion of the supply of affordable housing, particularly during times of high demand for residential rental properties, thereby encroaching on a fundamental human right;

And whereas the Government of Canada is committed to addressing the impact of the financialization of housing on the housing market, the loss of affordable rental housing and the need for greater tenant protection;

Now, therefore, His Majesty, by and with the advice and consent of the Senate and House of Commons of Canada, enacts as follows:

Short Title

Short title

1 This Act may be cited as the *Protection of the Right to Adequate Housing Act*.

441414

PROJET DE LOI C-423

Loi modifiant la Loi sur la stratégie nationale sur le logement (droit à un logement suffisant)

Préambule

Attendu :

que les acteurs financiers renforcent leur position dominante sur le marché de l'habitation;

que les investisseurs institutionnels, comme les fonds de pension et les fiducies de placement immobilier résidentiel, permettent aux investisseurs de générer des revenus en investissant dans des immeubles résidentiels sans les acheter ni les gérer;

que ces fiducies et d'autres types de sociétés considèrent les logements comme des produits financiers qui leur rapportent des profits, ce qui empêche les individus d'avoir accès à des logements abordables;

que le Parlement reconnaît que la financiarisation du logement risque de mener à une diminution de l'offre de logements abordables, particulièrement lorsque la demande pour des immeubles résidentiels locatifs est forte, une situation qui porterait atteinte à un droit fondamental de la personne;

que le gouvernement du Canada est déterminé à prendre des mesures pour atténuer l'incidence de la financiarisation du logement sur le marché de l'habitation, remédier à la perte de logements locatifs abordables et mieux protéger les locataires,

Sa Majesté, sur l'avis et avec le consentement du Sénat et de la Chambre des communes du Canada, édicte :

Titre abrégé

Titre abrégé

1 *Loi sur la protection du droit à un logement suffisant.*

2019, c. 29, s. 313

National Housing Strategy Act

2 The seventh paragraph of the preamble of the National Housing Strategy Act is replaced by the following:

Whereas a national housing strategy would support the progressive realization of the right to adequate housing as recognized in the International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights, to which Canada is a party;

Whereas, under international law, a key element of the right to adequate housing is security of tenure and protection against forced evictions;

And whereas the United Nations Committee on Economic, Social and Cultural Rights has underlined that the right to adequate housing is not to be interpreted narrowly but is to be regarded as the right to live somewhere in security, peace and dignity;

3 Section 4 of the Act is amended by adding the following after paragraph (a):

(a.1) recognize that housing is not adequate if it is not affordable and its cost threatens or compromises an individual's enjoyment of other human rights;

(a.2) recognize that adequate housing as a fundamental human right must take priority over housing as a commodity and a vehicle for wealth and investment;

4 (1) Section 5 of the Act is amended by adding the following after subsection (1):

Consultations

(1.1) In maintaining the strategy, the Minister must consult with representatives of provincial and municipal governments responsible for housing and with Indigenous organizations and communities providing housing services, particularly with respect to the protection of affordable rental supply, the regulation of residential rents and the promotion of tenants' rights.

(2) Subsection 5(2) of the Act is amended by adding the following after paragraph (b):

2019, ch. 29, art. 313

Loi sur la stratégie nationale sur le logement

2 Le septième paragraphe du préambule de la Loi sur la stratégie nationale sur le logement est remplacé par ce qui suit :

qu'une stratégie nationale sur le logement appuierait la réalisation progressive du droit à un logement suffisant, lequel est reconnu par le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, auquel le Canada est partie;

que, en droit international, le maintien dans les lieux et la protection contre les expulsions forcées forment un élément clé du droit à un logement suffisant;

que le Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies a souligné que le droit à un logement suffisant ne doit pas être interprété de manière restrictive, mais doit être considéré comme le droit de vivre dans un lieu sûr, dans la paix et la dignité,

3 L'article 4 de la même loi est modifié par adjonction, après l'alinéa a), de ce qui suit :

a.1) de reconnaître que les logements qui ne sont pas abordables et dont le coût menace ou compromet la capacité des individus de jouir d'autres droits de la personne ne sont pas des logements suffisants;

a.2) de reconnaître que le droit fondamental de la personne à un logement suffisant doit l'emporter sur l'utilisation des logements comme produits et sources d'enrichissement et d'investissement;

4 (1) L'article 5 de la même loi est modifié par adjonction, après le paragraphe (1), de ce qui suit :

Consultations

(1.1) Pour maintenir la stratégie, le ministre consulte des représentants des gouvernements provinciaux et des administrations municipales responsables du logement ainsi que des organisations et des collectivités autochtones fournissant des services de logement, particulièrement en ce qui a trait à la protection du parc de logements locatifs abordables, à la réglementation des loyers résidentiels et à la promotion des droits des locataires.

(2) Le paragraphe 5(2) de la même loi est modifié par adjonction, après l'alinéa b), de ce qui suit :

(b.1) provide for measures that can be taken to prioritize the needs of tenants, particularly persons who are members of vulnerable groups, over the interests of investors in residential rental properties, including measures aimed at reducing financial incentives for those investors; 5

(b.2) establish guidelines to promote efforts across Canada to increase the protection of tenants, including guidelines to

(i) increase and strengthen rent control measures, 10

(ii) address the issue of evictions made in bad faith, particularly evictions into homelessness of low-income households,

(iii) deter unfair business practices, such as the use of data analytics by residential property owners that enables them to exchange sensitive information, including in respect of rental unit prices and vacancy rates, for the purpose of setting the price of their rental property units, 15

(iv) deter residential property owners, in the provision of rental housing, from denying an individual occupancy of a rental unit or from differentiating adversely in relation to any individual, on a prohibited ground of discrimination within the meaning of the *Canadian Human Rights Act*, and 20

(v) meet the challenges of enforcing penalties imposed on residential property owners for contraventions of residential tenancies legislation; 25

5 Section 13 of the Act is amended by striking out “and” at the end of paragraph (h) and by adding the following after that paragraph: 30

(h.1) submit a report to the Minister on any recommendations for possible amendments to federal laws, policies and programs that would further the housing policy, including recommendations made in the course of consultations with civil society organizations; and 35

b.1) prévoir des mesures visant à faire passer les besoins des locataires, particulièrement des personnes appartenant à des groupes vulnérables, avant les intérêts de ceux qui investissent dans les immeubles résidentiels locatifs, notamment des mesures visant à réduire les incitatifs financiers offerts aux investisseurs; 5

b.2) établir des lignes directrices pour promouvoir partout au Canada les efforts visant à fournir une meilleure protection aux locataires, notamment pour :

(i) augmenter et renforcer les mesures de contrôle des loyers, 10

(ii) résoudre le problème des expulsions faites de mauvaise foi, particulièrement les expulsions qui mènent des ménages à faible revenu à l’itinérance,

(iii) empêcher les pratiques commerciales injustes, comme le recours à l’analyse de données, ce qui permet aux propriétaires d’immeubles résidentiels d’échanger des renseignements de nature délicate, notamment à l’égard des loyers des logements locatifs et des taux d’inoccupation, en vue de fixer les loyers de leurs logements locatifs, 15

(iv) dissuader les propriétaires d’immeubles résidentiels de priver des individus de l’occupation de logements locatifs ou de défavoriser des individus en se fondant sur les motifs de distinction illicite prévus par la *Loi canadienne sur les droits de la personne*, 20

(v) relever le défi que pose l’application des sanctions imposées aux propriétaires d’immeubles résidentiels qui contreviennent aux lois sur la location résidentielle; 30

5 L’article 13 de la même loi est modifié par adjonction, après l’alinéa h), de ce qui suit :

h.1) de présenter au ministre un rapport faisant état de toute recommandation quant aux modifications qui pourraient être apportées aux lois, politiques et programmes fédéraux pour faire avancer la politique en matière de logement, notamment des recommandations formulées dans le cadre de consultations avec des organisations de la société civile; 35