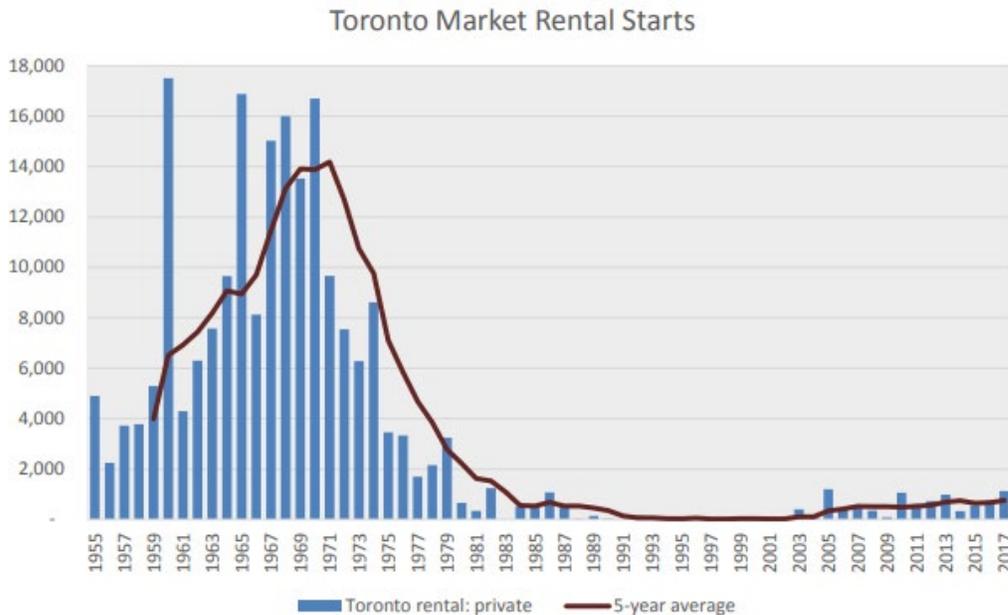


## C'est la rareté qui fait grimper les prix et les loyers, et non les intervenants extérieurs

Russil Wvong (morehousing.ca)  
22 mai 2023

**Figure 2** Historical Rental Market Starts in Toronto



Construction de copropriétés et de logements destinés à la location :  
Perspectives de marché (Canadian Centre for Economic Analysis, avril 2019)

EN	FR
Figure 2	Figure 2
Historical Rental Market Starts in Toronto	Historique des mises en chantier de logements locatifs sur le marché de Toronto
Toronto Market Rental Starts	Mises en chantier de logements locatifs à Toronto
Toronto rental: private	Logements locatifs à Toronto : marché privé
5-year average	Moyenne sur 5 ans

À Vancouver, la rareté et le coût des logements constituent un problème majeur depuis des années. Je sou mets ce mémoire en tant que profane intéressé, et non en tant qu'expert.

### Rareté

Intuitivement, lorsque les prix et les loyers augmentent beaucoup plus vite que les revenus locaux, il est normal de penser que ce sont des intervenants extérieurs (investisseurs étrangers ou institutionnels), non limités par les revenus locaux, qui font monter les prix. Qui d'autre en a les moyens?

En fait, les **prix reflètent la rareté**, puisque l'offre ne suffit pas à répondre à la demande. En ce qui concerne le logement, les gens ne le choisissent pas au hasard. Ils vont s'installer là où se trouvent les emplois. Dans la région du Grand Toronto et dans la région métropolitaine de Vancouver, il existe un déséquilibre entre les logements et les emplois : nous n'avons pas créé de logements assez rapidement pour suivre le rythme des emplois. Les prix et les loyers **doivent** donc **atteindre des niveaux insoutenables pour forcer les gens à partir**, laissant ainsi à ceux qui restent l'offre limitée.

À Toronto et à Vancouver, ce problème ne concerne plus seulement les ménages à faibles revenus; il touche les jeunes et tous ceux qui ne sont pas encore propriétaires de leur logement, à tous les niveaux de revenus, peu importe combien ils gagnent. Un ami qui travaillait à la gestion des opérations dans un hôpital de Vancouver m'a dit que la dernière fois qu'ils ont essayé d'embaucher un anesthésiste, cela leur avait pris 18 mois.

Le logement est une échelle : tout est relié. S'il n'y a pas assez de constructions de logements du marché, les gens qui auraient vécu dans ce type de logements ne disparaissent pas : ils descendent l'échelle du logement pour s'installer dans un endroit plus petit, plus vieux ou moins sûr, et font grimper les loyers à cet échelon. Cela donne lieu à des expulsions en cascade qui exercent une pression énorme sur les personnes situées au bas de l'échelle.

Au cours des trois dernières années, le problème de rareté s'est nettement aggravé à cause de la pandémie de COVID. Tout d'un coup, de plus en plus de personnes se sont mises à travailler à domicile et avaient donc besoin de plus d'espace.

Nous pouvons voir que le problème est bien la rareté en regardant les taux d'inoccupation des logements locatifs, publiés chaque année par la SCHL. Un taux d'inoccupation acceptable est 3 %. Lorsque les taux d'inoccupation approchent de 1 %, comme c'est le cas dans la région métropolitaine de Vancouver, les gens doivent vivre dans des endroits qui ne correspondent pas vraiment à leurs besoins, mais c'est tout ce qui est disponible.

### **Manque de construction de logements locatifs**

Le diagnostic de la financiarisation examiné par le Comité laisse entendre que le problème vient des grands investisseurs institutionnels.

À Vancouver, plusieurs ordres de gouvernement ont fait pression dans la direction contraire. Le problème, c'est qu'une grande partie du marché locatif se présente sous la forme de copropriétés et d'appartements en sous-sol, loués par un seul propriétaire, et que **ces locations offrent très peu de sécurité, car le propriétaire peut toujours récupérer l'appartement pour son usage personnel**. Une enquête menée par First United auprès de locataires récemment expulsés a révélé que plus de la moitié des expulsions étaient motivées par cette raison. L'intérêt propre ne se limite pas aux entreprises : lorsque les loyers du marché sont poussés à la hausse par la pénurie de logements, cela incite des propriétaires à expulser

leur locataire pour louer leur bien à un prix beaucoup plus élevé, ou à revendre leur bien.

Ainsi, à Vancouver, il semble que le problème vient du fait que nous n'avons pas assez d'immeubles locatifs construits et gérés par des investisseurs institutionnels, comme des fonds de pension et des sociétés de placement immobilier, qui ont besoin d'un flux régulier de revenus à long terme. Depuis une quarantaine d'années, il y a eu peu de projets de construction de logements locatifs, car les gens sont prêts à payer plus cher pour un appartement en copropriété que pour un appartement en location (environ 50 % de plus). Ainsi, le promoteur d'un projet de logements en copropriété sera toujours prêt à payer plus pour le terrain (selon la valeur attendue du nouveau bâtiment, moins tous les coûts de construction) que celui d'un projet de logements locatifs.

Pour compenser, la ville de Vancouver autorise une plus grande densité pour les immeubles locatifs : elle accorde une prime de densité pour les projets de logements locatifs comprenant 20 % de loyers hors marché et autorise des projets de logements locatifs de six étages là où des copropriétés de quatre étages sont déjà permises. Le gouvernement fédéral consent des prêts à long terme et à faible coût pour les projets de logements locatifs dans le cadre de l'initiative Financement de la construction de logements locatifs.

### **Mesures proposées**

Pour régler la crise du logement, nous devons construire davantage d'habitations. Je dirais que l'orientation générale de la politique à l'égard des investisseurs institutionnels devrait être de les encourager à **construire des logements locatifs neufs**, plutôt que d'acquérir et de rénover des logements locatifs existants, c'est-à-dire de transformer des logements plus anciens et moins chers en logements plus chers. (Commentaire de Peter Waldkirch, directeur d'Abundant Housing Vancouver : « Faire en sorte que le seul endroit légal pour construire un logement locatif soit au-dessus d'un appartement plus ancien est une politique stupide, cruelle et terrible. »)

**Acquérir des logements locatifs plus anciens.** Dans le même ordre d'idées, il semble raisonnable de prévoir un financement pour permettre aux organismes sans but lucratif d'acquérir et d'exploiter un parc de logements locatifs plus anciens et moins chers (essentiellement comme une société de placement immobilier sans but lucratif). Ces organismes devront faire preuve de diligence raisonnable pour s'assurer qu'ils obtiennent les logements à un juste prix, afin de ne pas être surpris par des coûts inattendus pour des réparations et des rénovations importantes. Cela devrait être plus rentable que de construire des logements neufs hors marché. En Colombie-Britannique, le gouvernement provincial a créé un fonds de 500 millions de dollars à cette fin. Si le gouvernement fédéral est en mesure de contribuer au financement d'une initiative provinciale existante, ce serait une aide utile.

**Initiative Financement de la construction de logements locatifs (IFCLL).** Je suis désolé de ne pas être d'accord avec la défenseure fédérale du logement, mais l'IFCLL doit se poursuivre. Il s'agit d'un moyen d'encourager la construction de logements locatifs, qui font cruellement

défaut, en tirant parti du pouvoir du gouvernement fédéral d'emprunter de l'argent à un faible taux d'intérêt.

Il a été question récemment de renforcer les exigences en matière d'accessibilité financière pour les projets financés grâce à l'IFCLL. Je dirais que son objectif principal devrait continuer d'être les logements du marché locatif. L'IFCLL incite à construire des logements locatifs plutôt que des logements en copropriété. Il serait raisonnable d'ajouter une exigence d'accessibilité (par exemple, 20 % de logements hors marché) s'il était possible d'accompagner cela d'une prime à la densité, mais cela relève davantage d'une prérogative municipale ou provinciale.

**Taxes et frais.** Les taxes sur les logements neufs fonctionnent de la même manière que la taxe sur le carbone : si vous augmentez les taxes sur quelque chose, vous en obtiendrez moins. Le gouvernement fédéral devrait faire attention aux taxes et aux frais sur les logements neufs, en particulier ceux qui sont sous son contrôle direct; étant donné le besoin criant de logements supplémentaires, il semble contre-productif que la SCHL ait récemment augmenté ses primes d'assurance sur les prêts pour la construction de logements locatifs.

**Délais d'autorisation et financement des infrastructures.** Pour construire des logements neufs, il faut des permis. Le rapport MacPhail (le groupe d'experts fédéral-provincial sur l'offre de logements en Colombie-Britannique) a mis en lumière un problème important : il est extrêmement lent et difficile d'obtenir les permis de construire des municipalités pour des logements neufs, qu'il s'agisse de projets de logements du marché ou hors marché. Cela est lié aux frais municipaux de développement et à la modernisation des infrastructures (comme les égouts). Le gouvernement fédéral peut contribuer au financement des infrastructures par l'entremise du Fonds pour accélérer la construction de logements. En gros, il s'agit d'autoriser la construction de logements neufs et de fournir des fonds pour améliorer les infrastructures.