

## Trois mythes sur la crise immobilière

**Marie-Sophie Banville**  
chercheuse associée

La pandémie a marqué un tournant dans le discours sur le logement. Longtemps débattue ou minimisée, l'existence même d'une crise du logement fait aujourd'hui l'objet d'un consensus médiatique grandissant. Cette convergence récente de l'opinion publique s'articule fréquemment autour de certaines idées convenues. Sans être inexacts, ces manières de parler de la crise s'accompagnent d'angles morts qui éclipsent la pleine mesure de la situation. L'IRIS propose ici d'éclaircir ces lieux communs de la crise immobilière et leurs impacts sur l'accès au logement.

### La crise immobilière et son lexique

01 Les mythes ont pour fonction de créer et de représenter une certaine idée du réel. Les formulations et les termes employés pour aborder la crise immobilière font office de mythes dans la mesure où ils participent à la façon dont cette crise est représentée, expliquée et rationalisée. Au Québec, il est désormais monnaie courante de rencontrer le triptyque suivant :

1. Après avoir constaté que la situation du logement relève bien de la crise, on ne manquera pas d'amortir le coup en précisant que « Montréal demeure tout de même plus abordable que Vancouver et Toronto » (mythe n°1).
2. Ayant tempéré l'urgence, on se proposera néanmoins d'agir en déclarant qu'« il faut augmenter l'offre de logements » (mythe n° 2).
3. Finalement, on soulignera l'objectif qui domine tout cela en affirmant qu'« il faut aider les jeunes à réaliser leur rêve d'accéder à la propriété » (mythe n° 3).

### Mythe n° 1 — Montréal est plus abordable que Vancouver et Toronto

- 02 Les discours médiatiques et politiques portant sur la crise immobilière placent fréquemment Montréal en comparaison avec Toronto et Vancouver. Dans ses documents de planification, la Ville de Montréal souligne à maintes reprises que la métropole québécoise est une ville « où les coûts d'habitation sont encore considérés comme abordables à l'échelle nord-américaine<sup>1</sup> ». Ces affirmations ne sont pas mensongères : les prix de l'habitation à Montréal demeurent effectivement, en chiffres absolus, inférieurs à ceux de bien des villes américaines et assurément plus modiques qu'à Toronto ou à Vancouver.
- 03 Un voyage statistique à l'international révèle toutefois une réalité plus nuancée et, à bien des égards, troublante. En matière de progression du rapport entre les prix du logement et les revenus, le Canada arrive en quatrième position des

1 Voir, par exemple, VILLE DE MONTRÉAL, Règlement pour une métropole mixte, novembre 2020, p. 5 et Projet de Ville : Vers un plan d'urbanisme et de mobilité, avril 2022, p. 130.

### Faits saillants

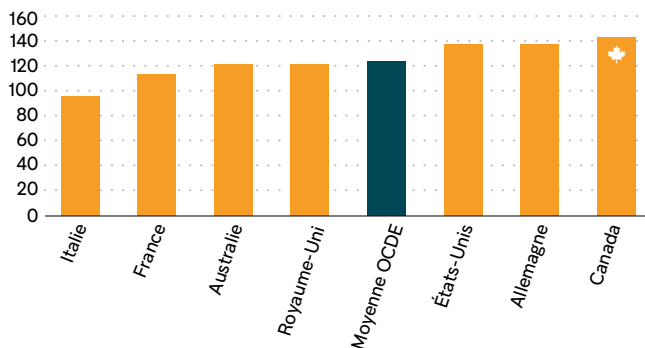
- ✎ Mythe n° 1 — Montréal est plus abordable que Vancouver et Toronto | Cette formule maintient un rapport d'équivalence avec des villes qui pulvérisent des records mondiaux en matière d'inabordabilité. La situation est très mauvaise à Vancouver et à Toronto ; affirmer qu'elle est meilleure à Montréal ne signifie pas pour autant qu'elle soit bonne. 04
- ✎ Mythe n° 2 — Il faut augmenter l'offre de logements | Une offre de logement insuffisante est condamnée à demeurer chronique si une certaine culture de stimulation de la demande au Canada – par le biais, notamment, de mesures de soutien à l'accès à la propriété – n'est pas revue et corrigée en profondeur. 10
- ✎ Mythe n° 3 — Les jeunes rêvent d'accéder à la propriété | Le discours du rêve permet au gouvernement fédéral d'entretenir une position d'innocence face à la crise du logement en se présentant comme un intermédiaire salvateur qui exauce des rêves, plutôt que comme un architecte majeur de la crise du logement au Canada. 13

pays de l'OCDE et trône au sommet des pays du G7 (graphique 1). En mars 2022, l'indice compilé par l'OCDE dévoilait que les prix de l'habitation ont progressé de 43 % plus rapidement que les revenus au Canada depuis 2005<sup>2</sup>. Cet indicateur révèle donc une érosion très rapide de l'abordabilité de l'habitation dans la mesure où il dévoile un écart important entre la capacité financière des citoyen-ne-s et le prix des logements.

04 Les situations à Vancouver et à Toronto contribuent assurément à hisser le Canada au sommet de ces tristes palmarès. Le plus récent indice d'abordabilité de l'habitation produit par *Oxford Economics* désigne Vancouver comme étant la ville la plus inabordable en Amérique du Nord, suivie de près par Toronto<sup>3</sup>. Un indice similaire dans le rapport *Demographia* positionne Vancouver et Toronto aux troisième et dixième rangs des villes les plus inabordables à l'échelle internationale<sup>4</sup>. La ritournelle « Montréal n'est pas Vancouver ou Toronto » maintient donc un rapport d'équivalence avec des villes qui pulvérisent pourtant des records en matière d'inabordabilité. La situation est très mauvaise à Vancouver et à Toronto ; affirmer qu'elle est *meilleure* à Montréal ne signifie pas pour autant qu'elle soit *bonne*. Cela est d'autant plus vrai lorsqu'on garde en tête le fait que Montréal évolue dans l'un des marchés immobiliers nationaux les plus inabordables au monde.

Graphique 1

Rapport des prix du logement aux revenus, Pays du G7, 2015=100, T1 2022 ou dernières données disponibles



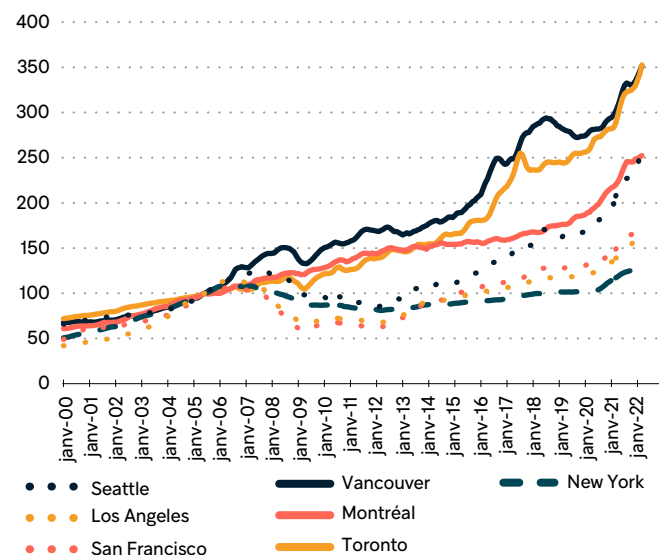
SOURCE : OCDE, Prix du logement (indicateur), 2015=100.

- Afin de faciliter la comparaison internationale, l'OCDE a standardisé les données au sein d'un indice où 2015 est l'année de référence (100). Si l'indice progresse au-delà de 100 (143,03 pour le Canada), cela signifie que le prix de l'habitation augmente plus rapidement que les revenus et s'il diminue, cela signifie que les revenus progressent plus rapidement que le prix de l'habitation.
- OXFORD ECONOMICS, Research Briefing | North America US and Canada housing affordability edged down in Q3, janvier 2022, [resources.oxfords.com/hubfs/US\\_and\\_Canada\\_housing\\_affordability\\_edged\\_down\\_in\\_Q3.pdf](https://resources.oxfords.com/hubfs/US_and_Canada_housing_affordability_edged_down_in_Q3.pdf).
- Selon une étude comparative de l'abordabilité de 92 marchés immobiliers répartis dans 8 nations. URBAN REFORM INSTITUTE et FRONTIER CENTRE FOR PUBLIC POLICY, *Demographia International Housing Affordability*, 2022, <http://www.demographia.com/dhi.pdf>.

05 Par ailleurs, l'indice des prix des logements (qui évalue les variations du prix d'une même propriété à chaque revente) permet de mieux saisir la trajectoire sur laquelle se trouve Montréal dans un contexte nord-américain : une progression des prix au fil des reventes de 314 % en deux décennies (graphique 2)<sup>5</sup>. Entre 2000 et 2022, on constate ainsi que les prix de l'immobilier ont progressé plus rapidement à Montréal qu'à Los Angeles (+296%), San Francisco (+267 %) et New York (+158%). Par conséquent, bien que les prix réels de l'immobilier à Montréal demeurent, à ce jour, inférieurs à ceux des grandes métropoles américaines, on observe néanmoins une flambée fulgurante des prix lorsque les propriétés changent de main. Cette situation est une mauvaise nouvelle autant pour les aspirant-e-s propriétaires que pour les locataires, qui héritent ainsi de nouveaux locataires qui, eux, constatent que les loyers actuels ne reflètent pas le prix d'acquisition et ne permettent pas de dégager le rendement attendu, ou même d'honorer les mensualités hypothécaires. On se retrouve ainsi avec un nombre toujours grandissant de propriétaires qui ont recours aux hausses abusives de loyer et aux pratiques de réno-éviictions pour rentabiliser un prix d'achat enflé<sup>6</sup>.

Graphique 2

Progression de l'indice des prix du logement, métropoles canadiennes et américaines, 2005=100, 2000-2022



SOURCES : Données canadiennes : Teranet-National Bank House Price Index, juin 2005=100 ; Données américaines : S&P Dow Jones Indices LLC, S&P/Case-Shiller U.S. National Home Price Index, juin 2005=100.

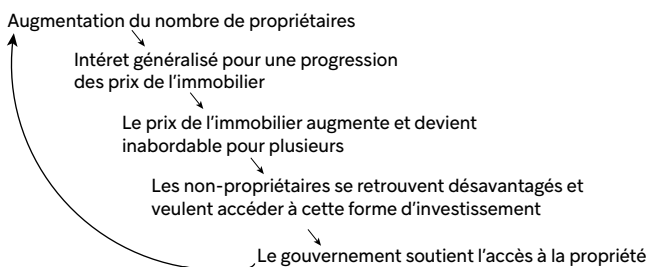
- Ces deux indices (où 100, l'année de référence, est fixée à 2005) utilisent des méthodologies similaires permettant ainsi de comparer leur évolution respective au Canada comme aux États-Unis.
- Pour un détail des impacts de cette situation sur les pratiques d'acquisition des OSBL qui doivent aujourd'hui mettre en place des stratégies d'acquisition déficitaires afin de tirer leur épingle du jeu, voir Marie-Sophie BANVILLE, François GIGUÈRE et Louis-Philippe MYRE, « (Ré)occuper l'immobilier : Perspectives croisées sur la production du logement abordable au Québec », *Possibles*, vol. 46, n° 1, printemps 2022, p. 50-57. Voir aussi Louis GAUDREAU, Guillaume HÉBERT et Julia

## Mythe n° 2 – Il faut augmenter l'offre de logements

- 06 Un autre angle mort majeur du discours actuel sur la crise du logement est la convergence vers des solutions axées sur l'augmentation de l'offre de logements accompagnées de considérations minimales quant aux déterminants qui façonnent la demande au Canada.
- 07 De façon générale, le gouvernement fédéral mandate la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour stimuler la demande grâce à différentes mesures de soutien à l'accès à la propriété, telles que l'assurance prêt hypothécaire et, depuis 2019, l'Incitatif à l'achat d'une première propriété<sup>7</sup>. À peine annoncé, ce récent programme a connu un vif succès puisque 35 % des nouveaux propriétaires s'en sont prévalus<sup>8</sup>. De plus, en temps normal, la SCHL assure en moyenne 45 % du volume de la dette hypothécaire au Canada<sup>9</sup>. Ce faisant, le gouvernement accélère la demande en commanditant l'entrée d'aspirant-e-s propriétaires dans un marché qui les auraient autrement exclus. S'il s'agit, à court terme, d'une bonne nouvelle pour les jeunes propriétaires, à plus long terme, toutefois, cela provoque une boucle de rétroaction qui génère un «équilibre d'offre insuffisante<sup>10</sup>» (graphique 3), c'est-à-dire une situation où l'offre en habitation demeure structurellement faible et perpétuellement en retard sur la demande. Toujours plus d'aspirant-e-s propriétaires et jamais assez de maisons disponibles.

Graphique 3

### Équilibre d'offre insuffisante



SOURCE : Josh Ryan-Collins, Toby Lloyd et Laurie Macfarlane, *Rethinking the Economics of Land and Housing*, 2017.

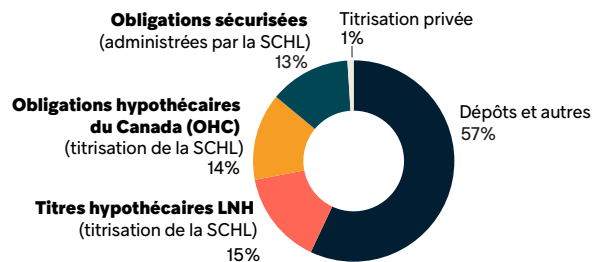
POSCA, « Analyse du marché de l'immobilier et de la rentabilité du logement locatif », Note socioéconomique, Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS), juin 2020.

- 7 Le régime d'accession à la propriété et la création récente du compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété peuvent aussi être considérés comme des mesures visant à soutenir la demande.
- 8 REMAX, *Housing Affordability in Canada : 2021 RE/MAX Report*, 20 juillet 2021, <https://blog.remax.ca/housing-affordability-in-Canada>.
- 9 SCHL, *Rapport sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels*, octobre 2019.
- 10 Traduction libre de *low-supply equilibrium*. Pour une réflexion en profondeur sur ce phénomène, voir Josh RYAN-COLLINS, Toby LLOYD et Laurie MACFARLANE, *Rethinking the Economics of Land and Housing*, London, Zed, 2017.

- 08 Appuyée par des programmes d'accès à la propriété et propulsée par de faibles taux d'intérêt permettant de contracter des prêts hypothécaires toujours plus élevés, la demande canadienne exhibe ainsi une tendance à progresser plus rapidement que l'offre, qui, elle, nécessite un long labeur pour se matérialiser. Par ailleurs, il convient de mentionner que 42 % des fonds utilisés pour constituer les prêts hypothécaires au Canada proviennent de produits financiers dérivés assurés ou administrés par la SCHL (graphique 4)<sup>11</sup>. L'incertitude financière causée par la pandémie de COVID-19 a poussé un acteur improbable à se porter acquéreur, à la hauteur de 8 milliards de dollars, des produits de la SCHL : la Banque du Canada<sup>12</sup>.
- 09 Afin de s'assurer que « les institutions financières puissent continuer à accorder des crédits aux ménages » et que le « système financier canadien dispose de suffisamment de liquidités<sup>13</sup> », la banque centrale a donc accouru pour soutenir la demande alors que l'offre subissait les contre-coups réels et matériels de la pandémie. Simplement dit, on s'est assuré que les prêts hypothécaires qui soutiennent la demande demeurent disponibles<sup>14</sup> alors que l'offre était freinée par des chaînes d'approvisionnement dysfonctionnelles et

Graphique 4

Source de financement hypothécaire, Canada, T1 2020



SOURCES : BSIF, SCHL (titrisation et rapports annuels et trimestriels) et DBRS.

- 11 Dans le graphique 4, les titres hypothécaires LNH (en vertu de la Loi nationale sur l'habitation) et les obligations hypothécaires du Canada (OHC) sont émis par la SCHL, alors que les obligations sécurisées sont émises par certaines institutions financières, sous la supervision de la SCHL. Pour en savoir plus sur l'impact de la titrisation, voir Philippe HURTEAU et Louis GAUDREAU, « Logement 2012 : Le jeu risqué de la SCHL », Note socioéconomique, IRIS, juin 2012.
- 12 Programme en vigueur entre mars et octobre 2020. Voir BANQUE DU CANADA, *Programme d'achat d'Obligations hypothécaires du Canada*, [banqueducanada.ca/marches/operations-marches-oc-troi-liquidites/operations-programmes-et-facilites/programme-dachat-dobligations-hypothecaires-du-canada](https://banqueducanada.ca/marches/operations-marches-oc-troi-liquidites/operations-programmes-et-facilites/programme-dachat-dobligations-hypothecaires-du-canada).
- 13 BANQUE DU CANADA, *La Banque du Canada annonce l'élargissement temporaire de la liste des titres admissibles pour ses opérations de prise en pension à plus d'un jour ainsi que des changements aux opérations à venir*, 18 mars 2020, [banqueducanada.ca/2020/03/la-banque-du-canada-annonce-lelargissement-temporaire-de-la-liste-des-titres-admissibles-pour-ses-operations-de-prise-en-pension-a-plus-dun-jour-ainsi-que-des-changements-aux-operati](https://banqueducanada.ca/2020/03/la-banque-du-canada-annonce-lelargissement-temporaire-de-la-liste-des-titres-admissibles-pour-ses-operations-de-prise-en-pension-a-plus-dun-jour-ainsi-que-des-changements-aux-operati).
- 14 D'après la SCHL, « ces changements réglementaires ont entraîné l'augmentation des émissions d'obligations sécurisées en 2020. Celles-ci sont passées d'un total de 165 milliards de dollars à la fin de 2019 à

une industrie de la construction au ralenti. Toujours plus d'hypothèques consenties, et des maisons plus introuvables que jamais auparavant.

- 10 La pénurie de l'offre de logements locatifs abordables et sociaux, amplement documentée<sup>15</sup>, nécessite bien évidemment une réponse des gouvernements à la hauteur des besoins. La nuance apportée ici est que cette pénurie de l'offre est condamnée à demeurer chronique si une certaine culture de stimulation et de soutien de la demande au Canada n'est pas revue et corrigée en profondeur. Cela impliquerait, notamment, l'introduction de mesures fiscales qui décourageraient la demande spéculative — l'investissement privé —, qui s'arroge une part toujours grandissante d'une offre déjà insuffisante. Il serait souhaitable, autrement dit, que les marchés immobiliers soient réglementés de manière à envoyer le signal suivant : si vous êtes à la recherche de profits rapides, l'immobilier canadien n'est pas un choix judicieux pour investir votre capital. Au lieu de répéter en chœur le mantra « il faut augmenter l'offre », peut-être serait-il temps de considérer sérieusement les questions suivantes : pourquoi faut-il *encore* augmenter l'offre ? Et, surtout : à quel *type* de demande cette offre s'adresse-t-elle ?

### Mythe n° 3 — Les jeunes rêvent d'accéder à la propriété

- 11 Au Canada, l'habitation est captive de mesures fiscales et financières qui ont pour effet de soutenir la demande sur le marché immobilier, contribuant ainsi à faire gonfler les prix de l'habitation plus fortement qu'ailleurs dans le monde. Dans les coulisses économiques, le gouvernement fédéral agit en pyromane qui attise le feu de cette crise du logement généralisée. Toutefois, lorsque vient le temps d'entrer en scène, ce même gouvernement se mue en pompier sauveteur en clamant, à travers ses programmes électoraux, son désir le plus ardent : exaucer les rêves d'accès à la propriété des jeunes. Comble de l'ironie, Justin Trudeau déclarait en avril dernier que « le Budget 2022 permettra à plus de Canadiens au pays de réaliser leur rêve d'accéder à la propriété et les protégera des pratiques déloyales qui font grimper les prix<sup>16</sup> » (nous soulignons).
- 12 Le recours à ce lexique onirique — amplement diffusé par les médias<sup>17</sup> et diverses formations politiques<sup>18</sup> — est troublant dans

---

259 milliards de dollars un an plus tard. Grâce à cette augmentation, les obligations sécurisées ont contribué à 15 % du financement hypothécaire total au Canada, comparativement à environ 10 % en 2019 ». Dans SCHL, *Rapport sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels*, octobre 2021, p. 23.

- 15 Philippe HURTEAU, « Vers une crise permanente du logement », Fiche, IRIS, juin 2019.
- 16 PREMIER MINISTRE DU CANADA – JUSTIN TRUDEAU, « Aider les jeunes à accéder à la propriété », Communiqué de presse, 13 avril 2022, [pm.gc.ca/fr/nouvelles/communiqués/2022/04/13/aider-les-jeunes-acceder-la-propriete](https://pm.gc.ca/fr/nouvelles/communiqués/2022/04/13/aider-les-jeunes-acceder-la-propriete).
- 17 Voir, par exemple, Alain DUBUC, « Accès à la propriété : Un rêve devenu inaccessible pour les jeunes ? », *La Presse*, 28 août 2021.
- 18 La référence à l'accès à la propriété comme « rêve » a été évoquée autant par Québec solidaire que par le Parti libéral du Québec dans l'actualité récente. Voir, par exemple, AILE PARLEMENTAIRE DE QUÉBEC SOLIDAIRE, « Québec solidaire veut aider les premiers acheteurs », Communiqué de presse, 29 mars 2022, [quebec.ca/nouvelles/actualites/details/quebec-solidaire-veut-aider-les-premiers-acheteurs-38983](https://quebec.ca/nouvelles/actualites/details/quebec-solidaire-veut-aider-les-premiers-acheteurs-38983) et Violette CANTIN, « Le PLQ veut aider les jeunes à accéder à la propriété »,

la mesure où il s'insère dans l'orbite d'un besoin essentiel. On ne dit pas des jeunes qu'ils rêvent de recevoir des soins de santé ou de s'éduquer. Pourtant, la rhétorique du rêve demeure, semble-t-il, admissible lorsqu'elle s'enclasse dans le droit fondamental au logement. Il n'est pas question ici de rêver à la propriété comme produit d'investissement, mais bien comme une forme d'habitation qui, en région particulièrement, s'avère parfois l'unique option. Dans les discours publics et politiques, on se retrouve ainsi avec deux classes de citoyen-ne-s : ceux et celles qui ont des besoins (impérieux, en matière de logement) et ceux et celles qui ont des rêves.

- 13 Ce discours axé sur le rêve est favorable au gouvernement fédéral qui entretient ainsi une position d'innocence face à la crise du logement en se présentant plutôt comme un intermédiaire salvateur qui, pour certain-e-s, répond à des besoins et, pour d'autres, exauce des rêves. Une réelle sortie de la crise exigerait plutôt que le gouvernement fédéral assume, en toute transparence, ses responsabilités en tant qu'architecte majeur de la flambée des prix de l'habitation.

### Renouveler le discours sur la crise immobilière

Avec cette fiche, l'IRIS souhaite contribuer à l'évolution du discours public sur la crise du logement. Il serait judicieux, lorsque Montréal est comparée à Vancouver ou à Toronto, de souligner que ces deux villes sont mondialement reconnues pour la gravité de leur situation et d'insister davantage sur le fait que le Canada, dans son ensemble, fait piètre figure sur le plan de l'abordabilité de l'habitation. La spécificité de la situation canadienne — où plusieurs se retrouvent tantôt porteurs de rêves, tantôt évincés — et sa pénurie chronique de logements s'expliquent, en partie, par le jeu combiné d'entités fédérales qui maintiennent le pied sur l'accélérateur de la demande depuis maintenant quelques décennies.

Le fédéral, par l'entremise de différentes mesures fiscales et financières, a amplement contribué à la crise actuelle. La bonne nouvelle, c'est qu'il dispose aussi du pouvoir de renverser la vapeur. Introduire une taxe sur la spéculation et les reventes rapides, imposer 100 % du gain en capital sur les propriétés secondaires ou rendre les offres d'achat publiques constituent des exemples de mesures qui favoriseraient ceux et celles qui souhaitent habiter et décourageraient ceux et celles qui sont là pour investir ou spéculer. Si les citoyen-ne-s qui cherchent réellement à se loger rencontraient une offre non spéculative et abordable à perpétuité (coopératives, fiducies foncières, logements sociaux, etc.) appuyée par les gouvernements, on assisterait à quelque chose comme une sortie de crise.

---

*Le Devoir*, 4 avril 2022.