



La financiarisation du logement au Canada : Trouver le levier du changement

Soumission d'Anhart au Comité permanent des ressources
humaines, du développement des compétences, du
développement social et de la condition des personnes
handicapées de la Chambre des communes

Mai 2023

anhartsolutions.ca

À propos de la Société de logement communautaire Anhart

La Société de logement communautaire Anhart et ses affiliés ont favorisé un réseau décentralisé d'initiatives interdépendantes de logement sans but lucratif et d'emploi social au Canada, ainsi qu'un programme de villages durables en Afrique subsaharienne. Anhart a récemment étendu ses opérations en Colombie-Britannique et a incorporé des entités de logement abordable à but non lucratif dans les dix provinces et les trois territoires.

L'objectif d'Anhart est d'aider directement au développement de 20 000 logements abordables d'un océan à l'autre grâce à des partenariats avec les municipalités, les organismes locaux de logement sans but lucratif, les promoteurs immobiliers et les niveaux supérieurs du gouvernement. Anhart utilisera des modèles de financement d'investissement à impact combinés à des prêts fédéraux pour le logement abordable et à des subventions provinciales.

Anhart a co-écrit une initiative de recherche en 2005 intitulée « Modélisation sociologique de l'émergence », financée par la SCHL (Société canadienne d'hypothèques et de logement). L'étude a réalisé une enquête longitudinale auprès de 140 personnes à risque de devenir sans-abri à Vancouver. La recherche a établi une norme de référence des meilleures pratiques pour les maisons de chambres privées et a constaté que les locataires bénéficiaient d'une réduction des taux de dépendance et de maladies mentales grâce à la mise en œuvre de ces meilleures pratiques.

Résumé

Le document explore la financiarisation du logement au Canada et ses conséquences, notamment les coûts accrus, la disponibilité réduite et les inégalités. Il aborde la manière dont la SCHL, initialement créée pour promouvoir le logement abordable, contribue maintenant involontairement à la financiarisation du logement en augmentant la capacité de spéculation.

Une intervention efficace dans le système de logement canadien est possible en comprenant les systèmes adaptatifs complexes et les stratégies de levier non linéaires. Le document met en évidence le rôle des communautés alternatives et des réseaux de petits mondes dans la promotion du logement abordable localisé.

La transformation du logement : L'essor de la financiarisation

Au cours des premières années du développement économique du Canada, la main invisible d'un système de marché déréglementé a harmonisé l'offre et la demande et rendu le logement accessible à la plupart des Canadiens. Cependant, à mesure que les maisons augmentaient en taille, en qualité et en valeur, de nombreux Canadiens ont eu besoin de financement pour devenir propriétaires d'un logement.

Lorsque le secteur bancaire est devenu plus sophistiqué au début des années 1900, les prêteurs ont accepté de prendre des risques plus élevés. Dans les années 1920, les citoyens canadiens pouvaient emprunter pour acheter des biens de consommation, notamment des automobiles, des logements et des actions. Au cours de cette décennie, les actions pouvaient être achetées en Amérique du Nord avec un acompte aussi faible que 10 %, tandis que l'achat d'un logement à la même époque nécessitait que l'acheteur verse entre 30 et 50 % du coût.

Cent ans plus tard, une inversion s'est produite. Maintenant, les actions peuvent exiger un dépôt de 50 %, et certains logements peuvent être financés avec seulement 5 % d'acompte. La spéculation immobilière et l'accès accru au financement sont analogues aux développements du marché boursier juste avant le crash de 1929.

À la fin des années 1970, un changement dans le système du marché immobilier s'est produit lorsque Lewis Ranieri a introduit le concept d'obligations hypothécaires. Il a regroupé des prêts hypothécaires individuels en titres négociables appelés titres adossés à des hypothèques (MBS), permettant aux investisseurs de capitaliser les paiements hypothécaires. L'innovation de Ranieri a permis aux banques de transférer les risques hypothécaires, stimulant les prêts et libérant du capital. L'invention des MBS a changé la perception du logement dans le système financier, passant de la reconnaissance intrinsèque d'un besoin essentiel de la vie à un générateur de revenus produisant des profits à partir des paiements hypothécaires. Les maisons sont donc devenues attrayantes pour les structures d'entreprise à la recherche d'actifs négociables.

Les conséquences négatives de la financiarisation du marché du logement se manifestent dans la façon dont les fiducies de placement immobilier (FPI) achètent des logements existants à plusieurs unités et unifamiliaux, créant des structures de loyers élevés qui augmentent les profits des actionnaires.

Une autre forme de financiarisation peut être observée dans la gentrification qui se produit dans les centres-villes canadiens, stimulée par le retour des riches dans les zones urbaines. Cette tendance encourage l'acquisition spéculative de logements en tant qu'opportunité d'investissement, ce qui déplace les personnes à faible revenu qui ont enduré des logements dégradés dans les quartiers intérieurs de la période de déclin des années 1950 aux années 1990.

SCHL : De la *Loi nationale sur le logement* aux défis de la financiarisation

Le gouvernement canadien a créé la SCHL en tant que composante essentielle de la *Loi nationale sur le logement*, adoptée en 1944. La loi promouvait le développement et l'amélioration du logement canadien, et la SCHL s'est vu confier la responsabilité de faciliter le financement, la construction et l'entretien de projets de logement.

Dans les années 1980 et 1990, le Canada a commencé à favoriser des politiques économiques axées sur l'offre et a réduit les dépenses gouvernementales pour les programmes sociaux. Le « Cadre du logement social » de la SCHL a été introduit en 1998 et a modifié son rôle, passant d'un fournisseur de logements sociaux à un collaborateur avec les autres niveaux de gouvernement, les organismes sans but lucratif et le secteur privé pour faciliter le logement abordable.

La SCHL est l'une des plus grandes sociétés de la Couronne du Canada, avec 300 milliards de dollars d'actifs et 3 milliards de dollars de revenus nets annuels consolidés. La SCHL remplit quatre fonctions : l'assurance prêt hypothécaire, l'aide au logement abordable, l'analyse et la recherche sur le marché du logement, ainsi que l'élaboration et la mise en œuvre des politiques de logement¹. La SCHL est rentable en partie parce qu'elle détient une part de 35 % du marché de l'assurance prêt hypothécaire au Canada² et elle génère des revenus grâce aux titres adossés à des prêts hypothécaires, aux activités sur les marchés de capitaux et à ses programmes de logement abordable.

Les ressources en logement abordable de la SCHL sont principalement axées sur l'Initiative de financement de la construction locative (IFCL). La SCHL a rapporté des prêts et des dépenses d'environ 25,8 milliards de dollars pour l'IFCL depuis sa création en 2017³. Certains Canadiens soutiennent que l'IFCL n'est pas alignée sur les objectifs de l'Initiative nationale pour le logement⁴ et se concentre sur les aspects liés à l'offre du parc locatif, avec une accessibilité limitée.

L'état actuel de la financiarisation du logement au Canada est causé par une combinaison de facteurs, notamment la poursuite d'un système de marché déréglementé depuis longtemps, la libéralisation des prêts qui permet la spéculation immobilière par des entreprises et des particuliers, la création d'instruments d'investissement adossés à des prêts hypothécaires qui accélèrent la financiarisation sur les marchés du logement, et une politique gouvernementale qui n'a pas trouvé d'équilibre entre l'offre et la demande sur le marché du logement. Ces facteurs ont éloigné le système de logement du Canada de sa vocation de bien social ayant une valeur intrinsèque pour tous les Canadiens, pour devenir un instrument de marché générateur de profits.

Le rôle de la SCHL dans la financiarisation du logement est involontaire, mais il contribue aux pénuries de logements actuelles en augmentant le pouvoir d'emprunt des propriétaires canadiens et en mettant l'accent sur l'offre de logements plutôt que sur l'aide au logement. Cela accroît la capacité des prêteurs, des promoteurs et des investisseurs axés sur les profits, alimentant ainsi davantage la spéculation dans un cercle vicieux amplificateur.

Du chaos à l'ordre : Valoriser les communautés alternatives

L'analyse des systèmes complexes adaptatifs, également connue sous le nom de complexité, observe comment un tout ordonné est créé à travers le comportement des agents individuels dans un système. Le système de logement du Canada est régi par des propriétés basées sur les agents qui suivent des règles simples et s'adaptent au niveau micro pour créer de l'ordre. La complexité utilise des interactions aléatoires, des boucles de rétroaction et la reconnaissance de schémas pour former un ensemble organisé qui ne peut être déduit uniquement de l'examen de parties isolées.

Le levier le moins efficace pour le changement systémique se concentre sur les chiffres, les stocks, les flux et les retards dans le système. L'efficacité intermédiaire du levier se trouve dans l'analyse des rétroactions du système et des règles du système. Le plus grand changement systémique se produit lorsque les objectifs du système sont modifiés⁵.

Les principaux acteurs du système de logement canadien sont les gouvernements, les organismes de logement à but non lucratif, les institutions financières, les investisseurs, les promoteurs et les constructeurs privés, les propriétaires (65 % des Canadiens), les locataires du marché (32 % des Canadiens) et les bénéficiaires de logements institutionnels ou les personnes sans abri (3 % des Canadiens). Les acteurs qui bénéficient de la financiarisation du logement sont les institutions financières, les promoteurs, les constructeurs, les investisseurs à revenu élevé et les propriétaires qui voient augmenter la valeur de leurs biens. Les acteurs qui souffrent de la financiarisation du logement sont les personnes sans abri et les locataires, notamment de nombreux Autochtones, personnes âgées, personnes handicapées, travailleurs à faible revenu, la plupart des nouveaux Canadiens et ceux qui ont besoin de logements sociaux.

La majorité de la base électorale, des sociétés axées sur le logement et le gouvernement lui-même bénéficient de la financiarisation du logement grâce à la hausse des valeurs immobilières et à une assiette fiscale enrichie. Les organisations à but non lucratif et les théoriciens bénéficient involontairement de la financiarisation en créant une dépendance aux services de solution. Si les forces du marché incontrôlées ne sont pas arrêtées, le système de logement du marché continuera de se dégrader et un point de basculement fera du chaos l'état normatif du système de logement.

Les interactions aléatoires entre les agents et les rétroactions issues de la sélection de groupe de modèles basés sur des solutions peuvent informer les changements de règles dans le système de logement pour inverser la financiarisation. Václav Havel, un dramaturge tchécoslovaque emprisonné sous le régime communiste, mais devenu plus tard le premier président de son pays après la chute de l'Union soviétique, a été récipiendaire non canadien de l'Ordre du Canada. Havel a souligné les avantages des communautés alternatives en tant que terreau viral pour des systèmes complexes naturellement énergisés et des solutions basées sur les agents⁶. Au Canada, les communautés alternatives sont connectées aux personnes ayant les plus grands besoins en logement, formant un réseau à travers tout le pays dans un système de centres et de nœuds. Ces communautés peuvent être amplifiées pour produire des logements abordables rentables.

Recommandation n° 1

Anhart recommande que la SCHL recueille et diffuse des connaissances sur les systèmes adaptatifs complexes lors d'une série de séances d'information en ligne à invitation ouverte. Ces séances permettront de mettre en relation des experts en complexité et des acteurs du système de logement qui apprendront comment les innovations peuvent émerger des dynamiques du système. En reconnaissant son rôle en tant qu'agent agrégé dans le système de logement, la SCHL pourra rassembler des données macro-signal provenant des interactions aléatoires des microacteurs du système de logement. En exploitant les propriétés de sélection de groupe inhérentes au système, la SCHL pourra choisir des schémas systémiques réduisant la financiarisation et bénéficiant à tous les participants.

Recommandation n° 2

Anhart recommande que le gouvernement canadien, sur la base des résultats des processus de sélection de groupes, modifie les règles des procédures de souscription de la SCHL. Cette modification permettrait la création non financiarisée de logements abordables grâce à des partenariats entre groupes autochtones, organismes à but non lucratif, coopératives de crédit, développeurs et constructeurs soucieux de la communauté, et investisseurs d'impact. Ces partenariats viseraient à équilibrer les signaux de demande émanant des communautés alternatives et des Canadiens qui n'ont actuellement pas accès à un logement abordable, avec les services d'offre des prêteurs, investisseurs et développeurs.

Références

¹[SCHL – Rapport annuel de 2022](#)

²[Canadian Mortgage Trends : March 2022](#)

³[SCHL – Rapport annuel de 2022](#)

⁴[Steve Pomeroy: Toward Evidence Based Policy: Assessing the Rental Construction Finance Initiative](#)

⁵[Donella Meadows: Leverage Points: Places to Intervene in a System](#)

⁶[The New Yorker: Václav Havel's Lessons on How to Create a Parallel Polis](#)

Coordonnées de contact

Keith Wiebe Gordon

Président et cofondateur

Société Anhart Homes Quebec

Téléphone : 604.808.3779

Courriel : keith.gordon@anhart.ca