

FÉDÉRATION CANADIENNE DES ASSOCIATIONS DE PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

FÉDÉRATION DES FOURNISSEURS DE LOGEMENTS LOCATIFS DE L'ONTARIO

MÉMOIRE CONJOINT AU COMITÉ HUMA, 24 mai 2023

La financiarisation des logements construits pour la location

La Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers (FCAPI) représente plus de 15 000 fournisseurs de logements locatifs de toutes tailles, y compris des propriétaires « familiaux », des investisseurs comptant des dizaines de logements locatifs, de grandes entreprises propriétaires et des fonds de placement immobilier (FPI) d'appartements cotés en bourse. Les fournisseurs de logements locatifs appartiennent à la FCAPI par l'intermédiaire de 13 associations de propriétaires immobiliers provinciales et régionales, ou en tant que membres directs. Certains sont membres par les deux voies. Les propriétés des membres de la FCAPI sont situées dans toutes les provinces d'un océan à l'autre, ainsi que dans les territoires.

Membre important de la FCAPI depuis sa création, la Fédération des fournisseurs de logements locatifs de l'Ontario (FRPO) est la voix de l'industrie du logement locatif de l'Ontario et le principal défenseur d'un logement locatif solide et stable. La FRPO représente plus de 2 200 membres qui possèdent, gèrent, construisent, financent, fournissent et entretiennent 350 000 logements locatifs résidentiels dans l'ensemble de l'Ontario. La FRPO préconise un marché du logement locatif équilibré et sain qui favorise la vitalité de l'industrie du logement locatif, le choix et la protection des consommateurs pour les résidents, une aide gouvernementale adéquate pour les ménages à faible revenu et des solutions du secteur privé pour répondre aux besoins en matière de logement locatif partout en Ontario.

Grâce à leurs liens étroits avec des fournisseurs de logements locatifs de toutes tailles en Ontario et dans l'ensemble du Canada, la FRPO et la FCAPI ont accès à des informations qui ne sont pas facilement accessibles auprès d'autres sources, ce qui peut aider considérablement le Comité et le gouvernement dans ses consultations et ses décisions sur les politiques. Il s'agit d'un mémoire conjoint de la FCAPI et de la FRPO.

Introduction

Le Comité étudie la financiarisation des logements construits pour la location et ses effets. Vos décisions et vos conseils en matière de financiarisation sont très pertinents aux propositions du gouvernement visant à imposer une nouvelle surtaxe sur certains revenus locatifs, ainsi qu'à d'autres mesures non précisées destinées à réduire les « profits excessifs » présumés dans le secteur du logement locatif. La FCAPI et la FRPO sont extrêmement préoccupées par l'impact de ces mesures potentielles sur nos membres, ainsi que sur l'offre de logements et l'abordabilité qui pourrait découler de ces mesures.

Aperçu de la situation du secteur du logement locatif

Les logements locatifs canadiens abritent près de 12 millions de Canadiens, dans toutes les situations de vie. Près de la moitié des logements locatifs sont fournis par des investisseurs ne possédant qu'une poignée de logements locatifs, dans des maisons individuelles, des immeubles à deux logements ou des copropriétés. Ce segment est connu sous le nom de marché locatif secondaire. Il existe également de nombreux propriétaires dans le secteur des logements construits pour la location, qui se font concurrence entre eux et avec les fournisseurs du marché locatif secondaire. Le logement locatif présente un niveau de concentration très faible, où même les acteurs les plus importants n'ont pas le pouvoir économique de fixer les loyers au-dessus du niveau déterminé par l'offre et la demande.

En règle générale, plus de 90 cents de chaque dollar de loyer servent à payer les coûts liés à la fourniture de logements locatifs, notamment les impôts fonciers, les services publics, le financement, l'assurance des biens et de la responsabilité civile, le nettoyage des bâtiments, les réparations et l'entretien quotidiens, l'aménagement paysager, le déneigement, l'administration, le règlement des différends entre locataires, les réparations majeures et la modernisation des immeubles. La plupart de ces dépenses échappent au contrôle du propriétaire. En règle générale, environ 8 cents de chaque dollar de loyer servent à offrir un rendement modeste sur l'investissement. Ce « profit » sur les recettes brutes se traduit par un profit typique de 3 % du capital investi, ce qui se situe à l'extrémité inférieure du profit dans tous les secteurs d'activité.

Dans l'ensemble, la plupart des locataires sont satisfaits de leur logement. Dans une vaste enquête aléatoire réalisée en 2020 par un organisme de sondage impartial, les locataires satisfaits étaient presque trois fois plus nombreux que les locataires insatisfaits. Les locataires très satisfaits étaient plus de quatre fois plus nombreux que les locataires très insatisfaits.

Certains des propos tenus par les défenseurs des locataires laissent entendre que les propriétaires peuvent expulser les locataires quand ils le souhaitent. En fait, les propriétaires ne peuvent résilier les contrats de location que pour des raisons précises selon la loi provinciale. Selon les chiffres provinciaux accessibles, le nombre de résiliations pour cause de rénovation est très faible. De plus, la plupart de ces résiliations sont légales et conformes à la législation provinciale, ce qui offre de solides protections aux locataires.

Les politiques qui ne sont pas fondées sur une compréhension claire et complète du logement locatif pourraient avoir un effet très néfaste sur l'offre et l'abordabilité du logement locatif, ce qui nuirait aux personnes mêmes que ces nouvelles politiques sont censées aider. Il est essentiel que le Comité examine les faits concernant le logement locatif et la financiarisation, en tenant compte des données probantes et en se fondant sur les pratiques exemplaires en matière d'utilisation de la recherche et des enquêtes.

A. Principaux segments du marché du logement

Le marché locatif comporte plusieurs segments. La figure 1 présente une ventilation des principaux segments, dans le contexte de l'ensemble du marché du logement, y compris les logements occupés par leur propriétaire.

Figure 1 : Principaux segments du marché canadien du logement en 2021

Segment de marché	Nombre de logements	Notes	Pourcentage de logements
Marché locatif primaire (logements construits pour la location) (3 logements et plus) — « Univers locatif » de la SCHL	2 450 000	1	16 %
Marché locatif secondaire (maisons unifamiliales louées, duplex, doubles, logements accessoires et copropriétés)	2 070 000	2	13 %
TOTAL DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS	4 520 000	3	29 %
Logements communautaires	560 000	4	4 %
TOTAL DES LOGEMENTS LOCATIFS	5 080 000	5	33 %
Propriétaires occupants (maisons unifamiliales, copropriétés et coopératives)	10 275 000		67 %

PARC TOTAL DE LOGEMENTS (hors chalets)	15 355 000	6	100 %
----------------------------------------	------------	---	-------

Sources :

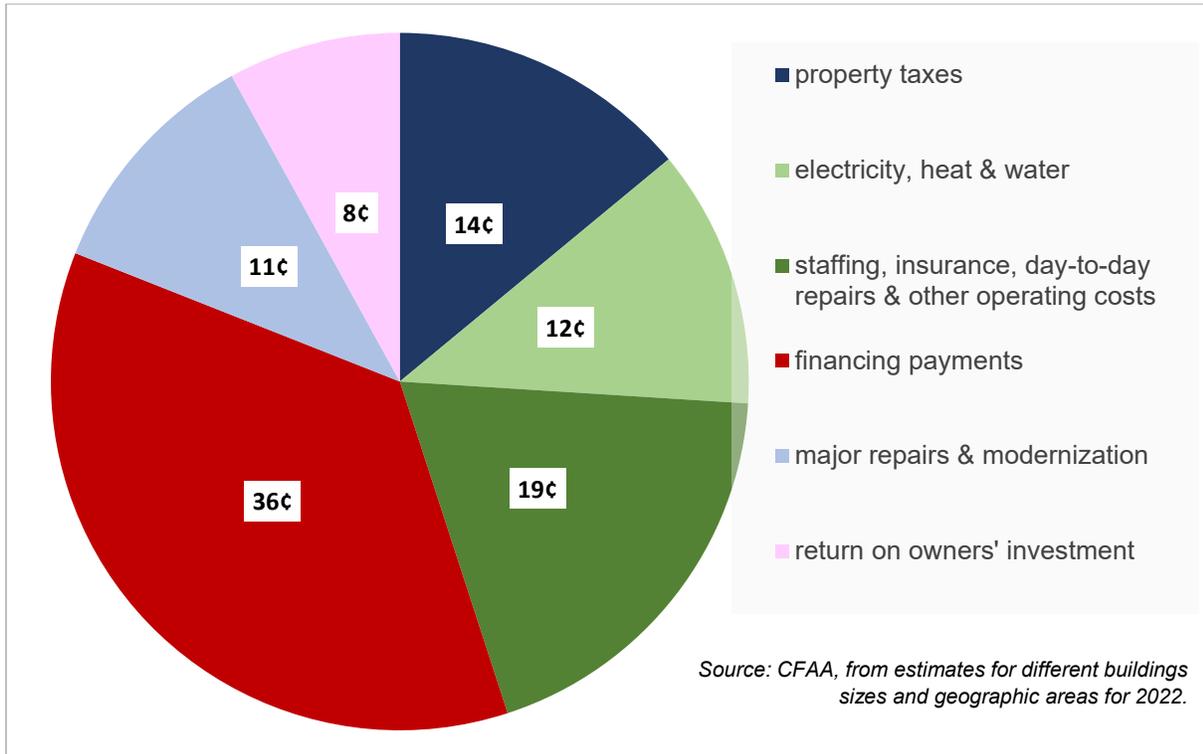
- (1) Enquête sur les logements locatifs de la SCHL d'octobre 2021 indique que le nombre d'appartements (pour les immeubles de 3 logements ou plus) s'élève à 2 136 120, et le nombre de maisons en rangée, selon les données de 2016 (le dernier chiffre disponible), à 316 464, chiffre arrondi.
- (2) Le chiffre pour le marché locatif secondaire est calculé comme suit. On déduit du nombre total de logements locatifs privés le nombre de logements locatifs sur le marché locatif primaire.
- (3) Le chiffre pour l'ensemble des logements locatifs privés est calculé comme suit. Tout d'abord, le chiffre des ménages locataires tiré des données du Recensement de 2021 est majoré de 2,5 % pour tenir compte des logements vacants. De ce chiffre est déduit le nombre de logements locatifs dans les logements communautaires.
- (4) Fichier de données sur le logement social et abordable, SCHL, d'après les sources de Steve Pomeroy, un chercheur bien connu dans le domaine du logement, dans un document à paraître, « Establishing a baseline: estimating the scale of Canada's non-market housing stock at commencement of the NHS » (Établir une base de référence : estimer l'ampleur du parc de logements hors marché du Canada au début de l'ENM).
- (5) Le nombre total de logements locatifs est fondé sur le nombre total de ménages locataires (4 953 835) plus 2,5 % pour les logements vacants, et arrondi. Statistique Canada, Tableau 98-10-0231-01 – Âge du principal soutien du ménage selon mode d'occupation : Canada, provinces et territoires, régions métropolitaines de recensement et agglomérations de recensement.
- (6) Pour le parc total de logements, le chiffre de 15 335 000 est fondé sur les données du recensement de 2021 pour tous les logements occupés par des résidents habituels (14 978 941), plus 2,5 % pour les logements vacants normaux (pour les secteurs de la location et de l'occupation par le propriétaire), puisque les logements destinés aux propriétaires occupant comptent des logements vacants, en particulier lorsque des maisons sont mises en vente sur le marché. Statistique Canada, Tableau 98-10-0001-01 – Chiffres de population et des logements : Canada, provinces et territoires.

Comme le montre la figure 1, l'offre totale de logements au Canada s'élève à un peu plus de 15 millions de logements, dont 10 millions sont actuellement occupés par leur propriétaire (ou à vendre) et 5 millions sont loués (ou à louer). Sur ces 5 millions de logements locatifs, environ 560 000 sont des logements communautaires loués à des loyers inférieurs à ceux du marché à des ménages à faibles revenus. Près de 2,5 millions de logements sont des appartements ou des maisons en rangée sur le marché de logements construits pour la location. Un peu plus de 2 millions de logements loués sont des maisons individuelles (c'est-à-dire des maisons unifamiliales), des duplex, des maisons jumelées ou des logements en copropriété. Ces deux millions de logements sur le marché locatif secondaire appartiennent à des centaines de milliers de petits propriétaires et sont loués par eux. Ces logements sont des substituts très proches des logements du marché de logements construits pour la location. Il existe une vaste gamme de logements semblables en Ontario.

B. Quels sont les coûts habituels des logements locatifs?

De nombreux locataires et commentateurs ont l'impression que la totalité, ou presque, du loyer que les gens paient finit dans les poches des propriétaires sous forme de profit. En fait, seule une partie relativement faible du loyer payé finit par constituer un profit ou, comme nous préférons l'appeler, un rendement du capital investi. Voir la figure 2.

Figure 2 : Où va habituellement 1 \$ de loyer



Anglais	Français
property taxes	impôt foncier
electricity, heat & water	électricité, chauffage et eau
staffing, insurance, day-to-day repairs & other operating costs	personnel, assurances, réparations courantes et autres coûts de fonctionnement
financing payments	paiements de financement
major repairs & modernization	réparations majeures et modernisation
return on owners' investment	rendement de l'investissement du propriétaire
<i>Source: CFAA, from estimates for different buildings sizes and geographic areas for 2022.</i>	<i>Source(s) : FCAPI, à partir d'estimations faites pour des immeubles de différentes tailles et dans différentes régions géographiques</i>

À partir de 12 heures, en haut du graphique circulaire, environ 14 cents du dollar moyen de loyer sont utilisés pour payer les impôts fonciers municipaux et provinciaux. Environ 12 cents sont nécessaires pour payer l'électricité, le chauffage et l'eau. Près de 19 cents sont habituellement consacrés au personnel, au nettoyage, aux réparations courantes, à l'aménagement paysager, au déneigement, à l'assurance des biens et de la responsabilité civile, à la gestion des immeubles et à d'autres coûts d'exploitation. Dans la plupart des cas, plus d'un tiers du loyer sert à payer le financement de l'immeuble locatif (qui consiste

généralement en une ou plusieurs hypothèques), soit 36 cents en moyenne. La plupart de ces dépenses échappent au contrôle du propriétaire de la location. Il reste environ 19 cents non dépensés.

Les autres dépenses importantes concernant des réparations majeures ou la modernisation des bâtiments. Au fil du temps, les bâtiments s'usent. Même avec un bon entretien préventif, les systèmes du bâtiment atteignent périodiquement la fin de leur vie utile et doivent être remplacés. Cela comprend les toits, les revêtements extérieurs, les balcons, les structures de stationnement souterrain, les équipements de chauffage, les ascenseurs, les fenêtres, les revêtements de sol, les finitions murales, les armoires et les comptoirs, ainsi que les équipements communs tels que les halls d'entrée et les installations récréatives.

L'un ou l'autre des principaux systèmes de bâtiments peut facilement coûter 20 % du revenu annuel total du bâtiment (avant toutes les autres dépenses). Pour des exemples, voir la figure 3. À 19 % ou 20 %, il ne reste plus d'argent à verser au propriétaire. Au-delà de 19 %, le propriétaire moyen doit injecter des fonds propres ou emprunter de l'argent pour financer les travaux majeurs. À long terme, le coût annuel moyen des réparations ou rénovations majeures financées par les rentrées de fonds de l'immeuble est d'environ 11 cents pour un dollar de loyer, ce qui signifie que le rendement moyen de l'investissement est d'environ 8 cents pour un dollar de loyer.

Augmentations supérieures à la ligne directrice pour les réparations majeures et la modernisation des bâtiments

Lorsque des systèmes et des articles doivent être remplacés, les propriétaires de logements locatifs les remplacent généralement par des articles modernes dans des couleurs et des finitions modernes. Les propriétaires peuvent également profiter de l'occasion pour moderniser les systèmes, en installant des systèmes plus performants que ceux qu'ils remplacent. Les nouveaux systèmes de chauffage sont généralement plus respectueux de l'environnement, utilisant moins ou pas de combustibles fossiles, économisant l'énergie et réduisant les émissions de gaz à effet de serre. Les nouvelles fenêtres sont souvent mieux isolées, ce qui permet d'économiser de l'énergie, de réduire les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer le confort des locataires. Après leur rénovation, les ascenseurs sont généralement dotés d'un plus grand nombre de dispositifs de sécurité et d'une meilleure accessibilité qu'auparavant. Qu'il s'agisse de remplacer simplement ce qui existait auparavant ou de procéder à des améliorations, les travaux sont appelés dépenses en immobilisations.

Le fait que les systèmes des bâtiments s'usent et doivent être remplacés se reflète dans les systèmes comptables par la dépréciation ou l'amortissement. Ces faits se reflètent dans le système d'impôt sur le revenu par l'entremise des déductions pour amortissement. En examinant la destination des loyers, il convient de prendre en compte le coût annuel moyen des immobilisations. Dans toutes les provinces où le contrôle des loyers est censé être permanent, il existe une disposition permettant aux fournisseurs de loyers de demander des augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice (ASLD) sur les augmentations de loyer afin de financer certaines réparations majeures (demandes d'ASLD). La figure 3 présente quelques exemples pour l'Ontario.

Figure 3 : Exemples de dépenses en immobilisations et autorisations de l'ASLD en 2022 (Ontario)

Poste (réparation ou remplacement majeur)	Dépenses en immobilisations (000 \$)	Loyer de l'immeuble (000 \$)	Coût en % du loyer total du bâtiment	Autorisation de l'ASLD par an	
				(en milliers de dollars)	(% du loyer) (avec note)
Ascenseurs – rénovation complète	370 \$	2 233 \$	17 %	35,3 \$	1,58 % (1)
Nouveau toit	442 \$	2 436 \$	18 %	42,3 \$	1,74 % (1)
Restauration du béton du garage	2 716 \$	5 654 \$	48 %	287 \$	5,07 % (2)
Nouvelles fenêtres	1 325 \$	1 626 \$	81 %	106 \$	6,53 % (3)
Notes : 1. Autorisée en un an. 2. Autorisée en deux parties sur deux ans. 3. Autorisée en trois parties sur trois ans.					

Certains défenseurs des locataires soutiennent que les propriétaires ne devraient pas être autorisés à faire des demandes d'ASLD; ils estiment au contraire que les propriétaires devraient économiser de l'argent sur le loyer normal pour payer les dépenses en immobilisations périodiques. Cet argument est mal fondé pour trois raisons principales.

Tout d'abord, le contrôle des loyers limite les augmentations ordinaires des loyers et maintient les loyers au-dessous des niveaux du marché, ce qui élimine la possibilité d'économiser des fonds pour les dépenses en immobilisations. Les ASLD permettent d'augmenter les loyers lorsque des coûts supplémentaires doivent être pris en charge.

Deuxièmement, dans un marché locatif libre, lorsque des améliorations sont apportées à un bâtiment, elles sont souvent payées par un loyer plus élevé qui est obtenu grâce à ces améliorations. Sans les ASLD, le contrôle des loyers empêcherait totalement ces augmentations, malgré les coûts et la valeur des améliorations. Les ASLD limitent les loyers futurs à des montants destinés à couvrir les coûts, de sorte que même avec les ASLD, les locataires bénéficient de loyers inférieurs à ceux du marché.

Troisièmement, l'interdiction des ASLD découragerait la modernisation des bâtiments, qui améliore le confort et la sécurité des locataires, réduit l'empreinte environnementale des bâtiments et préserve des logements locatifs de bonne qualité pour l'avenir. Compte tenu de tous les autres coûts d'exploitation et de financement des immeubles locatifs, et de la nécessité d'un rendement raisonnable des fonds propres investis dans les immeubles locatifs, les ASLD sont nécessaires pour maintenir les flux d'investissement afin de préserver et de moderniser les immeubles existants, et d'accroître l'offre de logements locatifs.

Le 1 \$ de loyer à la figure 2 comprend le loyer qui est périodiquement autorisé aux prestataires de services de location par l'entremise des demandes d'ASLD. Dans les provinces où il n'y a pas de contrôle des loyers, à savoir l'Alberta, la Saskatchewan, le Nouveau-Brunswick et Terre-Neuve-et-Labrador, le montant de 1 \$ comprend les augmentations (et les baisses) de loyer qui surviennent dans le cours normal de la location d'un bien immobilier. Le 1 \$ de loyer comprend également les augmentations de loyer qui sont périodiquement autorisées aux fournisseurs de logements locatifs lorsque les locataires déménagent et qu'il y a eu rotation de locataires dans les provinces où le contrôle de l'inoccupation est en vigueur, comme l'Ontario, la Colombie-Britannique et la Nouvelle-Écosse.

C. Quel est le profit habituel dans les logements locatifs?

Le rendement des investissements indiqué ci-dessus permet au propriétaire d'avoir une rémunération pour l'utilisation de l'argent qu'il a investi dans le bien (les prêteurs prêtant rarement 100 % du prix d'achat). Les petits propriétaires peuvent déclarer des revenus qui les rémunèrent en réalité pour le temps qu'ils consacrent à la gestion du bien, voire à son nettoyage ou à sa réparation. Les grands propriétaires paient généralement pour la gestion de leurs biens immobiliers, soit par des salaires, soit par un contrat de gestion. Tous les propriétaires doivent également recevoir une compensation pour le risque qu'ils prennent dans le cas où le rendement de leur investissement n'est pas aussi bon que prévu, en raison de la situation économique, de la hausse des taux d'intérêt, de changements réglementaires ou d'autres événements imprévus¹.

Bien entendu, lorsque nous parlons d'un dollar de loyer, nous parlons du dollar moyen de loyer. Dans le cadre du contrôle des loyers, les loyers ont tendance à varier d'un logement à l'autre en fonction de l'ancienneté du locataire. Les loyers peu élevés peuvent en fait ne fournir des revenus que pour payer les impôts fonciers, les coûts de financement et les coûts d'exploitation, sans rien laisser pour la modernisation des bâtiments ou le rendement des investissements. Ensuite, lorsque les logements à loyer modéré changent de locataires, le nouveau loyer permet de financer les réparations majeures et la modernisation de l'immeuble et de l'appartement, puis d'obtenir un certain rendement des investissements.

Il n'est pas légitime de traduire 8 cents de « profit » sur un dollar de loyer en un taux de profit de 8 %. Ces 8 % seraient l'expression d'un profit exprimé en pourcentage du revenu brut. Toutefois, selon les secteurs d'activité et les entreprises, le pourcentage du profit par rapport au revenu brut varie considérablement. La comparaison standard des taux de profit entre les secteurs d'activité est une comparaison du profit en pourcentage des capitaux propres ou du capital investi.

Actuellement, le profit par rapport au revenu brut se traduit par un bénéfice typique de 3 % des fonds propres investis, ce qui se situe dans la partie inférieure du rendement des capitaux propres dans l'ensemble des secteurs. C'est également le rendement moyen des FPI de logements plurifamiliaux cotés en bourse du Canada, qui doivent verser chaque année la totalité de leurs revenus imposables, ce qui signifie que tous les revenus sont intégralement imposés entre les mains des détenteurs de parts (actionnaires) du FPI.

D. Satisfaction des locataires à l'égard de leur logement

À en croire certains défenseurs des locataires, de nombreux propriétaires sont des marchands de sommeil qui négligent leurs immeubles, mais y prêtent attention lorsqu'ils veulent expulser les locataires afin d'obtenir des loyers plus élevés. Pour ACORN, le défenseur fédéral du logement et les chercheurs sur lesquels elle s'appuie, les propriétaires financiarisés sont les pires de tous. La réalité est différente.

Les figures 4 et 5 présentent les résultats d'une récente enquête aléatoire menée par un tiers sur la satisfaction des locataires à l'égard de leur logement. L'enquête a été commandée par la Table ronde sur la politique canadienne du logement (TRPCL). L'enquête a été conçue par la TRPCL et le Collectif

¹ Pour la plupart des fournisseurs de logements locatifs, les choses ont fonctionné de manière acceptable pendant la récente pandémie, mais certains petits propriétaires ont souffert du non-paiement des loyers et de la fermeture des tribunaux provinciaux, ce qui a laissé les propriétaires fournir des logements gratuits sans aucun recours pendant des mois, voire plus d'un an dans certains cas. Le gel des loyers a également limité les revenus, alors que les coûts augmentaient, parfois fortement.

canadien pour la recherche sur le logement (CCRL), un groupe universitaire spécialisé dans le logement. L'enquête a été réalisée sur Internet par Vox Pop en janvier et février 2020 auprès de 1 846 locataires, stratifiée pour correspondre à l'ensemble de la population des locataires (sur les marchés primaire et secondaire) partout au Canada, ce qui confère à l'enquête un niveau élevé de validité et d'exactitude.

Comme le montre la figure 4, deux locataires sur trois sont satisfaits ou très satisfaits de leur logement (47,5 % + 17,6 % = 65,1 %). Un locataire sur sept (14,7 %) n'était ni satisfait ni insatisfait. Un locataire sur cinq est insatisfait ou très insatisfait (16,3 % + 3,8 % = 20,1 %).

Les locataires très satisfaits sont plus de quatre fois plus nombreux que les locataires très insatisfaits. Les locataires satisfaits sont trois fois plus nombreux que les locataires insatisfaits.

Figure 4 : Satisfaction des locataires à l'égard de leur logement

Très satisfait	17,6 %	
Satisfait	47,5 %	
Sous-total satisfait	65,1 %	65,1 %
Ni satisfait ni insatisfait	14,7 %	14,7 %
Insatisfait	16,3 %	
Très insatisfait	3,8 %	
Sous-total insatisfait	20,1 %	20,1 %

Figure 5 : Satisfaction des locataires à l'égard de leur logement



Anglais	Français
Housing Satisfaction	Satisfaction à l'égard du logement
Very satisfied	Très satisfait
Satisfied	Satisfait
Neither satisfied or dissatisfied	Ni satisfait ni insatisfait
Dissatisfied	Insatisfait
Very dissatisfied	Très insatisfait

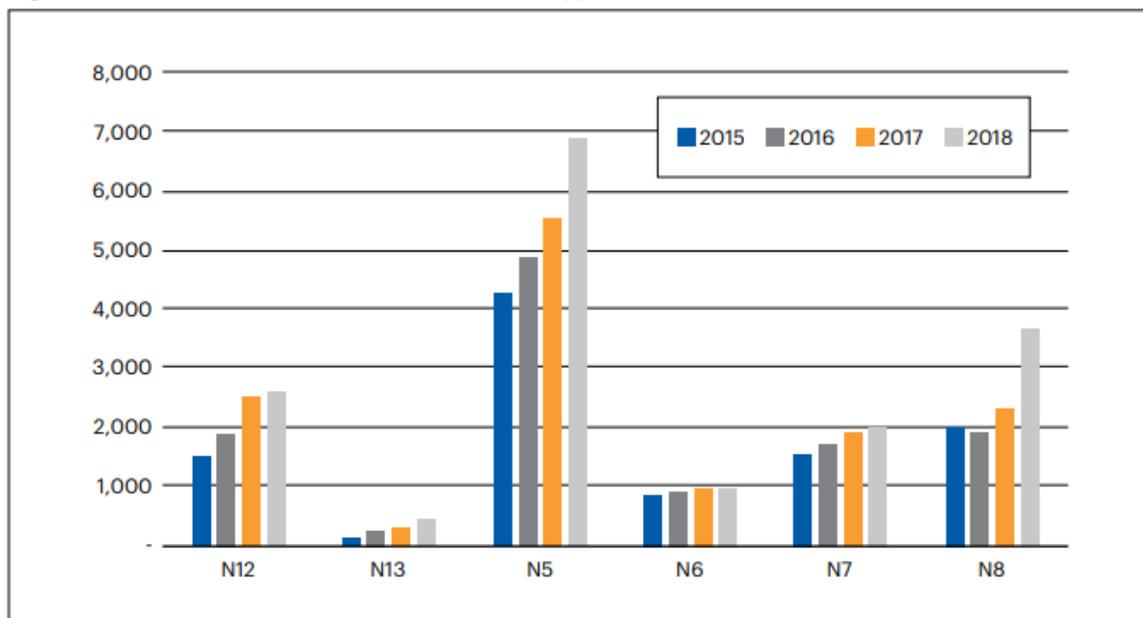
E. L'ampleur limitée des expulsions et des rénovictions

Pour diverses raisons, il n'est pas possible d'obtenir rapidement des données détaillées de la Commission de la location immobilière de l'Ontario. Par conséquent, malgré des efforts considérables pour obtenir des données plus à jour, les données les plus récentes que nous avons pu obtenir sur la répartition des motifs d'expulsions formelles à Toronto sont celles qui figurent dans la figure 6. (À notre connaissance, ACORN et d'autres défenseurs des locataires ne prétendent pas que les « rénovictions » sont un phénomène entièrement récent; ils affirment plutôt que des rénovictions ont eu lieu sur le marché locatif depuis que le logement locatif a commencé à être « financiarisé » il y a 30 ans².)

La figure 6, ci-dessous, a été publiée par le Wellesley Institute, un organisme bien connu de lutte contre la pauvreté basé à Toronto. La hauteur des barres du graphique montre clairement qu'une infime partie des demandes d'expulsion concerne des demandes N13 pour des rénovictions (ce qui correspond à la définition que les défenseurs des locataires utilisent pour les rénovictions). Les demandes N13 sont de loin la plus petite catégorie de demandes d'expulsion à Toronto au cours des années visées par le rapport. Il en va de même partout en Ontario et au Canada.

Figure 6 : Données sur les expulsions

Figure 1: Reasons for Non-Arrears Related Eviction Applications - Toronto 2015-2018



Note:

N12 – Landlord's own-use evictions

N13 – Demolition or renovation evictions

N5 – Conflict with other tenants, disturbance, damage, and/or overcrowding evictions

N6 – Illegal acts or misrepresenting income in a rent-geared-to-income rental unit evictions

N7 – "Causing serious problems in the rental unit or residential complex" evictions

N8 – Notice to end your tenancy at the end of the term (e.g. persistently late rent) evictions

Anglais

Français

² Pour la FCAP, l'affirmation selon laquelle le recours au financement et aux entreprises a commencé il y a 30 ans et n'a cessé d'augmenter est inexacte. Le degré d'intervention des grandes entreprises dans le logement locatif au Canada a augmenté et diminué au fil du temps depuis que les logements construits pour la location sont devenus courants dans les années 1920.

Figure 1: Reasons for Non-Arrears Related Eviction Applications – Toronto 2015-2018	Figure 1 : Motifs des demandes d’expulsion non liés aux arriérés – Toronto 2015-2018
Note:	Notes :
N12 – Landlord’s own-use evictions	N12 – Expulsions par le propriétaire pour son propre usage
N13 – Demolition or renovation evictions	N13 – Expulsions pour démolition ou rénovation
N5 – Conflict with other tenants, disturbance, damage, and/or overcrowding evictions	N5 – Expulsions pour conflit avec d’autres locataires, perturbations, dommages et/ou surpeuplement
N6 – Illegal acts or misrepresenting income in a rent-geared-to-income rental unit evictions	N6 – Expulsions pour actes illégaux ou fausses déclarations de revenus pour bénéficier d’un logement à loyer indexé sur le revenu
N7 – “Causing serious problems in the rental unit or residential complex” evictions	N7 – Expulsions de locataire « causant de graves problèmes dans le logement ou l’immeuble d’habitation »
N8 – Notice to end your tenancy at the end of the term (e.g. persistently late rent) evictions	N8 – Expulsions liées à l’avis de résiliation du bail à l’échéance (par exemple, retard persistant de paiement du loyer)

Source : <https://www.wellesleyinstitute.com/wp-content/uploads/2021/03/Brief-2-Non-Arrears-Eviction-Application-FINAL.pdf>

La figure 6 montre que le nombre de demandes d’expulsion pour rénovation varie entre 121 et 386 par an, pour une moyenne de 242 par an. Au cours des années en question, la SCHL indique qu’il y avait environ 525 000 logements locatifs à Toronto. En moyenne, chaque année, seul un locataire sur 2 000 reçoit une demande de résiliation pour travaux de rénovation (c’est 0,05 %, c’est-à-dire pas 5 %, mais 100 fois moins que 5 %). La plupart de ces demandes étaient probablement légitimes, fondées sur lois et des processus provinciaux rigoureux, et sur l’intention réelle du propriétaire d’effectuer des réparations, des rénovations ou des démolitions majeures. Autrement dit, la plupart de ces résiliations pour cause de rénovation n’étaient pas des « rénovictions » au sens où l’on peut raisonnablement l’entendre.

F. Nécessité d’augmenter l’offre de logements locatifs

La hausse des loyers s’explique par le fait que l’offre est restée en deçà de la croissance de la population et de la demande en logements locatifs. Lorsque 100 ménages veulent 90 appartements, les loyers du marché augmentent. Lorsque 100 ménages veulent 110 appartements, les loyers du marché baissent. Nous l’avons constaté pendant la pandémie, lorsque les loyers des marchés dans les quartiers centraux des grandes villes et autour des universités ont chuté de plusieurs centaines de dollars par mois. Le degré d’intervention des entreprises dans le logement locatif a peu d’impact sur le niveau des loyers³.

Dans le budget de 2022, le ministre des Finances a déclaré : « Il y a un certain nombre de facteurs qui rendent le logement plus cher, mais le gros problème c’est l’offre. En termes simples, le Canada fait face à une pénurie de logements... »

³ Le 21 janvier 2022, l’économiste en chef de la SCHL, Bob Dugan, a déclaré ceci au Comité des finances de la Chambre des communes : « ... à l’aide de nos données d’études sur le marché locatif et d’examiner le montant moyen des locations selon le type de propriété, [nous] n’avons pas réussi à déterminer de différences notables entre ces fonds, l’appartenance des logements à des sociétés par rapport à des particuliers ou à d’autres types

Dans son rapport intitulé « Pénurie de logements au Canada : Rétablir l'abordabilité d'ici 2030 », la SCHL a estimé que le Canada devait augmenter l'offre de logements de 3,5 millions d'ici 2030. Cela représenterait 437 000 logements par an, alors que l'offre annuelle récente a été inférieure de moitié à ce chiffre.

Il faut investir davantage dans les logements locatifs pour augmenter l'offre. L'ajout de nouveaux impôts ou la modification du régime fiscal pour décourager certains investissements dans le logement locatif risque de réduire l'investissement total dans ce logement, aggravant ainsi le problème de l'offre.

Cela laisse entendre que les investisseurs individuels, les FPI et les entreprises devraient tous être encouragés à offrir davantage de logements locatifs, plutôt que d'être confrontés à des impôts et des restrictions plus nombreuses ou plus élevées, qui tendent à décourager l'entrée sur un marché, et donc à diminuer le nombre de logements locatifs par rapport à ce qu'il serait avec les règles actuelles.

Il est également vrai que des mesures sont nécessaires pour améliorer l'abordabilité pour les ménages à faibles revenus. Toutefois, les mesures prises à cet effet doivent être évaluées de manière à ce qu'elles n'aillent pas à l'encontre de l'offre de nouveaux logements locatifs. Les nouvelles offres de logements locatifs à tous les niveaux de prix atténuent la pénurie.

G. Deux points de vue différents

Le Comité est confronté à deux points de vue très différents sur les FPI, les sociétés de logement locatif et, en fait, tous les fournisseurs de logements locatifs : celui de certains défenseurs des locataires et des droits de la personne et celui des fournisseurs de logements locatifs, de la FCAPI et de la FRPO.

Pour certains défenseurs des locataires et des droits de la personne, les FPI et les sociétés de logement locatif privent souvent les locataires de leur droit au logement en les poussant à quitter le logement qu'ils louent, en imposant des augmentations de loyer lorsque les locataires quittent le logement et en modernisant les appartements, ce qui les rend hors de portée des locataires ordinaires. Ils estiment que certaines modifications de la *Loi de l'impôt sur le revenu* limiteront ou élimineront ces actions.

Pour les fournisseurs de logements locatifs réputés, l'allégation selon laquelle les locataires sont poussés hors de leur logement est une question très préoccupante. La FCAPI et la FRPO condamnent toute action visant à expulser des personnes de leur domicile, ce qui constitue, de quelque manière que ce soit, une violation des lois provinciales applicables (adoptée par les provinces en vertu de leur responsabilité constitutionnelle de réglementer la propriété et les droits civils).

Cependant, en plus de condamner l'action illégale, la FCAPI et la FRPO estiment que cette action illégale est très limitée et n'a lieu que dans des cas isolés, et que la législation fédérale relative à l'impôt sur le revenu n'est pas un outil approprié pour contrer ces comportements isolés. Au lieu de cela, des modifications fiscales comme celles qui sont proposées pourraient facilement avoir des conséquences imprévues graves et généralisées sur l'offre de logements locatifs. La diminution de l'offre de logements locatifs tendrait à rendre les logements locatifs moins abordables.

En même temps, les provinces disposent de solutions plus appropriées et plus efficaces pour résoudre les problèmes limités. De même, les augmentations de loyer relèvent de la compétence des provinces et

d'investisseurs sur le marché locatif. 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. En fait, à bien y penser, un seul joueur peut très difficilement majorer ses loyers, en raison de l'âpreté de la concurrence sur le marché locatif. » [Evidence – FINA \(44-1\) – N° 13 – House of Commons of Canada \(ourcommons.ca\)](#)

sont soumises à un éventail beaucoup plus large de considérations liées aux politiques que celles sur lesquelles les défenseurs des locataires se concentrent. Un contrôle plus strict des loyers entraînerait inévitablement une diminution des investissements dans le logement locatif, ce qui se traduirait par une diminution de l'offre de logements locatifs et de la modernisation des bâtiments.

H. Points finaux

La taille et le niveau de sophistication des fournisseurs de logements locatifs varient considérablement, mais pratiquement tous les fournisseurs de logements locatifs privés veulent gagner un revenu net raisonnable et augmenter la valeur de leurs bâtiments. Ils y parviennent en offrant un bon rapport qualité-prix et en gérant efficacement les coûts. Les fournisseurs de logements locatifs, peu importe leur taille, cherchent à exploiter les bâtiments à un niveau optimal de service et de coût. Il s'agit notamment d'améliorer les immeubles locatifs pour les rendre conformes à des normes environnementales, d'accessibilité et autres de plus en plus élevées (comme l'exigent les gouvernements et comme le souhaitent de nombreux locataires), et de moderniser les logements lorsque la demande des locataires pour des logements modernisés (et la composition actuelle des logements sur le marché locatif) le permet.

Dans le cadre des systèmes réglementaires actuels, les marchés du logement fournissent à la grande majorité de la population des logements de bonne qualité à des loyers (ou des prix) qu'elle peut se permettre. Le problème actuel d'abordabilité auquel sont confrontés certains locataires découle des faibles revenus gagnés ou perçus par certaines personnes, aggravé par le fait que la demande de logements est en hausse et que l'offre de logements ne suit pas la demande. La confluence de ces trois facteurs n'est pas imputable aux fournisseurs de logements locatifs, qui ne doivent pas être blâmés pour l'effet de ces facteurs.

Comme de nombreux défenseurs des locataires et des droits de la personne, y compris l'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance, la FCAPI et la FRPO sont favorables à une aide financière directe et ciblée pour les locataires à faible revenu afin qu'ils puissent payer le logement dont ils ont besoin. La FCAPI se souvient avec fierté de sa contribution importante à l'inclusion de l'Allocation canadienne pour le logement en tant que nouvelle initiative fédérale dans la Stratégie nationale sur le logement.

Il est essentiel que le Comité examine les faits concernant le logement locatif, en tenant compte des données probantes et en se fondant sur les pratiques exemplaires pour la réalisation de recherches et d'enquêtes. Les pratiques exemplaires consistent à s'appuyer sur des enquêtes menées auprès d'échantillons aléatoires et impartiaux de taille suffisante, plutôt que sur des « enquêtes » menées auprès d'échantillons limités et biaisés. Les pratiques exemplaires consistent également à accorder plus de crédit à la recherche et à l'analyse effectuées par des experts dans les domaines concernés. Par exemple, il y a des experts en marchés, en comportement du marché, en concentration du marché, en investissement en logements locatifs et en économie du logement. Les experts du domaine des droits de la personne et les gens qui ont une expérience ont d'importantes contributions à apporter à ce vaste domaine de politiques, mais cela ne leur confère pas une expertise sur la manière dont les fournisseurs et les marchés des logements locatifs réagiront aux nouvelles règles fiscales et autres règles qu'ils proposent.

Les économistes sont les universitaires qui connaissent la théorie des réponses du marché, et nombre d'entre eux connaissent des marchés particuliers grâce à des travaux économétriques et à d'études

précises de marchés particuliers, comme le marché des logements locatifs et le marché des actifs locatifs.

La FCAPI et la FRPO estiment que les effets supposés de la financiarisation sont très exagérés et que les conséquences imprévues des changements de politique proposés dans les rapports suggérés par le défenseur fédéral du logement n'ont pas été correctement évaluées. La FRPO est impatiente de trouver des moyens d'améliorer l'abordabilité du logement et de contribuer à la réalisation du droit de la personne au logement, tout en évitant des conséquences imprévues, comme les impacts négatifs sur l'offre globale et l'abordabilité des logements locatifs.

Une combinaison de logements communautaires élargis, d'aides financières plus directes comme l'Allocation canadienne pour le logement, et de programmes de la SCHL comme un programme élargi d'assurance prêt hypothécaire APH Select constitue l'approche optimale pour améliorer l'abordabilité des logements pour les personnes à faible revenu, tout en évitant les conséquences imprévues de réduire la disponibilité et la qualité des logements pour l'ensemble des locataires.

I. Recommandations

Compte tenu des faits, la FRPO recommande au Comité de conclure que la financiarisation n'est pas un problème dans les logements construits pour la location au Canada.

Au lieu de cela, la principale cause du problème actuel du logement est une pénurie de l'offre de logements locatifs. La solution passe par des mesures prises par tous les gouvernements pour faciliter et encourager l'offre de nouveaux logements locatifs, ainsi que par des mesures visant à approuver l'abordabilité pour les personnes à faibles revenus au moyen de dépenses publiques. Les gouvernements doivent éviter d'imposer des restrictions nouvelles ou plus rigoureuses sur les logements locatifs, car de telles restrictions découragent l'offre de nouveaux logements locatifs et la modernisation des logements locatifs, ce qui aggraverait le problème de l'offre de logements.

Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers (FCAPI)

La Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers représente plus de 15 000 fournisseurs de logements locatifs de toutes tailles, y compris des propriétaires « familiaux », des investisseurs comptant des dizaines de logements locatifs, de grandes entreprises propriétaires et des fonds de placement immobilier (FPI) de logements plurifamiliaux. Les fournisseurs de logements locatifs appartiennent à la FCAPI par l'intermédiaire de 13 associations de propriétaires immobiliers provinciales et régionales, ou en tant que membres directs. Certains sont membres par les deux voies. Les propriétés des membres de la FCAPI sont situées dans toutes les provinces d'un océan à l'autre, ainsi que dans les territoires.

Fédération des fournisseurs de logements locatifs de l'Ontario (FRPO)

Depuis 1985, la Fédération des fournisseurs de logements locatifs de l'Ontario est la voix du secteur du logement locatif de l'Ontario et le principal défenseur d'un logement locatif solide et stable. La FRPO représente plus de 2 200 membres qui possèdent, gèrent, construisent et financent, offrent et entretiennent 350 000 logements locatifs résidentiels partout en Ontario. La FRPO préconise un marché du logement locatif équilibré et sain qui favorise la vitalité du secteur du logement locatif, le choix et la protection des consommateurs pour les résidents, une aide gouvernementale adéquate pour les ménages à faible revenu et des solutions du secteur privé pour répondre aux besoins en matière de logement locatif partout en Ontario.