



**Canadian Housing and
Renewal Association**
A Home for the Housing Sector

Présentation au Conseil national du logement sur la financiarisation du logement locatif

par l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine



info@chra-achru.ca
www.chra-achru.ca



(613) 594-3007
(613) 594-9596



75 rue Albert Street, Suite 90
Ottawa, ON, K1P 5E7



Introduction

L'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) représente le secteur du logement communautaire au Canada. Collectivement, nos membres logent, abritent et soutiennent des centaines de milliers de Canadiens et de Canadiennes dans des collectivités de toutes les provinces et de tous les territoires.

Nous sommes fiers de répondre à l'appel à contributions du Conseil national du logement sur la financiarisation du logement locatif: un sujet crucial pour concrétiser le droit à un logement adéquat au Canada et faire de ce pays un endroit plus juste, plus inclusif et plus abordable où il fait bon vivre.

Comme beaucoup, l'ACHRU et ses membres ont été confrontés à une réalité indéniable : la population canadienne de tous horizons a le sentiment que la vie devient de plus en plus inabordable, qu'elle ne bénéficie pas d'un traitement équitable ou qu'elle est en train de perdre du terrain. L'un des principaux moteurs de cette situation est la financiarisation du logement.

Les professionnels du logement et les universitaires s'accordent à dire que la financiarisation constitue une menace importante pour l'accessibilité au logement et au logement communautaire au Canada. Dans le contexte du logement communautaire, la financiarisation du logement (« financiarisation ») peut être définie comme l'érosion du parc de logements abordables du marché privé alors que l'habitation devient une marchandise financière. La financiarisation conduit des investisseurs fortunés à acheter des logements pour augmenter leurs profits, supprimant ainsi le parc de logements adaptés aux ménages à revenus faibles ou modestes. Elle conduit à un modèle d'entreprise basé sur le déplacement des locataires de longue durée et l'augmentation rapide des loyers, dans le but d'accroître en peu de temps la valeur de l'actif immobilier. Cette tendance continue de s'aggraver, nécessitant une réponse coordonnée pour garantir le logement aux personnes vulnérables.

La création d'un Canada plus juste, plus inclusif et plus abordable pour tous et toutes commence par l'habitation, et le logement abordable en est la clé. À cette fin, l'ACHRU recommande que le Conseil national du logement approuve les recommandations suivantes :

Recommandation 1a : L'ACHRU recommande que le gouvernement travaille en partenariat avec le secteur du logement communautaire pour élaborer conjointement un programme national de préservation des logements locatifs afin d'aider les fournisseurs de logements communautaires à acquérir des propriétés locatives existantes et à en préserver l'abordabilité, en retirant ces propriétés du cycle de la financiarisation.

Recommandation 1 b : L'ACHRU recommande en outre que le gouvernement ordonne à la Société canadienne d'hypothèques et de logement de réviser les programmes existants de la Stratégie nationale du logement pour faire de l'acquisition et de la préservation des logements locatifs une activité admissible.





Recommandation 2 : L'ACHRU recommande que le gouvernement travaille avec le secteur du logement communautaire pour freiner la financiarisation du logement en concevant un crédit d'impôt pour l'investissement dans le logement abordable. Cette mesure encouragerait l'investissement du secteur privé dans des projets de logement abordable, tout en maintenant une gestion sans but lucratif ou municipale.

1. Un programme d'acquisition de biens immobiliers

Les membres de l'ACHRU croient fermement qu'il faut un soutien fédéral permanent et continu pour permettre aux organismes sans but lucratif et aux coopératives de préserver les logements locatifs abordables par l'achat. L'acquisition n'est actuellement pas admissible au financement dans le cadre des programmes de la Stratégie nationale du logement (SNL), tels que le Fonds national de co-investissement dans le logement (FNCL) et l'Initiative de financement de la construction locative (IFCL). Des programmes plus récents comme l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL) excluent spécifiquement l'acquisition de propriétés résidentielles existantes.

La Table ronde sur la politique canadienne du logement (Table ronde), entre autres, a également appelé à un programme d'acquisition national pour compléter les programmes existants de la SNL. Elle calcule qu'entre 2010 et 2020, environ 60 000 logements abordables (avec des loyers mensuels inférieurs à 750 \$, accessibles à des revenus annuels inférieurs à 30 000 \$) ont été perdus annuellement, alors que le SNL vise à créer en moyenne 16 000 logements abordables par an. Cela signifie que pour chaque logement abordable, créé par le biais de la SNL, quatre sont perdus. D'autres recherches montrent qu'entre 2011 et 2016, avant la Stratégie nationale du logement, le rapport était de 1:15. Ainsi, pour chaque logement créé avec l'aide fédérale, quinze logements abordables étaient perdus.

L'offre de logements locatifs abordables pour les ménages à faibles revenus se réduit. Nous sommes même en train de prendre du retard.

Le gouvernement et les fournisseurs de logements communautaires doivent travailler ensemble pour stopper la perte de logements abordables sur le marché. Les organisations de logement communautaire peuvent préserver l'accessibilité, en interrompant le cycle de la financiarisation qui a gonflé les loyers et contribué à une crise nationale du logement.

Face à la crise du logement, la Banque Scotia, dans un récent rapport économique, a appelé le Canada à doubler la part relative des logements communautaires. Un programme d'acquisition et de conservation constitue le moyen le plus rapide et le plus rentable pour y parvenir. Le logement communautaire stabilise le marché locatif. Le fait de retirer un plus grand nombre de logements locatifs du marché spéculatif, et souvent financiarisé, garantira une offre stable de logements pour les ménages à revenus faibles et modiques.





Le secteur canadien du logement communautaire est prêt à collaborer avec le gouvernement du Canada pour créer un fonds national d'acquisition et de préservation qui aidera les fournisseurs de logements communautaires à acheter et à préserver les propriétés existantes à loyer modique, protégeant ainsi les loyers abordables et interrompant le cycle de la financiarisation. Il s'agit d'un mécanisme totalement politique pour la mise en œuvre du droit au logement.

La Colombie-Britannique a fait preuve de leadership en créant son Fonds de protection des loyers. Une initiative d'acquisition et de préservation à l'échelle nationale peut avoir un impact encore plus important. Si nous aidons les fournisseurs de logements communautaires à acheter et à rénover le parc locatif existant, l'offre de logements au Canada pourra être plus inclusive et plus abordable.

Bien que nous devions continuer à travailler ensemble pour créer une nouvelle offre de logements abordables sans but lucratif, nous devons simultanément nous efforcer de remédier à la perte de logements abordables du marché locatif privé.

Acheter est :

- moins cher qu'une nouvelle construction, à moins de la moitié du coût ;
- moins risqué, puisque les coûts d'exploitation sont connus et qu'il existe un flux de revenus locatifs ;
- beaucoup plus rapide, car avec le soutien du gouvernement du Canada, les fournisseurs de logements communautaires peuvent obtenir des logements abordables en quelques mois seulement, au lieu des 3 à 5 ans nécessaires à la construction de nouveaux logements.

Un programme d'acquisition et de préservation offre également la possibilité d'investir dans l'efficacité énergétique et d'autres améliorations des bâtiments, ce qui permet de lutter contre le changement climatique et d'améliorer la qualité de vie des locataires à faibles revenus.

Pour être compétitifs sur le marché privé, les fournisseurs de logements communautaires ont besoin de capitaux à action rapide et d'un délai d'obtention accéléré des prêts. L'ACHRU recommande la mise en place d'un processus de préapprobation dans le cadre duquel les organismes sans but lucratif et les coopératives admissibles pourront obtenir des engagements initiaux en fonction de leur capacité, de la même façon que les acheteurs de maison obtiennent un prêt hypothécaire préapprouvé.

Le secteur du logement communautaire est également en mesure d'utiliser les investissements fédéraux pour obtenir des investissements privés de la part de fondations et d'autres investisseurs d'impact.

L'ACHRU recommande que le gouvernement travaille en partenariat avec le secteur du logement communautaire pour élaborer conjointement un programme national de préservation des logements locatifs afin d'aider les fournisseurs de logements communautaires à acquérir des propriétés locatives existantes et à en préserver l'abordabilité, en retirant ces propriétés du cycle de la financiarisation.





L'ACHRU recommande en outre que le gouvernement demande à la Société canadienne d'hypothèques et de logement de réviser les programmes existants de la Stratégie nationale du logement pour faire de l'acquisition et de la préservation des logements locatifs une activité admissible.

2. Un crédit d'impôt pour l'investissement dans le logement abordable

Le gouvernement fédéral ne peut pas s'attaquer pleinement à la financiarisation et mettre en place le droit au logement sans une série de mesures politiques. En plus d'un programme d'acquisition de biens immobiliers, il doit également utiliser des mesures fiscales pour encourager l'investissement privé dans le logement abordable, tout en maintenant le contrôle des organisations à but non lucratif pour garantir le maintien du prix des logements à des niveaux réellement abordables à perpétuité.

Les politiques fiscales fédérales actuelles encouragent effectivement la financiarisation. Cela a créé un environnement qui incite les entités à but lucratif à traiter le logement comme une marchandise financière, érodant ainsi le stock de logements disponibles pour des loyers abordables, au lieu de l'augmenter.

La modification de la politique fiscale pourrait inciter le secteur privé à investir dans le logement communautaire et freiner la financiarisation, tout en maintenant le leadership des organisations à but non lucratif dans le secteur du logement communautaire. Cela peut se faire en créant un incitatif fiscal favorisant la création ou la rénovation de logements locatifs abordables pour les ménages à revenus faibles ou modestes.

Une version très réussie de ce système a été introduite aux États-Unis en 1986 sous la forme du crédit d'impôt pour le logement à faible revenu (Low-Income Housing Tax Credit - LIHTC). Le gouvernement fédéral émet des crédits d'impôt accordés aux commanditaires de projets de logements abordables dans le cadre d'une procédure concurrentielle. Les commanditaires vendent ensuite les crédits à des investisseurs privés qui désirent obtenir un financement. Une fois l'immeuble de logements mis en location, les investisseurs peuvent réclamer le LIHTC sur une période de 10 ans. Tous les projets LIHTC doivent se conformer à des vérifications pour garantir l'accessibilité pendant 15 ans, faute de quoi les crédits sont récupérés. Pour la plupart des projets, on impose une période de conformité prolongée de 30 ans. Le LIHTC a été utilisé dans plus de 90 % des projets américains de logements abordables. On a reconnu sa valeur quant au maintien de l'accessibilité et au renforcement et à la stabilisation financière des fournisseurs de logements abordables.

Les programmes d'incitation fiscale tels que le LIHTC permettent d'associer les missions des secteurs du logement privé et du logement communautaire, car le secteur privé est alors littéralement investi dans le maintien de logements abordables. Cela permet aussi de freiner la financiarisation en rendant les





investissements plus attrayants, avec des profils de risque et de rendement plus comparables ou meilleurs que ceux des projets à prix de marché.

Conçu de manière efficace, un LIHTC canadien – un crédit d’impôt pour l’investissement dans le logement abordable – pourrait être un outil puissant pour façonner l’environnement de la politique fiscale. Cela rendrait l’investissement privé dans le logement locatif abordable comparable à d’autres formes de logement basées sur le marché. Dans les faits, cela augmenterait la proportion de logements locatifs abordables au Canada, freinerait la financiarisation et soutiendrait la priorité fédérale actuelle consistant à explorer les moyens d’encourager l’investissement du secteur privé dans le logement abordable.

L’ACHRU recommande que le gouvernement travaille avec le secteur du logement communautaire pour freiner la financiarisation du logement en concevant un crédit d’impôt pour l’investissement dans le logement abordable afin d’encourager l’investissement du secteur privé dans ces projets, tout en maintenant une gestion sans but lucratif ou municipale.

