



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

---

**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 sur la financiarisation  
du logement**

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



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



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



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

---



## Introduction

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

Nous sommes fiers de répondre à l'appel à contributions de HUMA sur la financiarisation du logement, un sujet crucial non seulement pour résoudre la crise du logement, mais aussi pour faire du Canada un endroit plus juste, plus inclusif et plus abordable où avoir un chez-soi.

Comme beaucoup d'autres, l'ACHRU et ses membres ont été confrontés à une réalité indéniable : les Canadiens de tous horizons estiment que la vie devient de plus en plus inabordable, qu'ils ne bénéficient pas d'un traitement équitable, ou qu'ils sont en train de prendre du retard. L'un des principaux facteurs de cette situation est la financiarisation du logement.

Les professionnels du logement et les universitaires s'accordent pour dire que la financiarisation constitue une menace importante pour l'abordabilité du logement et pour le logement communautaire au Canada. Dans le contexte du logement communautaire, la financiarisation du logement (« financiarisation ») peut être définie comme l'érosion du parc de logements abordables du marché privé causée par le traitement du logement comme une marchandise financière. La financiarisation a conduit de riches investisseurs à acheter des logements pour augmenter leurs profits, ce qui a entraîné la disparition des logements adaptés aux ménages à revenu faible ou moyen. Cela conduit à un modèle de gestion fondé sur l'éviction des locataires à long terme et sur l'augmentation rapide des loyers, dans le but d'accroître rapidement la valeur de l'actif immobilier. Cette tendance continue de s'aggraver et nécessite une réponse coordonnée pour garantir que les personnes vulnérables conservent leur logement.

L'avènement d'un Canada plus juste, plus solidaire et plus abordable pour tous commence à la maison, et le logement abordable en est la clé. À cette fin, l'ACHRU recommande à HUMA d'approuver les recommandations suivantes :

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

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

**Recommandation 2 :** L'ACHRU recommande que le gouvernement travaille avec le secteur du logement





communautaire pour freiner la financiarisation du logement en concevant un crédit d'impôt pour l'investissement dans le logement abordable afin d'inciter le secteur privé à investir dans des projets de logement abordable, tout en maintenant une gestion municipale et sans but lucratif.

## 1. Un programme d'acquisition de biens immobiliers

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

La Table ronde sur la politique canadienne du logement, entre autres, a également appelé à la création d'un programme d'acquisition national à titre de complément pour les programmes actuels de la Stratégie nationale sur le logement. Selon le calcul de la Table ronde sur la politique canadienne du logement, entre 2010 et 2020, environ 60 000 logements abordables (avec des loyers mensuels inférieurs à 750 \$, accessibles à des revenus annuels inférieurs à 30 000 \$) ont été perdus chaque année, alors que la Stratégie nationale sur le logement vise à créer en moyenne 16 000 logements abordables par an. Cela signifie que pour chaque unité de logement abordable créée dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, 4 sont perdues. D'autres études montrent qu'entre 2011 et 2016, avant la mise en place de la Stratégie nationale sur le logement, le ratio était de 1:15, c.-à-d. que pour chaque logement créé avec l'aide du gouvernement fédéral, 15 logements abordables étaient perdus.

L'offre de logements locatifs abordables pour les ménages à faible revenu se réduit, et elle est même en retard.

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

Confrontée à la crise de l'offre de logements, la Banque Scotia, dans un récent rapport économique, a appelé le Canada à doubler la part relative des logements communautaires. Un programme d'acquisition et de préservation est le moyen le plus rapide et le plus rentable d'y parvenir. Le logement communautaire stabilise le marché locatif, et le fait de retirer un plus grand nombre de logements locatifs du marché spéculatif, souvent financiarisé et à but lucratif, garantira la stabilité de l'offre de logements pour les ménages à revenu faible ou moyen.

Le secteur canadien du logement communautaire est prêt à collaborer avec le gouvernement du Canada pour créer un fonds national d'acquisition et de préservation qui aidera les fournisseurs de





logements communautaires à acheter et à préserver les propriétés actuelles à loyer modéré, ce qui permettra de préserver des loyers abordables et d'interrompre le cycle de la financiarisation.

La Colombie-Britannique a fait preuve de leadership en créant son fonds de protection des loyers (Rental Protection Fund). Une initiative d'acquisition et de préservation à l'échelle nationale peut avoir une incidence encore plus importante. Si nous aidons les fournisseurs de logements communautaires à acheter et à rénover le parc locatif actuel, plus ancien, l'offre de logements au Canada peut être plus inclusive et plus abordable pour tous.

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

L'acquisition est :

- Moins chère qu'une nouvelle construction, à moins de la moitié du coût;
- Moins risquée, puisque les coûts d'exploitation sont connus, et qu'il y a déjà une source de revenus locatifs;
- Beaucoup plus rapide; avec le soutien du gouvernement du Canada, les fournisseurs de logements communautaires peuvent obtenir des logements abordables en quelques mois seulement, au lieu des trois à cinq ans nécessaires à la construction de nouveaux logements.

Un programme d'acquisition et de préservation permet également d'investir dans l'efficacité énergétique et dans d'autres améliorations des bâtiments, afin de lutter contre le changement climatique et d'améliorer la qualité de vie des locataires à faible revenu.

Pour être compétitifs sur le marché privé, les fournisseurs de logements communautaires ont besoin de capitaux à action rapide et d'un redressement rapide des prêts. L'ACHRU recommande un processus de préapprobation, dans le cadre duquel les organisations sans but lucratif et les coopératives qui remplissent les conditions requises peuvent obtenir des engagements préalables en fonction de leur capacité, de la même manière que les acheteurs de maisons obtiennent un prêt hypothécaire préapprouvé.

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

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

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





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

Le gouvernement fédéral ne peut pas répondre pleinement à la financiarisation sans une série de mesures stratégiques. Outre un programme d'acquisition de biens immobiliers, le gouvernement fédéral doit également utiliser des mesures fiscales pour favoriser l'investissement privé dans le logement abordable, tout en maintenant un contrôle sur les organismes sans but lucratif afin de garantir que les loyers des unités sont maintenus à des niveaux réellement abordables à perpétuité.

Concrètement, les politiques fiscales fédérales actuelles favorisent la financiarisation. Cette situation a créé un environnement qui incite les entités à but lucratif à traiter le logement comme une marchandise financière, ce qui fait diminuer le parc de logements disponibles à des loyers abordables, au lieu de le faire augmenter.

La modification de la politique fiscale peut inciter le secteur privé à investir dans le logement communautaire et freiner la financiarisation tout en maintenant le leadership des organisations sans but lucratif dans le secteur du logement communautaire. Cela peut être fait en créant un incitatif fiscal pour la création ou la rénovation de logements locatifs abordables destinés aux ménages à revenu faible ou moyen.

Une version très réussie de ce système a été présentée aux États-Unis en 1986 sous la forme du crédit d'impôt à l'habitation pour les immeubles s'adressant aux ménages à faible revenu (Low Income Housing Tax Credit [LIHTC]). Le gouvernement fédéral émet des crédits d'impôt qui sont accordés aux promoteurs de projets de logements abordables dans le cadre d'un processus concurrentiel. Les promoteurs vendent ensuite les crédits à des investisseurs privés pour obtenir un financement. Une fois le projet de logement est disponible pour la location, les investisseurs peuvent demander le LIHTC sur une période de 10 ans. Tous les projets liés au LIHTC doivent se conformer à des tests visant à garantir l'accessibilité pendant 15 ans, faute de quoi les crédits sont récupérés. La plupart des projets sont assortis d'une période de conformité prolongée de 30 ans. Le LIHTC est utilisé dans plus de 90 % des projets américains de logements abordables, et a été salué pour avoir maintenu l'accessibilité et rendu les fournisseurs de logements abordables plus forts et plus stables financièrement.

Les programmes d'incitation fiscale tels que le LIHTC peuvent harmoniser les missions du secteur du logement privé et de celui du logement communautaire, car le secteur privé serait littéralement investi dans le maintien de logements abordables. Cela contribue à freiner la financiarisation en rendant les investissements plus attrayants, avec des profils de risque et de rendement davantage comparables à ceux des projets au taux du marché, voire meilleurs.

Conçu de manière efficace, un LIHTC canadien (un crédit d'impôt pour l'investissement dans le logement abordable) pourrait être un outil puissant pour façonner l'environnement de la politique fiscale de manière à rendre l'investissement privé dans le logement locatif abordable comparable à d'autres formes de logement fondées sur le marché. Dans les faits, cela reviendrait à augmenter





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

---

la proportion de logements locatifs abordables au Canada, à freiner la financiarisation, et à soutenir une priorité fédérale actuelle visant à explorer les moyens d'inciter le secteur privé à investir dans le logement abordable.

**L'ACHRU recommande que le gouvernement travaille avec le secteur du logement communautaire pour freiner la financiarisation du logement en concevant un crédit d'impôt pour l'investissement dans le logement abordable afin d'inciter le secteur privé à investir dans des projets de logement abordable, tout en maintenant une gestion municipale et sans but lucratif.**



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



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



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

---