

Étude sur la financiarisation du logement — mémoire de Ian Robertson

Je voudrais commencer par reconnaître les principaux facteurs qui contribuent à rendre les logements inabordables :

1. La demande garantie (tout le monde a BESOIN d'un logement)
2. La faiblesse de l'offre (il n'y a tout simplement pas assez de logements actuels par rapport au nombre de personnes)
3. Des zones à faible densité (il est difficile d'obtenir un logement près des sources d'emploi et des commodités)
4. Les hauts niveaux d'immigration (l'offre et les capacités de l'infrastructure ne peuvent suivre son rythme)
5. La spéculation sur le marché du logement et l'« investissement »
6. Les conflits d'intérêts (des décideurs politiques qui tirent des revenus de biens de placement)

Étant donné que cette étude porte sur la financiarisation du logement, le mémoire portera principalement sur les cinquième et sixième facteurs.

Spéculation sur le marché du logement et « investissement » : Il s'agit de l'achat d'un logement supplémentaire dans le but de gagner de l'argent, et non dans le but d'y vivre.

L'objectif du logement est de fournir un abri pour soi-même et éventuellement pour d'autres personnes, et de disposer d'un endroit sûr pour entreposer des possessions. Sans de telles aides de base, il est très difficile de contribuer à l'économie ou d'assurer sa qualité de vie. En outre, l'absence de logement entraîne l'absence de capacité à obtenir un logement, ce qui crée une pauvreté systémique.

Politique recommandée : « **Aucune personne ou société ne peut acheter une propriété résidentielle actuelle dans le but d'être propriétaire de trois immeubles résidentiels ou plus »**

L'objectif de cette politique est d'éliminer du marché du logement la demande non créatrice de valeur, qui a pour effet de faire baisser le prix global des maisons. Il convient de dissuader toute transaction visant l'achat et la revente d'un immeuble résidentiel actuel, ou l'achat et la transformation d'un immeuble en logements locatifs. Selon un tel scénario, l'acheteur ne crée pas de valeur, mais contribue à l'augmentation du coût du logement et s'enrichit au détriment d'autres personnes.

Cette stratégie commerciale est particulièrement efficace, parce qu'en cas d'offre insuffisante (comme c'est le cas en ce moment même), quelqu'un doit payer le prix demandé par l'« investisseur », ou se retrouver sans abri, ou être déplacé. Les gens seront contraints de faire des sacrifices, notamment en ce qui concerne l'alimentation, les loisirs, et la possibilité d'avoir des enfants, ou d'épargner pour la retraite ou en vue d'une mise de fonds (ils se font piéger par le prix du loyer).

De multiples boucles de rétroaction sont en place à cause des spéculateurs et des « investisseurs », qui contribuent à un coût de plus en plus élevé :

- Lorsqu'un investisseur est en concurrence avec un acheteur ordinaire pour l'acquisition d'un immeuble résidentiel, il y a deux résultats possibles. **a)** L'investisseur y gagne, et hausse le prix ou convertit l'immeuble en location, en facturant le montant le plus élevé possible, tout en l'exploitant comme une entreprise. **b)** L'acheteur ordinaire y gagne, mais il doit payer plus cher parce qu'il est en concurrence avec les offres de l'investisseur, ce qui contribue à faire augmenter la « valeur marchande », et le prix de vente pour l'acheteur.
- Lorsque la « valeur marchande » augmente, cela attire d'autres « investisseurs » qui souhaitent participer à la même activité, et contribue ainsi à une hausse des prix. « Mentalité du troupeau »
- Un investisseur est incité à poursuivre ses achats, car, chaque fois qu'il réussit à acheter une propriété ou qu'il fait payer un acheteur ordinaire plus cher dans une guerre d'enchères, il fait augmenter la « valeur marchande » de ses propriétés, ce qui limite les options des gens ordinaires.
- Un investisseur ciblera des villes ou des communautés précises, car cela obligera les acheteurs et les locataires ordinaires à tenir compte des pertes liées au déplacement pour des raisons personnelles ou professionnelles (le fait d'être forcé de déménager et d'encourir des frais de déménagement, ou une perte ou un changement d'emploi) et du prix supérieur demandé, qui se traduit souvent par le fait qu'ils vont payer un prix plus élevé.
- Un investisseur cible d'abord les logements à prix abordable parce que l'offre en la matière est la plus faible, le risque le moins élevé (le prix ne peut pas baisser autant), et la clientèle potentielle la plus importante, ce qui garantit que le logement puisse être revendu ou loué. L'investisseur profite de nouveau du manque d'options et du désir de l'acheteur ou du locataire de ne pas se déplacer pour des raisons personnelles ou professionnelles, car les personnes à la recherche d'un logement abordable n'ont pas la possibilité de réduire la taille de leur logement, puisqu'elles sont déjà au bas de l'échelle.

Conflit d'intérêts des décideurs

Cette politique n'est pas discriminatoire à l'égard de toute personne physique ou morale. Nombreux sont ceux qui s'interrogent sur la capacité d'un décideur politique à agir dans l'intérêt du public au détriment de son propre bien-être financier. Cette politique entraînerait la limitation du montant qu'un décideur devrait perdre ou gagner lorsqu'il prend des décisions concernant le logement, un pilier fondamental d'une économie qui tourne rond.

Avantages économiques des logements abordables

Le logement abordable a des effets positifs cumulatifs, notamment le renforcement de l'économie de la petite entreprise. Les propriétaires de petites entreprises et les jeunes entreprises auraient plus de temps pour prendre de l'élan et atteindre un stade de rentabilité où les revenus de leur entreprise leur permettent de subvenir à leurs propres frais de logement et à ceux de leurs employés. Il en résulte davantage d'innovation, de diversité et d'emplois, ainsi que des salaires plus élevés, et le renoncement volontaire aux emplois et à des salaires plus

élevés.

Acheteurs étrangers

Les résidents étrangers ne devraient pas pouvoir acheter des biens immobiliers canadiens. Les immigrants devraient d'abord louer une propriété et, une fois le processus d'immigration terminé, se voir accorder l'accès au marché immobilier. Il s'agit d'empêcher les résidents non canadiens ainsi que les entreprises ou les gouvernements étrangers de contribuer à la demande malsaine que nous cherchons à décourager, une demande qui affaiblit et qui déstabilise l'économie. Cela empêcherait les criminels étrangers de blanchir de l'argent à l'aide de notre marché immobilier. Il ne serait ni possible ni rentable de soumettre les acheteurs étrangers à l'exercice de connaissance de la clientèle, et de veiller à leur respect des politiques. Nous ne devrions pas donner aux non-Canadiens un avantage concurrentiel par rapport aux Canadiens sur notre propre marché immobilier, ce qui fait de l'interdiction totale la meilleure solution.

Ce qui se passera lorsque la politique sera mise en place

La demande non créatrice de valeur émanant des spéculateurs et des « investisseurs » sera considérablement plus basse, ce qui entraînera une augmentation plus lente ou une stagnation, ou un commencement de réduction des prix du logement. Cette politique devrait permettre un « atterrissage en douceur », car aucun des propriétaires actuels ne sera contraint de vendre ses biens : ils bénéficieront de « droits acquis ». Cela signifie qu'aucun locataire actuel ne sera expulsé, et qu'il n'y aura probablement pas de « frénésie de vente ». Les investisseurs seront incités à conserver leurs immeubles locatifs et pourraient souhaiter augmenter leur offre de location avant la mise en place de la politique.

La mesure incitative passera de la formule (achat/revente/location) à la formule (construction/vente/location). Pour obtenir des biens locatifs supplémentaires, une personne ou une société devra les bâtir. Cela incitera davantage à développer l'offre et à contribuer à résoudre la pénurie de logements qu'à acheter l'offre existante et à exploiter cette pénurie. Les constructeurs bénéficieront d'un avantage concurrentiel, ce qui incitera un plus grand nombre de personnes à devenir constructeur et à recevoir des récompenses pour leur travail de création de valeur.

Il y aura une réduction du taux de croissance de l'inégalité de la répartition des richesses. Étant donné que de plus en plus de locataires seront en mesure de devenir des acheteurs à un meilleur prix, ils pourront se constituer un capital et, à terme, devenir propriétaires à part entière de leur bien, éliminant ainsi un paiement récurrent sans fin (et actuellement très important) à un « investisseur » passif. Puisque les gens seraient autorisés à acheter une deuxième propriété, il y aurait toujours une offre de logement locatif de la part des petits propriétaires, et l'argent et la richesse générés par ces propriétés seraient répartis à l'échelle de l'économie.

Les emplois cruciaux et créateurs de valeur, notamment ceux des travailleurs de la santé, des enseignants, des ingénieurs, des travailleurs des secteurs de l'énergie, de la construction, et du commerce de détail, des artistes, des camionneurs, des exploitants de transport en commun et des militaires, retrouveront une plus grande dignité, sachant que les « investisseurs » n'encaissent pas passivement plus d'argent qu'eux tout en entravant leur capacité de générer

et de conserver la richesse.

FAQ et arguments souvent invoqués

« *La baisse des prix du logement risque de causer du tort aux propriétaires* »

- Si les prix des logements venaient à baisser, les logements produiraient toujours la même *valeur* (abri, sécurité des biens), quel que soit leur *prix courant*. Le prix payé pour acheter un logement est un **coût irrécupérable** : il a déjà été payé. Si un propriétaire souhaite vendre sa propriété et déménager, la valeur marchande sera plus faible lorsqu'il achètera ou louera son prochain logement. Comme cela a été mentionné précédemment, je m'attends à un « atterrissage en douceur » qui limitera ou évitera le fait que les dettes hypothécaires soient supérieures à la valeur de la propriété (moins d'effet de levier lors de la négociation des taux au renouvellement pour cinq ans).

« *Cela étouffera les investissements dans le marché du logement, alors que c'est ce dont nous avons le plus besoin* »

- Le type d'investissement dont nous avons besoin consiste à construire des logements, et non à acheter des logements de l'offre actuelle et à hausser leur prix pour réaliser des profits. Pour les raisons mentionnées précédemment, je pense que l'étouffement de ce type particulier d'« investissement » est une bonne chose pour l'économie en général. Je ne vois pas la nécessité de créer des intermédiaires supplémentaires sur le marché du logement. Nous ne devrions pas maintenir un problème (les prix élevés du logement) afin d'encourager la recherche d'une solution à ce problème.

« *Pourquoi un maximum de deux?* »

- Il est naturel d'acheter une résidence secondaire en cours de déménagement.
- Il est naturel d'acheter une résidence secondaire ou un chalet pour les vacances, ou dans le cas des hivernants.
- Les investisseurs évasifs qui cherchent à échapper à cette politique tentent de créer plusieurs sociétés ou de recruter des membres de leur famille pour acheter de telles propriétés à leur place. Le fait d'avoir un maximum de deux propriétés plutôt que trois a une incidence considérable sur le nombre de membres de la famille qui peuvent acheter des propriétés, et sur le nombre de sociétés que chacun des investisseurs peut créer.
- Il convient de réglementer la création de sociétés qui vise à acheter des immeubles résidentiels en vue d'échapper à cette politique.
- Cela permettra de répartir la capacité de tirer profit du logement dans l'ensemble de l'économie, et pourrait constituer un substitut valable à l'impôt sur la fortune, qui est difficile à appliquer.

« *Que faire si je veux trois maisons pour y vivre?* »

- Obtenez-en deux, allez chercher le reste dans un autre pays, ou utilisez des logements locatifs, des hôtels et des Airbnb.
- Demandez à un membre de la famille d'en acheter une deuxième et de la partager avec le reste des membres de la famille.
- Le compromis économique le plus important vaut bien ce désagrément pour les quelques

personnes concernées.

« *Comment une entreprise peut-elle acheter un bâtiment pour le démolir et en construire un plus grand? »*

- L'achat d'une maison unifamiliale, sa démolition et la construction de nouveaux logements sont considérés comme une construction et relèvent de la politique.
- L'achat d'un immeuble plus grand comprenant de nombreux logements est suffisamment rare pour que les membres d'un organe directeur municipal ou provincial puissent l'approuver, et que des pénalités ou une reprise de possession puissent être imposées si l'acheteur ne respecte pas la conception promise.

« *Cette mesure ne devrait s'appliquer qu'aux maisons unifamiliales »*

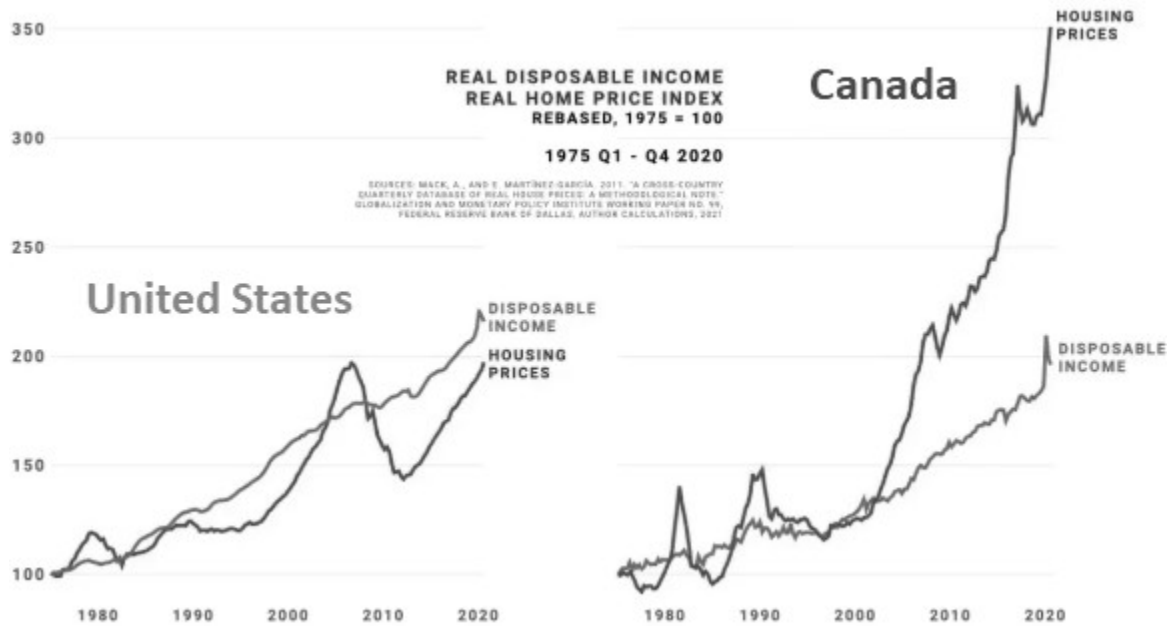
- Je ne vois pas pourquoi le concept devrait changer en fonction de la taille ou de la densité des logements.

« *Mais les investisseurs rénovent souvent ces logements supplémentaires »*

- Les petits investisseurs et les propriétaires de résidences principales peuvent prendre en charge la rénovation. Cela fait baisser le point d'entrée, et ramène la stratégie d'achat d'une première maison en tant que « maison à rénover ».
- Les compétences en matière de rénovation et les compétences professionnelles seront de plus en plus répandues à mesure que les gens rénoveront et amélioreront leur propre maison ou leur résidence secondaire.
- Il n'est pas possible d'en faire le suivi; un investisseur peut ou non avoir rénové un logement.
- La récompense de l'élimination de toute demande purement spéculative vaut la peine de ce compromis.

Pour conclure, je pense que la financiarisation du logement est la cause première de nombreux défis inutiles, y compris le logement inabordable, et nous devrions mettre en place cette politique afin de réduire la demande malsaine et de travailler à un système économique plus fort et plus juste.

Graphique démontrant clairement qu'il y a un problème, et que ce problème se développe depuis des décennies



	REVENU DISPONIBLE RÉEL INDICE DES PRIX RÉELS DES PROPRIÉTÉS RECALCULÉ, 1975 = 100
	T1 de 1975 au T4 de 2020
	États-Unis
	REVENU DISPONIBLE
	PRIX DES LOGEMENTS
	Canada
	PRIX DES LOGEMENTS
	REVENU DISPONIBLE

Sources

<https://www.cbc.ca/news/canada/british-columbia/housing-investors-canada-bc-1.6743083>
<https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/46-28-0001/2023001/article/00001-fra.htm>
<https://vancouver.sun.com/opinion/columnists/douglas-todd-many-canadian-politicians-belong-to-the-landlord-class-we-should-question-their-motivations>
<https://globalnews.ca/news/9601779/canada-housing-affordability-2023-given-up/>
<https://livewirecalgary.com/2023/03/22/calgary-rental-rates-alberta-rent-control/>
<https://calgary.citynews.ca/2023/03/22/calgary-rent-growth-largest/>
<https://www.financialsamurai.com/what-if-the-u-s-housing-market-turned-into-the-canadian-housing-market/>
<https://publications.gc.ca/Collection-R/LoPBdP/modules/prb99-1-homelessness/housing-e.htm>
<https://www.change.org/p/ban-housing-minister-from-investing-in-the-housing-market-in-canada>
<https://betterdwelling.com/canadian-cities-have-seen-up-to-90-of-new-real-estate-supply-scooped-by-investors>
<https://ricochet.media/en/3892/conflict-of-interest-should-mps-profit-off-the-rental-crisis>
<https://www.readthemaple.com/nearly-40-of-mps-invested-in-real-estate-during-housing->

[crisis/ https://www.noradarealestate.com/blog/investors-are-buying-a-record-share-of-homes/](https://www.noradarealestate.com/blog/investors-are-buying-a-record-share-of-homes/)