



Mémoire présenté au Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées (HUMA) de la Chambre des communes concernant son étude sur la financiarisation du logement

Le 28 mai 2023

*Canadian rental housing providers for affordable housing* sont un groupe composé des cinq sociétés de placement immobilier (FPI) cotées en bourse qui exercent leurs activités principalement dans le secteur du logement locatif résidentiel au Canada. Il s'agit de Canadian Apartment Properties REIT (CAPREIT), Boardwalk REIT, Killam Apartment REIT, InterRent REIT et Minto Apartment REIT. Ensemble, nous possédons et gérons 120 501 appartements et 18 311 sites de bail immobilier dans des communautés de maisons préfabriquées partout au Canada, dans toutes les provinces, à l'exception du Manitoba.

Nous avons déjà fourni une copie de notre mémoire prébudgétaire pour 2023 au Comité permanent des finances (FINA) pour le contexte, et nous sommes également représentés par la Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers (FCAPI) et le mémoire combiné de la Federation of Rental-housing Providers of Ontario (FRPO). Le présent document constitue notre mémoire officiel au HUMA dans le cadre de son étude sur la financiarisation du logement, et vise à compléter le mémoire combiné de la FCAPI et de la FRPO, étant donné que la motion de l'étude mentionnait spécifiquement le secteur des FPI.

## **Introduction**

Le Canada connaît une crise du logement, où les Canadiens de tous niveaux de revenus ont de plus en plus de mal à trouver un logement convenable à un prix abordable. Le domicile d'une personne est quelque chose de très personnel, et les difficultés liées au logement le sont également.

Pour nous, le logement locatif est bien plus qu'une activité commerciale, et nous sommes pleinement conscients du fait que chaque logement ou site est la maison de quelqu'un, et fait partie d'une communauté. Cela est important. C'est pourquoi il est essentiel, lorsque nous parlons de logement, de s'appuyer sur des faits et de formuler des recommandations en utilisant les meilleures données et les meilleures preuves disponibles, y compris celles fournies par les fournisseurs de logements.

Nous croyons en la réalisation progressive du droit à un logement suffisant, tel qu'il est défini dans la *Loi sur la stratégie nationale du logement*. Nous pensons également, comme le souligne la fiche d'information n° 21 des Nations Unies, intitulée « *Le droit de l'homme à un logement convenable*<sup>1</sup> », que le secteur privé à but lucratif a un rôle important à jouer dans la fourniture de logements. De fait, au Canada, plus de 96 % de tous les logements sont fournis de cette manière<sup>2</sup>.

## **Origine des fiducies de placement immobilier (FPI)**

Les membres du groupe des FPI fournissent des logements locatifs aux familles canadiennes depuis des décennies. Le groupe Minto a été créé par la famille Greenberg en 1955. Le groupe CLV, partenaire d'InterRent, a quant à lui été fondé en 1969. La FPI Boardwalk a été créée par la famille Koliass en 1984. En outre, CAPREIT a été fondée en 1997, et Killam a été fondée en 2000. Cela représente 210 ans d'expérience dans la fourniture de logements locatifs de qualité au Canada.

## **Le cadre des FPI**

Les FPI ont été créées au Canada dans les années 1990, des décennies après leur création aux États-Unis. Aujourd'hui, elles existent dans plus de 40 pays dans le monde<sup>3</sup>. Elles ont été créées pour démocratiser l'investissement dans l'immobilier à grande échelle. Bien que les FPI sont des entités intermédiaires qui ne paient pas d'impôt directement sur leurs revenus (tant qu'ils sont distribués aux participants), elles ne constituent pas une échappatoire fiscale, comme certains l'ont laissé entendre.

Il existe aujourd'hui une quarantaine de FPI canadiennes cotées en bourse. Les FPI constituent une source importante et reconnue de capitaux pour le développement et l'investissement dans des biens immobiliers de tous types : résidentiels, commerciaux, et industriels. Le secteur des FPI a une capitalisation boursière totale d'environ 70 G\$, et permet à des millions de travailleurs et de retraités canadiens d'investir dans ce secteur et d'obtenir un rendement modeste, mais stable.

Contrairement aux actionnaires individuels d'une société, les participants d'une FPI disposent de beaucoup plus de protections sur la manière dont leurs investissements sont dépensés. Les FPI doivent reverser leurs revenus à leurs participants sous forme de distributions, alors que les sociétés sont généralement libres d'utiliser ces revenus comme elles l'entendent. Les participants doivent alors payer l'impôt sur le revenu sur le montant de leurs distributions, en payant l'impôt sur le revenu des particuliers aux taux applicables, qui sont plus élevés que les taux de l'impôt sur le revenu des sociétés. En revanche, une société n'est pas soumise à une telle exigence, et il est très peu probable qu'elle distribue la totalité de son revenu imposable sous forme de dividendes. Elle peut choisir de ne rien payer, ce qui réduit les recettes fiscales

---

<sup>1</sup> [Fiche d'information N° 21 \(Rev. 1\) : Le droit à un logement convenable | Haut-Commissariat aux droits de l'homme.](#)

<sup>2</sup> [Canada needs ambitious, urgent strategy for social housing: Scotiabank report | Perspectives.](#)

<sup>3</sup> [Global Real Estate Investment | Nareit.](#)

de l'État. Les FPI ont des structures de gouvernance intégrées, car elles doivent aller sur le marché pour obtenir des capitaux pour de nouveaux investissements, alors que les sociétés peuvent conserver et redéployer les bénéficiaires à la discrétion de la direction.

Une étude réalisée par EY en septembre 2022 a conclu que les FPI résidentielles, par l'intermédiaire de leurs participants, paient en fin de compte à peu près le même montant d'impôts que si elles étaient imposées comme des sociétés<sup>4,5</sup>. Toutefois, la modification du régime fiscal des FPI risque de mettre en péril une source importante de capitaux nécessaires à la création de nouveaux logements.

## Financiarisation

La financiarisation du logement a été définie par M<sup>me</sup> Martine August dans son témoignage oral devant le Comité le 9 mai 2023, comme « [le traitement du logement] comme un véhicule d'investissement<sup>6</sup> ». Il est clair que dans une économie de marché comme celle du Canada, le logement est à la fois un bien social et un investissement.

Nous sommes des investisseurs, pas des spéculateurs. Nous n'achetons pas de maisons unifamiliales ni d'unités condominiales. Nous sommes fiers d'investir dans la fourniture de logements de qualité expressément destinés au marché locatif, construits sur mesure, à des Canadiens de tous horizons, d'un océan à l'autre, dans neuf provinces. La production et l'entretien de logements locatifs sont des activités capitalistiques. Les loyers payés par les résidents fournissent les fonds nécessaires pour financer le capital nécessaire à la construction, à l'entretien et à la fourniture d'un rendement modeste pour attirer les investisseurs qui fournissent le capital.

Nos distributions offrent actuellement un rendement annuel d'environ 3 % à nos investisseurs. Ce taux est inférieur aux taux affichés par de nombreux comptes d'épargne sans risque et à taux d'intérêt élevé proposés par les banques aujourd'hui<sup>7</sup>.

Certains défenseurs des droits et universitaires ont déclaré à plusieurs reprises que la financiarisation du logement était préjudiciable, et qu'elle était même à l'origine de la crise du logement. Nous n'avons pas encore vu de données qui confirment cette affirmation. Les faits montrent même le contraire, à savoir que les investissements dans la construction de nouveaux logements sont essentiels pour répondre à la demande de notre population croissante. Le marché du logement locatif au Canada n'est pas le Far West. Il s'agit d'un marché très concurrentiel, qui répond aux besoins des résidents, et qui est fortement réglementé par les provinces et les municipalités. Les augmentations des prix résultent d'un manque d'offre sur le marché de la location, et non de la structure du capital social des FPI.

Les FPI fonctionnent comme des fournisseurs de logements professionnels qui travaillent à l'échelle,

---

<sup>4</sup> [Analysis and commentary on the tax treatment of residential Real Estate Investment Trusts \(REITs\) | EY.](#)

<sup>5</sup> Un récent [rapport](#) du directeur parlementaire du budget a estimé à 53,6 M\$ par an l'amélioration fiscale pour l'ensemble du secteur des FPI, qui se chiffre à 70 G\$. Le secteur des FPI résidentielles, d'une valeur de 17 G\$, représenterait 13 M\$ par an.

<sup>6</sup> [Réunion du HUMA n° 67 – 9 mai 2023 | Parlement du Canada.](#)

<sup>7</sup> [Best High-Interest Savings Accounts in Canada for 2023 – NerdWallet.](#)

ce qui permet d'offrir un service plus réactif et de meilleure qualité à nos résidents. Contrairement aux particuliers qui investissent des condominiums, nous sommes des propriétaires stables, qui investissent à grande échelle dans nos biens immobiliers et qui les entretiennent afin que les gens s'y installent et bâtissent une communauté à long terme.

Lors de son témoignage devant le FINA de la Chambre des communes le 21 janvier 2022, l'économiste en chef de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), Bob Dugan, a déclaré, en réponse à une question du porte-parole du Nouveau Parti démocratique (NPD) en matière de finances, Daniel Blaikie, ce qui suit :

« Il ne nous apparaît pas clairement que le montant moyen des locations suive une tendance très différente dans le cas des fonds de placement dans l'immobilier par rapport à d'autres types de propriétaires. [...] Il n'y a pas beaucoup de preuves<sup>8</sup>. »

En outre, bon nombre des loyers qui font la une des journaux dans les villes canadiennes reflètent les loyers des condominiums locatifs, qui sont plus élevés que les loyers des unités expressément destinées au marché locatif, ce qui se traduit par près de 700 \$ de plus, en moyenne<sup>9</sup>. Les FPI n'investissent pas dans ces condominiums individuels plus chers.

## **Abordabilité**

Presque chaque semaine, les Canadiens sont confrontés à des titres sur l'augmentation rapide des prix des logements locatifs. Ce que ces titres ne disent pas, c'est que pour la majorité des locataires au Canada, le loyer n'a augmenté que d'un faible pourcentage, probablement inférieur au taux d'inflation. Les locataires sont protégés par des régimes officiels de régie des loyers en Ontario, au Québec, en Colombie-Britannique et au Manitoba, et par des plafonds administratifs des loyers dans d'autres provinces, dont la Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick et l'Île-du-Prince-Édouard. À titre d'exemple, en Ontario, l'augmentation selon la ligne directrice est plafonnée à 2,5 % cette année, alors que l'inflation a atteint 8,1 %<sup>10</sup> au cours des 12 mois précédents. À l'Île-du-Prince-Édouard, l'augmentation maximale autorisée du prix de location était de zéro.

Les données les plus récentes sur le revenu médian des ménages locataires datent de 2019 et s'élèvent à 46 900 \$<sup>11</sup>. En utilisant les données sur la croissance des salaires de l'Enquête sur la population active, il est raisonnable d'extrapoler ce chiffre à plus de 56 000 \$ aujourd'hui. En date du 31 mars, le loyer moyen pour l'ensemble du groupe est de 1 394 \$ par mois. Ainsi, nous estimons que notre loyer moyen national est abordable pour le ménage locataire médian au Canada. Nous demandons instamment à la SCHL de fournir une mise à jour de ces données.

Si l'on considère les loyers à l'échelle locale, notre analyse des données sur les loyers en 2022 a révélé que près de 53 % de nos logements étaient loués à des prix abordables lorsqu'ils étaient

---

<sup>8</sup> [Témoignages – FINA \(44-1\) – n° 13 – Chambre des communes du Canada \(noscommunes.ca\)](#).

<sup>9</sup> [Rapport sur le marché locatif de la SCHL – Janvier 2023](#).

<sup>10</sup> [L'indice des prix à la consommation – Banque du Canada](#).

<sup>11</sup> [APH Select – Critères d'abordabilité | SCHL](#).

évalués par rapport au revenu médian local des ménages locataires en 2019. Si des données plus récentes sur le revenu médian local des ménages locataires étaient disponibles, nous sommes convaincus qu'un plus grand nombre encore de nos logements locatifs seraient considérés comme abordables.

### **Part de marché, concurrence et satisfaction des résidents**

Selon Statistique Canada, il y a environ 5 millions de ménages locataires au Canada. Nos 120 501 appartements locatifs ne représentent que 2,4 % du marché de la location au Canada. Si l'on considère uniquement les 2 450 000 unités expressément destinées au marché locatif<sup>12</sup>, nous représentons 4,9 %. Nous sommes tout simplement trop petits pour avoir un pouvoir de fixation des prix sur le marché, où nous sommes en concurrence avec 97 % du marché. Comme cela a été mentionné précédemment, l'économiste en chef de la SCHL a déclaré l'année dernière que les FPI étaient trop petites pour exercer une influence sur les prix, et qu'il ne voyait pas de différence dans le modèle de croissance des loyers des FPI par rapport à l'ensemble du secteur du logement locatif. Pour parvenir à cette conclusion, la SCHL dispose de l'ensemble de données le plus complet et le plus fiable au Canada.

Cet environnement concurrentiel signifie que nous sommes en concurrence les uns avec les autres et avec tous les autres propriétaires immobiliers pour attirer des locataires. Nous acquérons de nouveaux clients en prenant au sérieux leurs commentaires, en entretenant nos bâtiments, en proposant des loyers compétitifs et, en fin de compte, en surpassant nos concurrents. C'est la raison pour laquelle nous sondons régulièrement nos résidents, et que nous sommes nombreux à lier la rémunération de nos cadres aux résultats.

### **Expulsions et « rénovictions »**

Il existe très peu de données sur les expulsions au Canada, mais un rapport récent de Statistique Canada indique que 63 % des expulsions survenues entre 2016 et 2021 étaient des expulsions « sans faute », c'est-à-dire que le propriétaire vendait le logement vacant ou le reprenait pour son propre usage<sup>13</sup>. Par définition, les FPI ne peuvent pas procéder à de telles expulsions.

La fiche d'information n° 21 des Nations Unies souligne que les expulsions peuvent être justifiées « parce que le locataire persiste dans le non-acquittement de son loyer ou dégrade le bien qu'il occupe sans qu'il y ait à cela de cause acceptable, l'État doit veiller à ce qu'elle s'effectue dans la légalité, de façon raisonnable et proportionnée et conformément au droit international<sup>14</sup>. » En tant que groupe, nous adhérons à ce cadre de droits et ne cherchons à expulser un locataire que s'il représente une menace pour la santé et la sécurité de nos communautés, s'il persiste à ne pas payer son loyer, s'il cause des dommages injustifiables à la propriété, ou s'il interfère avec les droits d'autrui à la jouissance raisonnable de leur logement.

---

<sup>12</sup> [Statistique Canada – Le Quotidien – Acheter ou louer.](#)

<sup>13</sup> [Statistique Canada – Les expulsions de logement au Canada, 2021.](#)

<sup>14</sup> [Haut-Commissariat aux droits de l'homme – Le droit à un logement convenable.](#)

Certains spéculateurs cherchent à expulser les locataires pour rénover leur logement en vue d'augmenter le loyer, et l'on parle alors de « rénoviction ». Le groupe des FPI n'agit pas ainsi, et nous soutenons les réglementations qui appliquent les lois actuelles et punissent les propriétaires qui agissent de la sorte. Nous sommes des investisseurs à long terme qui proposent des logements locatifs de haute qualité, construits à cet effet, et non des spéculateurs.

## Nouvelles constructions et acquisitions

Les FPI ont été accusés de ne pas contribuer à l'offre de nouvelles unités expressément destinées au marché locatif. Cela est tout simplement faux. Notre groupe de FPI dispose d'environ 10 000 nouveaux logements dans ses projets en développement. Dans l'ensemble du secteur des FPI, le groupe compte plus de 230 000 logements en cours de développement<sup>15</sup>. Cela équivaut à une année entière de production de l'industrie de la construction de logements au Canada, et représente une contribution significative aux 5,8 millions de logements dont le Canada a besoin d'ici 2030 pour rétablir l'abordabilité du logement, selon la SCHL<sup>16</sup>.

Qui contribue le plus à l'offre d'unités expressément destinées au marché locatif?

Nous transformons des immeubles de bureaux, réaménageons des centres commerciaux et des stationnements, et améliorons l'utilisation de nos terrains actuels pour ajouter une nouvelle offre de logements locatifs. Nous achetons également de nouvelles constructions d'unités expressément destinées au marché locatif à des constructeurs spécialisés, et nous stabilisons les bâtiments avec des locataires, ce qui stimule la construction de nouvelles unités pour l'offre de logement locatif.

Cependant, les nouvelles constructions sont coûteuses, et ne sont viables que si les loyers couvrent les coûts de financement du projet. Il n'est donc pas possible de construire de nouveaux logements locatifs abordables sans une certaine forme de subvention. Un rapport récent<sup>17</sup> de la coalition *Commence au foyer*, qui regroupe des défenseurs et des fournisseurs de logements abordables, évalue le coût de la construction de nouveaux logements à entre 352 000 \$ et 560 000 \$ par logement, *même en supposant que le terrain soit fourni gratuitement*. Dans les grands centres urbains comme Toronto et Vancouver, le coût de la construction est encore plus élevé. D'après leur analyse, tous ces projets nécessiteraient soit une subvention directe du gouvernement à la location (en plus de la mise à disposition gratuite de terrains), soit des subventions croisées des logements locatifs à revenu élevé au taux du marché. En tant que fournisseurs de logements au taux du marché, nous devons ajouter le coût du terrain à nos calculs.

Actuellement, nous sommes des vendeurs nets de biens locatifs plus anciens avec des loyers abordables en place, et nous cherchons à réinvestir dans la construction de nouveaux logements. C'est pourquoi nous sommes de fervents partisans d'un programme national d'acquisition à prix abordable. Lorsque nous vendons des immeubles avec des loyers abordables, nous préférons les vendre à des organisations sans but lucratif, ce qui rend ces logements abordables à perpétuité. Nous collaborons avec le gouvernement de la Colombie-

---

<sup>15</sup> [TD Securities – Why REITs' Development Potential Merits More Attention.](#)

<sup>16</sup> [SCHL – Pénurie de logements au Canada : résoudre la crise de l'abordabilité.](#)

<sup>17</sup> [Rapport – Commence au foyer.](#)

Britannique dans le cadre de l'élaboration de son programme provincial, et nous nous sommes engagés à le faire à l'échelle nationale si l'occasion nous en est donnée.

### **Partenaires collaboratifs pour la réalisation progressive du droit à un logement suffisant**

*Canadian rental housing providers for affordable housing*, le groupe de FPI résidentielles cotées en bourse, s'engagent à travailler avec tout le monde pour résoudre la crise de l'offre et de l'accessibilité du logement au Canada. Nous reconnaissons et nous adoptons l'approche du Canada fondée sur les droits pour garantir que, dans un pays aussi riche que le nôtre, personne ne soit sans abri, et que chacun puisse choisir un logement qui réponde à ses besoins à un prix abordable.

Une approche fondée sur les droits exige des gouvernements qu'ils veillent à ce que suffisamment de logements soient créés pour répondre aux besoins de leur population croissante. Dans une économie de marché comme celle du Canada, cela signifie qu'il faut créer les règles, les outils et les incitatifs nécessaires pour favoriser une offre solide de logements à prix de marché pour la classe moyenne, et que le gouvernement doit apporter son soutien à ceux qui n'ont pas les moyens de trouver un logement sur le marché. Mieux les gouvernements effectueront la première étape, moins ils auront à dépenser pour la seconde.

### **Conclusion**

Au cours des quatre dernières décennies, les gouvernements successifs ont augmenté les impôts et mis en œuvre des politiques qui ont limité le soutien aux logements expressément destinés au marché locatif. Il en résulte que le nombre de logements construits, en termes absolus et par habitant, est nettement inférieur à celui des années 1950, 1960 ou 1970. Aujourd'hui, les Canadiens sont confrontés à une crise du logement. Nous sommes prêts à mettre la main à la pâte pour nous attaquer à ce problème, en adoptant une politique éprouvée et des mesures de soutien qui favorisent l'investissement dans l'offre de logements abordables, et expressément destinés au marché locatif et à la classe moyenne.

Les Canadiens méritent un logement qui réponde à leurs besoins, situé où ils veulent vivre, à un prix qu'ils peuvent se permettre. Travaillons ensemble pour concrétiser cette vision.