



Jeudi 31 août 2023

Secrétariat du Conseil national du logement
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

OBJET : Financialisation des logements construits pour la location

Nous vous écrivons, au nom de L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) et de ses quelque 160 000 courtiers et agents immobiliers membres répartis dans chaque collectivité à l'échelle du pays, pour vous fournir des recommandations qui visent à renforcer la capacité du gouvernement à trouver des solutions fondées sur des données probantes afin de régler la crise du logement qui sévit actuellement au Canada.

Depuis plusieurs années, ces courtiers et agents immobiliers plaident en faveur d'une augmentation considérable de l'offre dans tout le continuum du logement au Canada. Le logement fournit d'abord et avant tout un environnement de vie sûr, durable et de qualité aux familles. Il contribue également à améliorer leur bien-être social, psychologique et culturel. Il aide à créer des collectivités.

Nous sommes encouragés par la décision du Conseil national du logement d'entreprendre une audience écrite sur la financialisation des logements construits pour la location. Comme les budgets 2022 et 2023 le reconnaissent, un éventail d'initiatives doit être mis en place pour que chaque personne au Canada puisse trouver un logement abordable où vivre et s'épanouir. La financialisation des logements construits pour la location peut avoir une incidence négative sur les personnes et compromettre le bien-être des collectivités. Or, la financialisation et ses effets délétères peuvent être contrecarrés à l'échelon fédéral grâce à une réorientation des politiques et à des programmes.

L'ACI presse les gouvernements tout comme la population canadienne de considérer les habitations d'abord et avant tout comme des foyers. C'est le fondement même du droit à un logement, un principe que le gouvernement a enchâssé dans la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* en 2019. Une crise d'abordabilité frappe actuellement le marché de l'habitation, et nous craignons que cette situation aggrave l'inégalité sur le plan du logement. Cette crise est en outre exacerbée par la financialisation, puisque les sociétés de financement par capitaux propres, les caisses de retraite et les sociétés de placement immobilier sont de plus en plus nombreuses à acquérir, à exploiter et à construire des logements dans le cadre d'une stratégie d'investissement, qui vise à maximiser le rendement pour leurs actionnaires.



Or, les recherches indiquent que la financiarisation contribue pour beaucoup aux inégalités sociales et qu'elle porte atteinte au droit des Canadiens à un logement adéquat. Ces sociétés financières créent de la valeur pour leurs investisseurs en employant des stratégies qui peuvent diminuer l'abordabilité et favoriser les expulsions des logements locatifs. Cette pratique rend non seulement les logements hors de prix, mais elle compromet surtout le droit au logement des personnes racialisées, des locataires à faible revenu, des personnes âgées, des personnes ayant un handicap et des familles monoparentales.

Recommandation 1 : Amélioration des données et registre de la propriété effective

Selon les études, les données sur les propriétaires de logements, sur leurs pratiques et sur l'abordabilité sont insuffisantes¹. Pour remédier à la situation, tous les paliers de gouvernement devraient recueillir davantage d'information. Nous sommes de l'avis du Canadian Centre for Housing Rights : comme les provinces et les municipalités ont la responsabilité de consigner divers renseignements sur la propriété et la location, le gouvernement fédéral doit travailler avec les autres paliers pour établir des lignes directrices et des mesures incitatives qui faciliteront la création d'une base de données fort nécessaire². La collaboration et la communication entre les gouvernements sont essentielles pour l'atténuation efficace des effets de la financiarisation.

Statistique Canada présente des statistiques sur le logement, mais le profil des investisseurs devrait être bonifié pour nous permettre de mieux connaître les investisseurs financiarisés³. La réalisation d'études et la création de mécanismes nous donnant une vue d'ensemble de la répartition de la propriété pour tous les types de propriétaires financiarisés devraient être une priorité. Une fois mise au jour la répartition de la propriété des logements locatifs appartenant aux propriétaires financiarisés, on aurait intérêt à se pencher sur les pratiques du secteur et les niveaux d'abordabilité pour comprendre l'ensemble du dossier. De plus, des données complètes permettront d'élaborer une politique éclairée et d'établir une intervention proportionnelle. Le registre de la propriété effective, que le gouvernement s'était engagé à mettre sur pied, pourrait pallier ce manque d'information. L'ACI recommande la création de ce registre pour accroître la transparence dans le secteur du logement locatif et pour qu'on puisse suivre les tendances avec exactitude et y répondre avec efficacité.

Recommandation 2 : Fonds d'acquisition sans but lucratif

Les fournisseurs de logements sans but lucratif jouent un rôle important pour préserver l'abordabilité en tenant des propriétés à l'écart de la spéculation⁴. Malheureusement, comme le relève le chercheur principal au Centre de recherche et d'éducation urbaines de l'Université Carleton Steve Pomeroy, peu de sociétés sans but lucratif ont les fonds nécessaires pour réaliser les acquisitions qui préserveront l'abordabilité des logements⁵.

¹ Centre de l'innovation sociale, rapport du laboratoire sur le logement, [Financialization and Housing](#).

² Canadian Centre for Housing Rights, [Financialization of Housing](#).

³ Statistique Canada, [Profil des investisseurs en immobilier résidentiel en 2020](#).

⁴ Steve Pomeroy, [Augmenting the National Housing Strategy with an affordable housing acquisition program](#).

⁵ Steve Pomeroy, [Examen et options pour renforcer la Stratégie nationale sur le logement](#).



Et pour acquérir une propriété, l'acheteur potentiel doit pouvoir agir rapidement, et présenter une offre accompagnée de peu de conditions, voire d'aucune. Les sociétés sans but lucratif ne peuvent donc pas rivaliser avec les offres inconditionnelles privées⁶. Ces deux défis pourraient stimuler l'établissement d'un programme d'acquisition sans but lucratif offert par le gouvernement fédéral.

L'ACI appuie la suggestion de M. Pomeroy, soit la mise sur pied d'un volet d'acquisition au sein du Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL). Des fonds du volet Réparation et renouvellement des logements pourraient être affectés à la création d'un fonds réservé aux acquisitions⁷. Le FNCIL a établi de précieux critères d'efficacité environnementale et d'accessibilité, que doit préserver le nouveau fonds. Or, les sociétés sans but lucratif doivent avoir la flexibilité et la souplesse nécessaires pour rivaliser avec les acteurs privés au moment d'acquérir des logements construits pour la location. Pour ce faire, les critères d'efficacité environnementale et d'accessibilité pourraient être remplis au moyen de rénovations après l'acquisition⁸. De plus, les sociétés sans but lucratif pourraient obtenir l'aide du Programme canadien pour des logements abordables plus verts – Financement de rénovations de la SCHL, qui couvrirait les coûts associés au respect des critères du FNCIL.

Recommandation 3 : Remboursement de la TPS/TVH

Pour combattre la financiarisation, le gouvernement devrait avoir pour premier objectif d'encourager la construction de logements locatifs. Une hausse de l'offre se traduirait par un élargissement du parc de logements, qui s'impose grandement, et allégerait la pression exercée sur le système d'habitation. Une hausse des mises en chantier, alliée à des politiques de préservation, permettrait de lutter contre la financiarisation sur deux fronts. En guise d'incitatif, l'ACI recommande de rembourser la TPS/TVH sur les coûts d'aménagement de logements locatifs. Ce remboursement inciterait considérablement les promoteurs à construire de nouvelles unités en rendant les nouveaux investissements plus attrayants. Il serait offert à tous les promoteurs qui contribuent à élargir le parc immobilier.

Merci de nous avoir donné l'occasion de nous exprimer par écrit. Nous sommes encouragés par l'intérêt que porte le Conseil à ce sujet. Nos trois recommandations l'aideront à circonscrire les répercussions de la financiarisation et à trouver des solutions appropriées. Ces recommandations devraient contribuer à atténuer les conséquences néfastes de la financiarisation sur les logements construits pour la location. Les membres de l'ACI auront toujours à cœur d'aider les Canadiens à trouver un logement, et ils ont hâte de pouvoir présenter au Conseil national du logement d'autres idées pour améliorer l'abordabilité du logement.

⁶ Steve Pomeroy, [Augmenting the National Housing Strategy with an affordable housing acquisition program.](#)

⁷ Steve Pomeroy, [Examen et options pour renforcer la Stratégie nationale sur le logement.](#)

⁸ Steve Pomeroy, [Augmenting the National Housing Strategy with an affordable housing acquisition program.](#)