

Financiarisation du logement

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

Le 26 mai 2023 [VERSION DEMANDÉE]

RÉSUMÉ

Au cours des deux dernières années, Housing Central s'est opposé farouchement à la financiarisation du logement en Colombie-Britannique et au Canada. Parmi les différentes politiques et stratégies défendues par l'organisme, deux politiques bénéficieraient largement de la participation du gouvernement fédéral :

1. *Créer un programme de financement fédéral pour aider les fournisseurs de logements de l'immobilier communautaire à acquérir des unités locatives afin de protéger leur accessibilité à long terme.*
2. *Réactualiser l'approche actuelle en matière de fiscalité et de génération de recettes publiques afin de réduire le fardeau financier des fournisseurs de logements qui sont des OSBL et des coopératives.*

Introduction

La financiarisation du logement est un problème urgent qui nuit aux ménages dans tout le pays et qui a limité la capacité de l'immobilier communautaire à apporter des solutions à ceux qui en ont le plus besoin. L'alliance de Housing Central, soit entre la BC Non-Profit Housing Association (BCNPHA) et la Cooperative Housing Federation of BC (CHF BC), a plaidé pour la mise en œuvre de politiques visant à réglementer la participation des grands investisseurs au système de logement. Notre action va des publications de recherche à des présentations budgétaires, en passant par notre rôle de partenaire communautaire au sein de réseaux nationaux comme le Centre de recherche sur l'offre équilibrée de logements.

C'est par l'entremise de ce centre que Housing Central a collaboré avec certains des plus grands chercheurs canadiens en logement, comme Martine August, qui définit la financiarisation du logement comme suit :

« la domination croissante des acteurs financiers dans le secteur du logement, qui transforme la fonction première du logement d'un lieu de vie en un actif financier et un outil de profit pour les investisseurs. La financiarisation du logement est reconnue comme une tendance qui met en péril la réalisation

du droit à un logement convenable¹ ».

Plus précisément, Housing Central a proposé avec force deux politiques clés dans plusieurs reprises au niveau provincial : une stratégie d'acquisition qui aide les OSBL de l'immobilier communautaire

à acquérir des immeubles locatifs du marché lors de leur mise en vente, et à compenser les taxes qui imposent un lourd fardeau financier aux coopératives et aux fournisseurs de logements sans but lucratif.

Recommandation n° 1

Créer un programme de financement fédéral pour aider les fournisseurs de logements de l'immobilier communautaire à acquérir des unités locatives afin de protéger leur accessibilité à long terme.

Housing Central a fait état de la perte substantielle de logements locatifs très abordables sur le marché depuis 1991. Les données du recensement de 2021 montrent qu'entre 2016 et 2021, la Colombie-Britannique a perdu 97 390 logements dont le loyer était inférieur à 1 000 dollars et que seuls 8 027 logements hors marché ont été construits. Ainsi, pour chaque logement hors marché construit, 12 logements abordables ont été perdus. Cette perte rapide de logements abordables due à la réaffectation ou à l'augmentation des loyers fait qu'il est pratiquement impossible de sortir de la crise du logement abordable par la construction.

Cette situation s'est observée partout au pays. Entre 2016 et 2021, le Canada a perdu 368 795 logements loués à moins de mille dollars, dont plus de 220 000 en Ontario et au Québec. Il convient de mentionner que, bien que l'Alberta reste la seule province ou territoire à ne pas avoir subi de perte nette d'unités dans cette catégorie, il est peu

probable que cela soit dû à une expansion de son secteur immobilier sans but lucratif, mais plutôt aux effets du vieillissement du parc locatif.

Province/territoire	Unités
Alberta	2 345
Colombie-Britannique	-97 390
Manitoba	-20 625
Nouveau-Brunswick	-5 225
Terre-Neuve-et-Labrador	-1 125
Territoires du Nord-Ouest	-285
Nouvelle-Écosse	-12 095
Nunavut	-205
Ontario	-187 900
Île-du-Prince-Édouard	-1 830
Québec	-40 885
Saskatchewan	-3 000
Yukon	-585

Source : Recensement, 2016, 2021

¹ August, Martine (2022) *La financiarisation du logement au Canada : Un rapport de synthèse pour l'office de l'avocat fédéral du logement.*

L'achat d'immeubles locatifs plus anciens, qui sont généralement plus susceptibles d'offrir des loyers abordables et d'ainsi protéger cette accessibilité de manière permanente, s'avère une stratégie rentable pour réduire la perte de logements abordables. Toutefois, les fournisseurs de logements sans but lucratif sont en concurrence directe avec les grands investisseurs, qui sont souvent en mesure de surenchérir. Entre 2021 et 2023, Housing Central a réussi à convaincre le gouvernement provincial de consacrer 500 millions de dollars au financement d'un fonds d'acquisition de logements locatifs qui rendrait les fournisseurs de logements sans but lucratif plus compétitifs sur le marché de ces propriétés.

En janvier 2023, la province a annoncé la création du BC's Rental Protection Fund avec un investissement initial et unique de 500 millions de dollars. Le fonds sera géré par une société sans but lucratif créée par l'Aboriginal Housing Management Association (AHMA), la BCNPHA et la CHF BC et il fournira des subventions uniques aux candidats retenus.

Bien que cette annonce ait reçu bon accueil du secteur de l'immobilier communautaire en Colombie-Britannique, l'absence d'un financement à long terme et d'un plan de mise en œuvre limite la capacité du fonds à réduire la perte de logements abordables. Il est possible d'atténuer cette incertitude par la voie de nouvelles possibilités de financement, en particulier si elles émanent de l'administration centrale. La probabilité d'obtenir un financement prolongé de la part du gouvernement provincial augmente si le gouvernement fédéral dispose d'un programme similaire.

Housing Central recommande la création d'un programme de financement fédéral pour soutenir les fournisseurs de logements de l'immobilier communautaire qui acquièrent des propriétés locatives afin de protéger leur accessibilité à long terme. Ce programme de financement devrait également inclure des mesures qui encouragent les provinces et territoires à étendre ce type de soutien aux fournisseurs de logements, qui sont des OSBL et des coopératives.

Recommandation 2

Réactualiser l'approche actuelle en matière de fiscalité et de génération de recettes publiques afin de réduire le fardeau financier qui pèse sur les fournisseurs de logements, qui sont des OSBL et des coopératives.

La crise actuelle du logement et de l'accessibilité financière au Canada est le résultat d'un grand nombre de facteurs financiers, juridiques et culturels qui découragent systématiquement les investissements et la croissance du secteur de l'immobilier communautaire. Au cours des dernières années, des politiques majeures telles que la Stratégie nationale sur le logement ont commencé à modifier cette tendance, mais il existe encore des systèmes

entiers en place à différents ordres de gouvernement, comme le système fiscal, qui pèsent toujours de manière disproportionnée sur les épaules des fournisseurs de logements sans but lucratif et des coopératives et limitent la capacité à réaliser le droit à un logement adéquat.

Au cours des prochaines années, de nombreux baux fonciers de l'immobilier communautaire arriveront à échéance. La taxe sur les transferts de biens immobiliers impose un lourd fardeau financier aux fournisseurs de logements (OSBL et coopératives sans but lucratif). Elle peut grandement nuire à la capacité du secteur de l'immobilier communautaire à maintenir les niveaux actuels d'accessibilité. En outre, les taxes foncières et autres frais liés au développement augmentent encore les coûts; ils constituent un obstacle important pour tous ceux qui construisent des logements abordables, mais surtout pour les promoteurs immobiliers sans but lucratif et les coopératives, qui ont plus de mal que d'autres investisseurs à obtenir des capitaux provenant d'autres sources.

Étant donné que nombre de ces obligations financières représentent une part importante de la structure des recettes des municipalités, le gouvernement fédéral pourrait jouer un rôle très important en comblant le fossé entre les deux parties, notamment par des exonérations fiscales, des remises et des subventions.

À l'échelon municipal, certaines collectivités comme Quesnel, en Colombie-Britannique, ont mis en œuvre avec succès des politiques d'exonération fiscale qui, associées à des dérogations pour les frais supplémentaires liés au développement, ont permis à des promoteurs de projets d'économiser

jusqu'à près de 3 % de la valeur de la propriété pendant 10 ans et plus de 1 200 dollars par unité. Ce type de politique existe non seulement ailleurs au Canada, mais aussi dans de nombreux autres pays.

Bien que le gouvernement fédéral offre certaines exemptions aux fournisseurs de logements qui sont des OSBL et des coopératives, l'approche fiscale actuelle à tous les ordres de gouvernement n'est pas propice à la création et à la protection de logements abordables. Comme les logements abordables permanents sont, en fait, des infrastructures sociales, ils ne devraient pas être soumis à des charges financières supplémentaires au-delà de celles strictement liées à la construction et à l'exploitation.

Housing Central recommande que le gouvernement fédéral élabore, en collaboration avec les provinces et les territoires, une nouvelle approche en matière de fiscalité et de génération de recettes publiques qui donne la priorité aux fournisseurs de logements sans but lucratif et aux coopératives. Une structure améliorée encouragerait non seulement la construction d'un plus grand nombre de logements sociaux et abordables, mais elle découragerait aussi les comportements visant à maximiser les profits, qui conduisent les propriétaires financiarisés à mettre les locataires en danger.

À propos de Housing Central

Housing Central est une alliance stratégique entre la BC Non-Profit Housing Association (BCNPHA) et la Co-operative Housing Federation of BC (CHF BC). Notre mission est de renforcer et de développer l'immobilier communautaire afin que tous les Britanno-Colombiens disposent d'un logement sûr et abordable.

BC Non-Profit Housing Association

La BC Non-Profit Housing Association (BCNPHA) est l'organisation-cadre provinciale du secteur du logement sans but lucratif depuis près de 30 ans. Nous servons plus de 500 membres, dont des sociétés d'habitation sans but lucratif, des entreprises, des particuliers, des

et des intervenants, en leur proposant des occasions de formation et de perfectionnement, de la recherche et de la défense des intérêts, ainsi que des services de gestion d'actifs. Les sociétés d'habitation sans but lucratif de la Colombie-Britannique gèrent plus de 70 000 logements à long terme et à prix abordable dans plus de 2 500 bâtiments partout dans la province.

Co-operative Housing Federation of BC

La Co-operative Housing Federation of BC (CHF BC) est le porte-parole des coopératives d'habitation en Colombie-Britannique. Nous représentons le secteur de l'habitat coopératif et défendons les intérêts des coopératives, que ce soit auprès des pouvoirs publics ou d'autres institutions. Nous travaillons souvent avec la FHCC sur des questions nationales et nous avons obtenu de nombreux succès.

Coordonnées :

Jill Atkey

Directrice générale
BC Non-Profit Housing Association
Tél. : 778-945-2155
Courriel : Jill@bcnpha.ca

<https://www.bcnpha.ca>

Thom Armstrong

Directeur général
Co-op Housing Federation of BC
Tél. : 604-868-8952
Courriel : tarmstrong@chf.bc.ca

<https://www.chf.bc.ca>