



Mémoire au Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de la Chambre des communes

Présenté par : Michael Brooks, chef de la direction
REALPAC

Mai 2023

Table des matières

<i>Introduction</i>	2
<i>Situation actuelle</i>	3
<i>Demande et justification</i>	5
<i>Recommandations</i>	5
<i>Conclusion</i>	8
<i>Annexe A</i>	9
<i>Annexe B</i>	10
<i>Ouvrages cités</i>	11

Introduction

Qui sommes-nous?

Fondée en 1970, REALPAC est une association nationale qui se consacre à l'avancement de la vitalité à long terme du secteur de l'immobilier au Canada.

Nos membres représentent plus de 1 000 milliards de dollars canadiens d'actifs immobiliers sous gestion dans tout le Canada.

Les quelque 130 membres de REALPAC comprennent des sociétés immobilières cotées en bourse, des fiducies de placement immobilier (FPI), des fonds de pension, des sociétés privées, des gestionnaires de fonds, des gestionnaires d'actifs, des promoteurs, des agences immobilières gouvernementales, des prêteurs, des courtiers en investissement, des courtiers, des consultants et des fournisseurs de données, de grands entrepreneurs généraux et des membres internationaux.

Nos membres représentent toutes les catégories d'actifs au Canada — bureaux, commerces de détail, industries, appartements, hôtels, résidences pour personnes âgées — d'un océan à l'autre.

Le présent mémoire est principalement axé sur nos membres qui possèdent, gèrent et développent des immeubles locatifs construits à cet effet. Ils sont essentiels au développement de l'offre locative canadienne et contribuent à l'économie canadienne.

Ce que nous croyons

REALPAC a activement consulté le public, les résidents, le gouvernement, le secteur privé et les militants sur des questions de logement locatif. Nous avons tenu des tables rondes pour mieux comprendre les préoccupations exprimées dans le secteur, nous avons consulté des experts individuels et nous avons même mené un processus de « grappes » au sein du laboratoire d'innovation de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour trouver des solutions aux problèmes d'approvisionnement en logement locatif au Canada.

REALPAC et les membres de notre secteur des appartements croient que tous méritent un endroit sécuritaire et digne où vivre au Canada. Nous sommes déterminés à construire un système de logements locatifs sains, avec des logements de tous types, au profit des résidents actuels et futurs.

Nous croyons qu'il est impératif de réparer, d'entretenir et de mettre à niveau le parc locatif existant partout au Canada et de soutenir l'accélération de l'offre de nouveaux logements locatifs dans tous les segments de marché.

Le gouvernement, les défenseurs du logement, les organisations à but non lucratif, les coopératives et le secteur privé doivent travailler ensemble. REALPAC est prête à travailler avec tout le monde pour faire partie de la solution, et ce, au profit des résidents actuels et futurs du Canada.

Pour de plus amples renseignements sur notre plan évolutif visant à travailler ensemble pour trouver des solutions en matière de logement, veuillez visiter notre site Web : www.realpac.ca/morehousing/ [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT].

Situation actuelle

Le problème

À l'heure actuelle, le système de logement du Canada ne répond pas aux besoins des Canadiens. Les résidents d'immeubles multifamiliaux dans les grandes villes du Canada sont confrontés à la hausse des loyers et à la perte de logements abordables. Les immeubles d'habitation sont vieillissants; ils ont constamment besoin de réparations et de mises à niveau, et il y a une pénurie aiguë de logements locatifs de tous types.

Le système de logement du Canada ne parvient pas à faciliter et à encourager la construction de logements adéquats à la hauteur de ses objectifs de croissance rapide en matière de population et d'immigration.

Les militants du secteur du logement ont poussé la défenseure fédérale du logement et le Bureau du directeur parlementaire du budget (DPB) à désigner les FPI comme étant la cause des problèmes de logement au Canada. Toutefois, leurs arguments sont boîteuxⁱ et ne parviennent pas à résoudre les problèmes fondamentaux qui empêchent les Canadiens d'accéder à un logement abordable.

Contexte de l'enjeu

Conditions macroéconomiques négatives

Les fournisseurs de logements subissent les mêmes pressions externes que les Canadiens de partout au pays. Les frais quotidiens de possession et d'exploitation d'immeubles locatifs désignés augmentent également au fur et à mesure que le coût des matériaux de construction, des entrepreneurs, des salaires du personnel, des services publics, des taux d'intérêt, des taxes et d'autres coûts grimpent avec l'inflation.

En outre, de nombreux immeubles d'habitation sont vieillissants et nécessitent des réparations et des mises à niveau essentielles. Parfois, la remise en bon état d'un immeuble d'habitation ne peut être effectuée en toute sécurité tout en ayant des locataires sur place, et ces réparations ne peuvent jamais se produire sans accès au capital.

Or, bien que le coût de la création de logements ait augmenté considérablement, le financement fédéral n'a pas suivi le rythme, et la hausse des taux d'intérêt a eu une incidence sur la capacité des promoteurs à obtenir du financement et, en fin de compte, à créer de nouveaux logements.

Pénuries de main-d'œuvre

Le coût croissant de la création de logements est affecté par les pénuries de main-d'œuvre observées partout au pays. Ce problème est particulièrement aigu dans les secteurs de la construction et de la fabrication, où 49 % et 47 % des entreprises, respectivement, devraient avoir des difficultés à recruter de la main-d'œuvre qualifiée (T2 2022)ⁱⁱ.

Lourd fardeau réglementaire et fiscal

De plus, le processus et les exigences mis en œuvre par les autorités provinciales et municipales ont contribué à allonger les délais d'approbation et de développement du système de logement du Canada, empêchant ainsi l'offre de logement de répondre à l'augmentation de la demande.

Une étude récente du groupe Altus a révélé que ces retards sont responsables d'une augmentation des coûts de 2,60 à 3,30 \$ par pied carré par mois pour les nouveaux logements. Cela se traduit par une augmentation approximative de 18 000 \$ par logement sur une période de six mois, une facture qui est au bout du compte transmise aux locatairesⁱⁱⁱ.

De plus, les frais de développement, la TPS et d'autres **taxes et frais initiaux peuvent représenter jusqu'à 30 % du coût du loyer**^{iv}.

Augmentation de la demande

Les fournisseurs de logements fonctionnent dans cet environnement macroéconomique alors que le pays observe simultanément son taux de croissance démographique le plus élevé depuis le baby-boom. Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada prévoit l'arrivée de 465 000 nouveaux résidents permanents en 2023 et l'augmentation de ce nombre au cours des prochaines années^v. Si on ajoute les résidents temporaires, le pays a connu en 2022 une croissance record de la population, soit un million de personnes^{vi}.

La SCHL a constaté que la croissance de l'offre a été faible pour répondre à la récente croissance de la demande dans certaines des grandes zones urbaines du Canada, ce qui a entraîné la perte de l'abordabilité.

Elle a estimé que pour rétablir l'abordabilité à des niveaux similaires à ceux de 2003 et 2004, le pays a besoin de 3,5 millions de logements abordables de plus d'ici 2030, ce qui portera le nombre total de logements nécessaires au Canada à 22 millions d'ici 2030. L'économiste en chef adjoint de la SCHL a souligné la nécessité d'une approche « tous azimuts » pour accroître l'offre de logements^{vii}.

L'investissement dans les logements locatifs spécialement construits à cette fin n'augmente pas à un rythme suffisant pour répondre à la demande actuelle et future; à son tour, il y a une pénurie aiguë de logements locatifs de tous types au Canada.

L'apport des FPI

Au Canada, il y a six FPI résidentiel cotées en bourse, qui représentent environ 6 % du marché locatif canadien principal (c.-à-d. les immeubles d'habitation), après 30 ans d'exploitation^{viii}. Il s'agit de moins de 3 % du marché primaire et secondaire des logements locatifs au Canada.

Le secteur des FPI multifamilial est responsable de l'exploitation de plus de 130 000 logements résidentiels au pays.

Un rapport d'analyse d'impact économique a conclu qu'en 2021, le secteur des FPI résidentiel, malgré sa faible part du marché locatif canadien, était responsable de :

- 5,6 milliards de dollars en activité économique totale;
- 20 750 emplois (années-personnes d'emploi) dans l'ensemble de l'économie;
- 1,2 milliard de dollars en revenus du travail;
- 3,3 milliards de dollars en contribution au PIB du Canada;
- 685,9 millions de dollars de recettes publiques.

Au cours de la même année, le secteur a distribué plus de 400 millions de dollars en dividendes aux porteurs de parts, le tout étant imposable^{ix} selon les taux des ménages et des entreprises^x.

Demande et justification

La demande

L'aide des partenaires gouvernementaux pour réduire l'incertitude réglementaire afin d'accroître les investissements dans des logements locatifs adéquats, sécuritaires et abordables.

La justification

Les membres de REALPAC croient que tout le monde mérite un endroit sécuritaire et digne où vivre au Canada.

La capacité d'attirer des investissements pour entretenir et mettre à niveau les immeubles existants et de construire un nouveau parc locatif est le point de départ d'un environnement immobilier sain au Canada. En prenant quelques mesures fondamentales, nous pouvons régénérer le secteur des appartements locatifs d'une manière qui protège ceux qui en ont le plus besoin, tout en permettant la croissance nécessaire pour bâtir le Canada des générations à venir.

Recommandations

REALPAC a cerné quatre occasions clés pour atteindre cet objectif.

1. Instaurer un crédit d'impôt canadien pour les locataires à faible revenu

Quoi : Le Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC), un modèle de financement durable et concurrentiel mis en œuvre aux États-Unis en 1986, subventionne l'acquisition, la construction et la revitalisation de logements locatifs abordables pour les personnes à revenu faible et modeste. Le crédit a été modifié à plusieurs reprises depuis sa création pour suivre l'état du marché.

Pourquoi : Le LIHTC maintient les loyers à des niveaux abordables pour les nouveaux résidents et les résidents qui renouvellent leur bail, tout en offrant un moyen de financer les travaux d'entretien ou de rénovation reportés, ce qui permet de s'attaquer à

l'entretien sous-financé et aux insuffisances en matière de logement. Depuis le milieu des années 1990, le programme LIHTC a permis la construction ou la remise en état d'environ 110 000 logements locatifs abordables chaque année et de plus de deux millions de logements au total^{xi}.

Comment : Les propriétaires ou les promoteurs de projets recevant le LIHTC acceptent de respecter un seuil de revenu pour les locataires et un critère de loyer brut. Voici les paramètres américains qui pourraient être ajustés au contexte canadien :

- Au moins 20 % des logements du projet sont occupés par des locataires dont le revenu est égal ou inférieur à 50 % du revenu médian de la région (RMR), ajusté en fonction de la taille de la famille.
- Au moins 40 % des logements sont occupés par des locataires ayant un revenu équivalent à 60 % ou moins du RMR.
- Au moins 40 % des logements sont occupés par des locataires dont le revenu moyen ne dépasse pas 60 % du RMR, et aucun logement n'est occupé par des locataires dont le revenu est supérieur à 80 % du RMR^{xii}.

2. S'appuyer sur les programmes de soutien au logement existants

Quoi : À l'instar de l'Allocation canadienne pour le logement, REALPAC recommande d'élargir ou de modifier les subventions au logement directement offertes aux locataires afin d'assurer la stabilité à long terme et d'offrir une plus grande sécurité aux Canadiens à faible revenu de partout au pays.

Pourquoi : Ces mesures d'aide doivent être gérées conjointement par tous les ordres de gouvernement ou en coordination avec les divers programmes en place pour assurer la longévité d'un mécanisme efficace et fondé sur les revenus pour soutenir les locataires laissés pour compte par les augmentations de loyer ou se retrouvant dans des circonstances économiques difficiles.

Comment : REALPAC est un partenaire volontaire à la table et appuiera le gouvernement, y compris ses homologues provinciaux et municipaux, dans les consultations avec les partenaires de l'industrie et les partenaires sans but lucratif, afin de s'assurer que ces mesures d'aide ciblées tiennent compte des diverses réalités auxquelles les Canadiens sont confrontés partout au pays.

3. Introduction d'un code d'éthique pour l'industrie

Quoi : Un code d'éthique de l'industrie élaboré conjointement qui réunirait les principaux acteurs publics et privés dans le but de mettre en place des normes de l'industrie qui prolongent la durée de vie des immeubles multifamiliaux existants et améliorent la sécurité d'occupation pour les résidents.

Pourquoi : REALPAC est consciente que certains propriétaires font des rénovations de mauvaise foi ou expulsent inutilement leurs locataires pour entreprendre des rénovations. Cela dit, certaines rénovations ne peuvent pas être effectuées si le locataire reste dans le logement, et ne pas rénover les vieux immeubles n'est pas une solution.

L'abordabilité et la sécurité revêtent de l'importance pour les résidents ainsi que pour REALPAC et ses membres. Nos membres sont fiers des logements abordables qu'ils offrent aux résidents. Aucun propriétaire d'appartements professionnel canadien responsable ne veut que les résidents soient traités injustement.

Nous croyons qu'il faut faire un travail pour empêcher les mauvais joueurs d'effectuer des « rénovictions » illégales. L'industrie doit faire partie de la solution. En encourageant l'adhésion à un code d'éthique avec des objectifs et des mécanismes convenus, on peut obtenir des résultats à long terme qui, en fin de compte, soutiennent les locataires.

Comment : Qu'il s'agisse de services bancaires ou d'épiceries, notre pays est de plus en plus témoin d'une collaboration à l'échelle de l'industrie. REALPAC recommande de suivre l'initiative la plus récente du gouvernement et de créer un groupe de travail dirigé par l'industrie dans l'ensemble du secteur pour élaborer un code d'éthique qui lui serait présenté au cours de la prochaine année. On veillerait ainsi à ce que la prise en compte des perspectives de tous les intervenants appropriés demeure une priorité tout au long du processus et à ce que le code corresponde à l'environnement et aux besoins actuels des locataires.

4. Création d'une table ronde pour l'industrie

Quoi : En mettant en place une table ronde de l'industrie qui relève directement du gouvernement fédéral, on peut fournir directement aux décideurs une rétroaction et des conseils importants afin de créer un contexte où des mesures significatives peuvent être prises par l'intermédiaire de consultations directes et d'experts.

Pourquoi : Les initiatives et les programmes dirigés par le gouvernement servent un objectif important, mais ne sont pas toujours à la hauteur. Récemment, le Supplément unique à l'Allocation canadienne pour le logement^{xiii} a été introduit pour donner aux locataires un coup de pouce financier et aider à alléger les pressions. Cependant, de nombreux Canadiens à faible revenu visés ignoraient son existence ou ne savaient pas comment la recevoir ou n'étaient pas en mesure de comprendre les exigences du programme, ce qui limitait leur capacité d'y accéder facilement. En consultant et en informant les experts de l'industrie, le gouvernement du Canada aura une forte voix d'expert à la table, communiquant des considérations importantes et élargissant le réseau du gouvernement et la portée directe aux Canadiens qui bénéficieraient le plus de ces mesures.

Comment : REALPAC nommerait des représentants clés du secteur privé et travaillerait directement avec le gouvernement fédéral à l'établissement d'un mandat qui permettrait

au Conseil non seulement de fournir des conseils consultatifs réactifs à la demande du gouvernement, mais aussi de fournir des études et des rapports réguliers produits par ses membres pour aider à orienter les futurs programmes potentiels dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, ou au-delà.

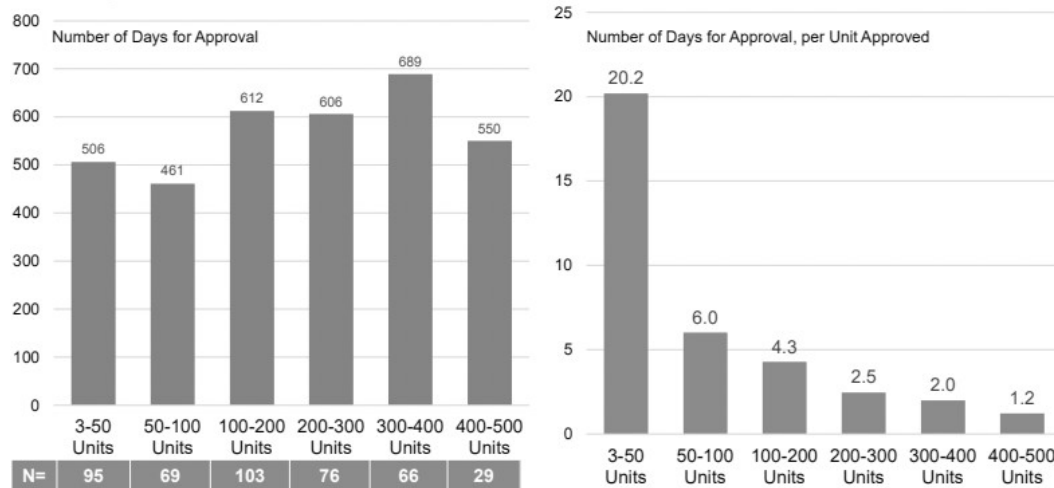
Conclusion

Nous vous remercions d'avoir pris le temps d'examiner nos recommandations et reconnaissons les efforts et le dévouement du Comité dans son examen. N'hésitez pas à communiquer avec nous si vous avez besoin d'autres renseignements. Nous vous remercions de nouveau de l'attention que vous porterez à notre mémoire.

À propos de REALPAC REALPAC est la principale association nationale qui représente l'industrie de l'immobilier commercial au Canada. Nos quelque 130 membres comprennent des sociétés immobilières cotées en bourse, des fiducies de placement immobilier (« FPI »), des sociétés privées, des fonds de pension, des gestionnaires de fonds, des banques et des sociétés d'assurance-vie, et comptent des actifs immobiliers cumulés sous gestion d'environ 1 000 milliards de dollars canadiens. En plus de 50 ans d'existence, nous avons fourni des renseignements stratégiques et des conseils à tous les ordres de gouvernement. Nous sommes fiers d'être bien informés, respectueux et réfléchis.

Annexe A

Average Timelines for Approvals, High-Density Development Projects, Ontario Municipalities

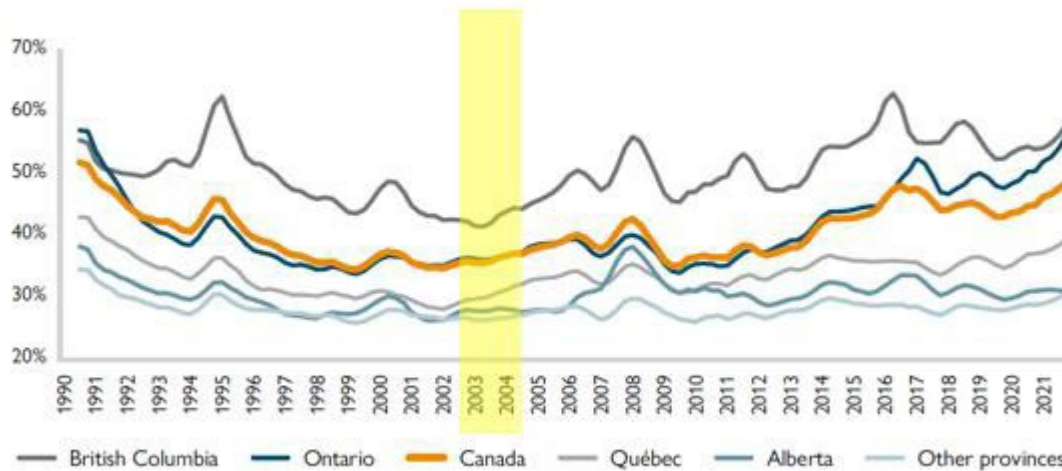


Source : Altus Group et Association canadienne des constructeurs d’habitations (CBHA), « [CHBA National Municipal Benchmarking Study](#) », 17 octobre 2022..

Average Timelines for Approvals, High-Density Development Projects, Ontario Municipalities	Délais moyens pour les approbations, les projets de développement à haute densité, municipalités de l’Ontario
Number of Days for Approval	Nombre de jours pour l’approbation
Number of Days for Approval, per Unit Approved	Nombre de jours d’approbation, par logement approuvé
Source: Altus Group Economic Consulting	Source : Altus Group Economic Consulting
3-50 Units	3-50 logements
50-100 Units	50-100 logements
100-200 Units	100-200 logements
200-300 Units	200-300 logements
300-400 Units	300-400 logements
400-500 Units	400-500 logements

Annexe B

Figure 1: Shelter cost as a share of disposable income when the average household buys the average house (based on MLS® prices)



Source: CMHC calculations based on data from CMHC, Statistics Canada, Conference Board of Canada, CREA, Bank of Canada and Altus

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), [Pénurie de logements au Canada : Rétablir l'abordabilité d'ici 2030](#), sans date. Extrait le 25 avril 2023 :

Figure 1: Shelter cost as a share of disposable income when the average household buys the average house (based on MLS* prices)	Figure 1 : Coût du logement en pourcentage du revenu disponible lorsque le ménage moyen achète la maison moyenne (selon les prix du service interagences*)
British Columbia	Colombie-Britannique
Ontario	Ontario
Canada	Canada
Quebec	Québec
Alberta	Alberta
Other provinces	Autres provinces
Source CMHC calculations based on data from CMHC, Statistics Canada, Conference Board of Canada. CREA. Bank of Canada and Altus	Source : Calculs de la SCHL fondés sur des données de la SCHL, de Statistique Canada et du Conference Board du Canada. CREA. Banque du Canada et Groupe Altus.

Ouvrages cités

- f _____
- ⁱ REALPAC, « [REALPAC PBO Report Letter](#) », 28 avril 2023.
- ⁱⁱ Gouvernement du Canada, Statistique Canada, « [Analyse des défis liés à la main-d'œuvre au Canada, deuxième trimestre de 2022](#) », 20 avril 2023.
- ⁱⁱⁱ Altus Group et Association canadienne des constructeurs d'habitations (CBHA), « [CHBA National Municipal Benchmarking Study](#) », 17 octobre 2022.
- ^{iv} Urban Development Institute, *Taxing Growth: Analysing the Taxes and Fees on New Housing Development*, 28 février 2023.
- ^v Gouvernement du Canada, Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada, *Rapport annuel au Parlement sur l'immigration, 2022*, 8 novembre 2022.
- ^{vi} Gouvernement du Canada, Statistique Canada, « [Estimations de la population du Canada : croissance démographique record en 2022](#) », 22 mars 2023.
- ^{ix} Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), *Pénurie de logements au Canada : Rétablir l'abordabilité d'ici 2030*, sans date. Extrait le 25 avril 2023.
- ^{viii} Altus Group, « [The Economic Benefits of the Residential REIT Sector in Canada](#) », 1^{er} septembre 2022.
- ^{ix} EY Canada, Ernst & Young Global Limited, « Analysis and Commentary on the Tax Treatment of Residential Real Estate Investment Trusts (REITs) », septembre 2022, <https://realpac.ca/product/ey-reit-report/>.
- ^{viii} Altus Group, « [The Economic Benefits of the Residential REIT Sector in Canada](#) », 1^{er} septembre 2022.
- ^{xi} Steele, Marion et François Des Rosiers, « Building Affordable Rental Housing in Unaffordable Cities : A Canadian Low-Income Housing Tax Credit », Institut C.D. Howe, mai 2009, https://www.cdhowe.org/sites/default/files/attachments/research_papers/mixed/Comm entary%20462_0.pdf.
- ^{xii} *Ibid.*
- ^{xiii} Gouvernement du Canada, Agence du revenu du Canada, « Supplément unique à l'Allocation canadienne pour le logement », 1^{er} avril 2023, <https://www.homelesshub.ca/resource/building-affordable-rental-housing-unaffordable-cities-canadian-low-income-housing-tax>.
- ^{xiv} Gouvernement du Canada, Statistique Canada, « [Indicateurs de logement, selon le mode d'occupation, y compris le statut d'accédant à la propriété](#) », 21 juillet 2022.