

Évaluation de l'impact d'une réduction de l'impôt foncier sur l'abordabilité des logements locatifs au Nouveau-Brunswick

par Matthew Hayes, Coalition du N.-B. pour les droits des locataires
Professeur, Sociologie, Université St. Thomas, Fredericton
Le 7 mars 2022

Le Nouveau-Brunswick connaît actuellement une crise du logement. Les solutions axées sur le marché proposées jusqu'à présent par l'industrie et le gouvernement conservateur ne tiennent pas compte de son impact sur les locataires et risquent d'aggraver considérablement la situation.

Au cours des derniers mois, les médias du Nouveau-Brunswick appartenant à Irving ont régulièrement publié des éditoriaux exigeant que le gouvernement de la province respecte une promesse électorale de réduire l'impôt foncier provincial prélevé sur les propriétaires résidentiels. Dans les médias Irving, cette taxe est communément appelée la « double imposition », le résultat d'une campagne de promotion agressive menée depuis 20 ans par l'Association des propriétaires d'appartements du Nouveau-Brunswick. [Cette appellation est néanmoins trompeuse](#). On soutient aussi souvent que les impôts fonciers du Nouveau-Brunswick sont beaucoup plus élevés pour les propriétaires d'appartements qu'ils ne le sont dans les autres provinces, ce qui est [également trompeur](#).

Ostensiblement, la réduction d'impôt réduira les coûts pour les propriétaires et contribuera à atténuer la pression exercée par la hausse des loyers. Cependant, **si elle est adoptée, la réduction d'impôt aura l'effet inverse**. De plus, elle constituera un énorme cadeau pour les plus grands propriétaires fonciers de la province. *Ce rapport s'inspire d'une approche de l'économie politique du logement*. Une approche d'économie politique évalue comment les transformations structurelles de l'économie modifient l'équilibre du pouvoir entre les acteurs du marché, entraînant de nouvelles distributions de biens, de services ou de crédits. Plutôt qu'une approche néoclassique du marché du logement, qui se concentre sur l'offre et la demande de logements (et parfois de crédit), une approche d'économie politique évalue le pouvoir de marché des différents acteurs, ainsi que l'impact des réglementations et des subventions gouvernementales sur des marchés spécifiques.

Ce rapport soutient que des changements de longue date dans les stratégies de gestion de portefeuille des investisseurs institutionnels ont engendré une demande de nouvelles classes d'actifs. Ceux-ci sont capables de générer des rendements plus élevés pour les investisseurs dans une période marquée par des taux d'intérêt historiquement bas. Plutôt que de compter sur les obligations d'État pour aider à équilibrer les investissements plus risqués, les investisseurs institutionnels (par exemple, les fonds de pension, les fonds spéculatifs (*hedge funds*), les fonds de capital-investissement, les fonds de dotation universitaires et autres) ont cherché des moyens d'ajouter des revenus locatifs à leurs portefeuilles. Le revenu locatif de sources résidentielles est considéré comme une source de revenu rentable et relativement sûre et a été progressivement « financiarisé » ou transformé en une classe d'actifs pour les investisseurs institutionnels au cours des trois dernières décennies. Ce processus a également touché le Nouveau-Brunswick. Il a amené de nouveaux acteurs sur le marché immobilier, qui évaluent ces marchés à l'aide de données statistiques et de repères. Ils évaluent les propriétés en les comparant aux moyennes nationales à l'aide de « taux de capitalisation » qui sont de plus en plus normalisés dans les régions canadiennes. Le résultat est que les investisseurs financiers de l'extérieur de la région en sont venus à reconnaître que, par comparaison avec des villes régionales similaires, **les propriétaires du Nouveau-Brunswick sous-évaluent le prix du marché de leurs biens. Une réduction de l'impôt foncier ne fera qu'aggraver cette situation.**

Par conséquent, le gouvernement provincial devrait tenir compte du coût public potentiel d'une inflation immobilière accrue lorsqu'il évalue les mérites d'une réduction de l'impôt foncier pour les grands propriétaires résidentiels. Pour aider à évaluer ces coûts, **le présent rapport décrit comment une réduction de l'impôt foncier fonctionnerait pour les investisseurs financiers.** Il démontre comment l'augmentation du revenu d'exploitation se traduit par des évaluations de marché plus élevées, que les investisseurs financiers ont déjà démontré leur volonté de payer. Alors que les propriétaires locaux sont confrontés à une augmentation des coûts en raison de la financiarisation accrue du secteur locatif dans la province, ces augmentations de coûts ne peuvent être résolues par une réduction d'impôt, qui profitera de manière disproportionnée aux plus grands propriétaires de la province. Elle ne contribuera guère à freiner l'inflation des loyers la plus rapide au Canada.

Le boom immobilier fait gonfler les impôts fonciers

La Coalition pour les droits des locataires du Nouveau-Brunswick a décidé de clarifier l'impact d'une réduction d'impôt sur les évaluations foncières en examinant une propriété de Fredericton, le 951 Rue Regent, un immeuble de 63 unités composé de studios, et de 1, 2 et 3 chambres à coucher, dont les loyers variaient en 2021 selon le type d'unité (environ 730 \$/900 \$/1015/1227 \$). L'évaluation de cette propriété en 2022 a fait un bond de 20 %, passant de 5,6 millions de dollars à une nouvelle valeur imposable de plus de 6,7 millions de dollars, reflétant la valeur marchande plus élevée de la propriété à la suite du boom immobilier.

Les augmentations de l'impôt foncier de cette année découlent de la hausse des évaluations, qui a été [causée par la forte demande des Fiducie de Placement Immobilier \(REITs en anglais\) et d'autres investisseurs financiers pour les immeubles d'appartements](#) au Nouveau-Brunswick. Cette tendance semble se poursuivre si l'on considère les appartements multifamiliaux actuellement en vente, dont le prix est souvent deux ou trois fois supérieur à la valeur imposable.

Le 951 Rue Regent est un ancien bâtiment, proche des universités, mais il abrite également des adultes plus âgés, qui apprécient sa proximité avec l'hôpital Dr. Everett Chalmers et d'autres commodités. Ces loyers représentent un coût typique à Fredericton, [soit de 980 \\$ par mois selon l'étude de marché du marché locatif primaire réalisée par la SCHL en octobre 2020](#) (la moyenne variait selon le type d'unité et l'âge de l'immeuble, mais 980 \$ est proche de la moyenne pour ce type d'immeuble).

Le prélèvement fiscal de 2022 pour le 951 Rue Regent n'a pas encore été affiché, mais en 2021, selon les données accessibles au public sur [le site d'évaluation foncière du Nouveau-Brunswick](#), il était de 146 754,74 \$. Compte tenu des 63 unités de l'immeuble, cela donne des impôts de 2 329,44 \$ par an, par unité, ou 194,12 \$ par mois, par unité (en supposant une valeur égale par unité pour des raisons de simplicité).¹

Si le prélèvement fiscal augmentait de 20 % cette année, il s'élèverait de 29 350,95 \$. Si cette augmentation était entièrement transférée aux locataires du 951 Rue Regent, la part d'impôt par logement augmenterait de 465,89 \$ par an, soit 38,82 \$ par mois, pour atteindre un total de 232,94 \$ d'impôt par logement et par mois (194,12 \$ + 38,82 \$).

En supposant que le loyer moyen de l'immeuble soit de 980 \$, si ces coûts étaient répercutés sur les locataires, cela reviendrait à une augmentation mensuelle du loyer de 4 %, soit environ 1020 \$. Cette année, cela correspondrait également à peu près à l'inflation, bien que la plupart des locataires ne bénéficient pas d'une augmentation de salaire de 4 %.

Les propriétaires d'appartements peuvent absorber les augmentations de taxes

L'Association des propriétaires d'appartements du Nouveau-Brunswick a [déclaré publiquement que le fardeau fiscal des immeubles d'habitation représente de 40 % à 45 % des dépenses d'exploitation](#) totales de l'immeuble. Utilisons le chiffre plus prudent de 40 % comme moyenne pour déterminer le montant des autres coûts (un pourcentage plus proche de 45 % signifierait un revenu d'exploitation encore plus élevé pour les propriétaires).

Si 194,12 \$ (la taxe par unité payée en 2021) représentent 40 % des coûts par unité au 951 rue Regent, les dépenses d'exploitation totales par mois seraient de 485,30 \$ en moyenne, par unité. Si le loyer moyen de l'immeuble était de 980 \$, le revenu net d'exploitation (RNI, revenus moins

¹ Si nous savions combien d'unités de 1, 2 et 3 chambres à coucher il y a dans l'immeuble, en utilisant un peu d'algèbre, nous pourrions trouver exactement ce que la prise d'impôt est pour chaque type d'unité. Une moyenne est utilisée pour des raisons de simplicité.

dépenses)² de la propriété serait supérieur à 375 000 \$ par an.³ Il ne s'agit que d'un seul immeuble - certaines sociétés possèdent des dizaines d'immeubles de ce type dans la ville.

375 000 \$ semble être une marge confortable pour absorber certaines des augmentations d'impôts causées par la hausse de la valeur des actifs.

En 2022, si le taux d'imposition devait augmenter de la totalité des 29 350 \$ et, pour être prudent, nous supposons que les autres coûts augmentent également pour maintenir le prélèvement fiscal à 40 % des coûts des propriétaires, cela représenterait des coûts moyens par unité de 582,35 \$ par mois au 951 Rue Regent. Sans aucune augmentation du loyer, le revenu net d'exploitation en 2022 serait réduit de 20 % pour atteindre un peu plus de 300 000 \$.

Mais les loyers ont été augmentés au 951 - entre 60 et 180 dollars par mois selon les annonces en ligne - ce qui signifie que les revenus de l'immeuble vont augmenter ou rester élevés. Si le loyer moyen par unité augmentait de seulement 60 \$ pour atteindre 1040 \$ par mois (le chiffre réel est plus élevé), l'immeuble aurait encore un revenu d'exploitation net d'environ 345 000 \$.

Ces augmentations sont importantes pour les locataires. Mais une réduction de l'impôt foncier ne garantit pas une baisse des loyers. Au contraire, elle alimentera davantage les investissements spéculatifs dans les immeubles locatifs du Nouveau-Brunswick, car la réduction de l'impôt augmente le revenu des propriétaires.

Les réductions d'impôts vont accélérer le boom immobilier

Le taux de l'impôt foncier provincial pour les résidences non occupées par leur propriétaire (ce qui inclut les résidences secondaires et les immeubles d'habitation) représente environ 42 % de l'impôt foncier total.⁴

Si l'exemption provinciale accordée aux propriétaires de maisons était étendue aux propriétaires d'appartements, leur impôt foncier diminuerait de 42 %. En utilisant l'évaluation de 2022, les taxes sur l'unité moyenne du 951 Rue Regent passeraient de 232,94 \$ par mois à 135,11 \$ si l'exemption provinciale était étendue. Si tous les autres coûts étaient égaux (nous devrions nous attendre à une inflation modérée sur les autres coûts), le revenu net d'exploitation (RNI) de cette propriété grimperait en flèche à plus de 445 000 \$. Il serait considérablement plus élevé s'ils conservaient les augmentations de loyer de 2022.

² Le revenu net d'exploitation, ou RNI, est le revenu d'exploitation moins les dépenses d'exploitation raisonnables, notamment l'assurance, l'entretien, les réparations et les impôts fonciers. Il n'inclut pas les dépenses d'investissement (telles que les réparations majeures), l'impôt sur le revenu ou les paiements d'intérêts sur les prêts, il ne s'agit donc pas du même bénéfice que celui auquel vous pouvez accéder immédiatement à partir d'un bâtiment. Il s'agit d'une mesure couramment utilisée dans le financement immobilier pour évaluer la valeur des bâtiments (voir ci-dessous).

³ C'est le loyer moyen, 980 \$, moins les taxes, 485,30 \$, multiplié par 12 mois, multiplié par 63 unités.

⁴ Voir : <https://www2.gnb.ca/content/dam/gnb/Corporate/Promo/localgovreform/property-tax-rates2021.pdf>, où le taux d'imposition provincial pour les logements occupés par des non-propriétaires est de 1,1233 \$ par 100 \$ de valeur imposable sur une taxe totale de 2,6719 \$ par 100 \$ de valeur imposable, soit 42 %.

Mais voici la partie importante : l'augmentation du RNI n'est pas le principal but de l'investissement immobilier.

Les investisseurs financiers utilisent le revenu net d'exploitation (RNI), un chiffre connu, pour estimer la valeur marchande des propriétés, ce qui est plus subjectif. ***Si vous réduisez les impôts, vous augmentez la rentabilité potentielle de l'immobilier locatif au Nouveau-Brunswick, et donc aussi sa valeur marchande potentielle.***

Les investisseurs financiers de toute les tailles comparent les propriétés dans différentes villes canadiennes sur la base de la capitalisation. Ce taux de capitalisation, qui est le revenu net d'exploitation (RNI) divisé par la valeur marchande, mesure généralement le risque pour l'investisseur. Des taux de capitalisation plus élevés indiquent des investissements plus risqués, justifiant des retours sur investissement plus élevés.⁵ Évidemment, un taux de capitalisation donné vous donnera également une valeur marchande estimée : RNI divisé par le taux de capitalisation. Les investisseurs financiers utilisent ce taux de capitalisation comme un reflet de leur tolérance au risque pour estimer la valeur des propriétés locatives.

Pour le 951 rue Regent, le taux de capitalisation actuel pour 2021 ressemblerait à ceci : 375 000 \$ divisés par les 5,4 millions de dollars payés en 2011 pour le bâtiment (proche de la valeur imposable de 2021), soit un taux de capitalisation de 6,9 %. La valeur imposable de l'immeuble est passée à 6,7 millions de dollars en raison de l'augmentation des prix du marché pour des immeubles similaires ces dernières années. La réduction proposée de l'impôt foncier maintiendrait un taux de capitalisation relativement élevé (6,64 %) si nous utilisions la valeur imposable comme approximation de sa valeur marchande (c'est-à-dire 445 000 \$ de bénéfice net d'exploitation divisé par 6,7 millions de dollars). Ce taux de capitalisation reflète le risque encouru par le propriétaire : il s'attend à un rendement proche de 7 % par an, car le risque de ne pas obtenir de rendement est plus élevé, par exemple en raison d'un taux d'inoccupation plus élevé ou de la nécessité d'effectuer des réparations importantes.

Mais ces taux de capitalisation sur un immeuble résidentiel multifamilial seraient actuellement plus élevés que la moyenne à Moncton et à Saint John, selon [un rapport de marché 2019 de Turner and Drake](#), un courtier immobilier et un évaluateur. Les investisseurs financiers ont une plus grande tolérance au risque pour détenir des propriétés locatives, car ils ont accès à des prêts à taux d'intérêt historiquement bas et à d'importants bassins d'épargne excédentaire. La tendance à long terme est à la « compression du taux de capitalisation », ou à la baisse des taux de capitalisation, ce qui reflète le rôle croissant des investisseurs financiers sur les marchés immobiliers.

La baisse des taux d'intérêt et les mesures de relance pandémique ont contribué à faire baisser les taux de capitalisation dans tout le pays. [Selon Colliers Canada](#), une agence de gestion des

⁵ Un taux de capitalisation (souvent 'cap rate' en anglais), est un indicateur de risque basé sur les taux de rendement attendus d'un investissement immobilier. Il permet aux investisseurs de transformer un chiffre connu, un flux de revenus, en une estimation de la valeur marchande. Les investisseurs financiarisés utilisent de plus en plus ces taux et les comparent d'une juridiction à l'autre et par rapport à d'autres actifs comme les obligations à 10 ans du gouvernement du Canada, pour évaluer la rentabilité d'un investissement dans certains marchés immobiliers. Pour un bref aperçu du taux de capitalisation, voir <https://immofacile.ca/blogue/taux-de-capitalisation/>.

investissements, le taux de capitalisation de Halifax pour les immeubles résidentiels multifamiliaux de moins de quatre étages était inférieur à 5 % à la fin de 2020.

Fredericton n'est, bien sûr, pas Halifax, mais le marché dirait-il que la différence de risque vaut près de 2 % par an pour les investisseurs immobiliers ? Les investisseurs ont acheté des propriétés du Nouveau-Brunswick, même des anciens immeubles à Fredericton, à des prix bien supérieurs aux taux d'évaluation au cours des deux dernières années. Il semblerait donc que nous connaissions la réponse à cette question, et c'est un non catégorique !

Les investisseurs financiers dans l'immobilier considèrent que des propriétés comme le 951, rue Regent, et d'autres petits immeubles de la ville et de la province, sont sous-évalués par le marché local. *Leur travail consiste à faire de l'argent en trouvant des investisseurs prêts à prendre un certain risque et à forcer les conditions du marché local vers des évaluations plus élevées et des taux de capitalisation plus bas - parce que c'est plus rentable pour le capital financier.* Jusqu'à présent, cela a entraîné de fortes augmentations de loyer dans toute la province. Bien que la province connaisse également des taux d'inoccupation très bas, cela ne fait que réduire le risque relatif pour les investisseurs institutionnels, ce qui incite à une plus grande compression des taux de capitalisation, ce qui gonfle les valeurs du marché.

Une réduction d'impôt pour les propriétaires signale aux investisseurs financiers que des propriétés déjà sous-évaluées sont capables de générer encore plus de revenus que prévu. De plus, comme le Nouveau-Brunswick n'a pas de contrôle des loyers et peu de protections pour les locataires, les investisseurs peuvent facilement récolter des gains en augmentant les loyers pour aider à augmenter la valeur de leurs achats d'appartements.

Pour un taux de capitalisation de 5,75 %, qui serait encore supérieur de 1 % au taux de Colliers pour Halifax pour un type d'immeuble similaire,⁶ la valeur marchande potentielle du 951 rue Regent passerait de 6,7 millions de dollars à plus de 8 millions de dollars,⁷ soit près de 20 % de plus que sa

⁶ L'hypothèse est juste : Halifax elle-même a un taux de capitalisation de seulement 1 % à 1,5 % supérieur à celui de Toronto pour le même type d'appartements, ce qui reflète la capacité des sociétés financières au Canada à réduire les taux de capitalisation et à répartir le risque en utilisant des "innovations financières" telles que les titres adossés à des créances hypothécaires (*mortgage-backed securities*). La dette immobilière de Fredericton peut maintenant être regroupée avec la dette immobilière de tout le pays et vendue sous forme [d'Obligations hypothécaires du Canada](#).

⁷ Ce chiffre de 8 millions de dollars provient de prendre le revenu net d'exploitation (RNI) prévu avec la réduction d'impôt et l'augmentation modérée du loyer de 4 % (donc environ 464 000 \$, soit 1020 \$ par unité, moins les coûts, multiplié par 12 mois, multiplié par 63 unités) et qu'on le divise par le taux de capitalisation que les investisseurs financiarisés utilisent pour évaluer les propriétés du Nouveau-Brunswick. Dans ce cas, l'hypothèse est de 5,75 %, ce qui reflète une plus grande tolérance au risque que le taux de 6,9 % des propriétaires actuels. Les taux de capitalisation varient selon le type de bâtiment et l'emplacement. Il va de soi que les grands investisseurs auront une plus grande tolérance au risque pour les propriétés de Fredericton, et ce, pour deux raisons : ils ont accès à de plus grands bassins de capitaux à faible taux d'intérêt que les petits propriétaires du Nouveau-Brunswick et, surtout, leurs initiateurs de prêts hypothécaires sont en mesure de vendre leurs prêts hypothécaires à d'autres investisseurs, notamment la Société canadienne d'hypothèques et de logement (le SCHL), dont [la Fiducie du Canada pour l'habitation achète des titres adossés à des créances hypothécaires canadiennes](#) et les vend à des investisseurs à la recherche de revenus locatifs garantis par le gouvernement du Canada. Cela signifie que le risque pour l'initiateur du prêt hypothécaire est diminué, ce qui permet aux investisseurs d'accéder au crédit à moindre coût, garantis à la même notation que les obligations du gouvernement du Canada. Pour la plupart des petits propriétaires, cependant, il ne sera peut-être pas possible de puiser dans les grands bassins de crédit des

valeur d'évaluation actuelle si nous supposons les augmentations de loyer modérées de 4 % décrites ci-dessus.

Les propriétaires du 951, rue Regent peuvent vous dire qu'ils ne vendent pas, donc que la valeur imposable n'a pas d'importance, mais ce n'est pas vraiment vrai. Une réduction d'impôts soutiendra davantage de ventes à des prix gonflés partout au province, et fera grimper les évaluations, y compris celles du 951, rue Regent. Bien sûr, cela déclenchera de nouvelles augmentations d'impôts pour tout le monde, et avec elles, des loyers moyens plus élevés.

Les relations sociales du refinancement immobilier

Les grands propriétaires du Nouveau-Brunswick (peut-être de grands propriétaires locaux comme Colpitts, mais certainement de grandes FPI nationales, comme Killam REIT) reconnaissent qu'une augmentation de la valeur des propriétés offre des possibilités d'augmenter les revenus en refinançant leurs propriétés.

[Selon sa déclaration aux investisseurs du deuxième trimestre 2021](#) (p. 7), Killam REIT a enregistré 134,1 millions de dollars de "gains de juste valeur" soutenus par des compressions de taux de capitalisation et des gains de RNI au cours de ce seul trimestre.

Killam est naturellement désireux d'obtenir la réduction d'impôt proposée, car cela leur permettra d'augmenter la rémunération des cadres, de transférer plus d'argent aux investisseurs, de gonfler leurs rendements trimestriels, et de montrer aux investisseurs potentiels qu'ils sont un acteur important sur la scène canadienne, digne de plus de capital pour financer l'expansion (Killam est le plus grand propriétaire en N.-É. et au N.-B., mais est le 9e plus grand propriétaire d'entreprise au Canada, à bonne distance de l'échelon supérieur, dirigé par Starlight et CAPREIT). Killam poursuit son expansion principalement dans la région de Kitchener-Waterloo, dans le but de diversifier ses avoirs en dehors des Maritimes. Il n'est pas certain qu'il choisisse de réinvestir les économies d'impôt au Nouveau-Brunswick.

De même, le propriétaire du 951 rue Regent pourrait refinancer sa propriété en utilisant les nouvelles évaluations rendues possibles par une réduction d'impôt, et créer de l'argent à partir de rien.⁸ Plutôt que de faire des paiements hypothécaires sur une propriété achetée 5,4 millions de dollars, il pourrait refinancer à 8 millions de dollars.

investisseurs à des taux d'intérêt très bas, et ils devront gérer des propriétés dont les taxes et les coûts d'assurance augmenteront dans un environnement où les concurrents évalueront leurs propriétés à des valeurs beaucoup plus élevées.

⁸ Soit dit en passant, ce type de création monétaire privée est l'envers néolibéral du financement du déficit public au début des années 1970, contre lequel les économistes monétaristes travaillant dans la tradition néoclassique (le plus célèbre étant Milton Friedman) ont opposé parce qu'il était inflationniste. Nous vivons actuellement les conséquences de la déréglementation bancaire qui a permis aux financiers hypothécaires d'augmenter la masse monétaire en imprimant de l'argent par le refinancement d'immobilier à valeur grimpante. Par souci de concision, et parce que cela dépasse le cadre de ce rapport, la principale conséquence à garder à l'esprit est qu'elle accroît les inégalités de revenus et de richesses et dépossède les locataires d'une plus grande partie de leurs revenus.

Par exemple, si le 951, rue Regent était refinancé en utilisant un nouveau taux de capitalisation de 5,75 %, qui reflète une plus grande tolérance au risque sur le marché de Fredericton par rapport au taux de 6,9 % des propriétaires actuels, la valeur de la propriété augmenterait de plus d'un million de dollars par rapport à son évaluation actuelle, passant de 6,7 millions à 8 millions.⁹ Un propriétaire ayant accès au crédit pourrait refinancer son hypothèque et retirer de la propriété 75 % de l'augmentation de la valeur d'évaluation.

C'est là le véritable intérêt d'une réduction de l'impôt foncier : pouvoir retirer des millions de dollars de capitaux d'un bien existant et fournir un revenu net d'exploitation supplémentaire pour soutenir la compression du taux de capitalisation (qui augmente effectivement la valeur marchande du bien en utilisant la formule décrite ci-dessus).

La réduction d'impôt n'a pas pour but de réduire les coûts de location pour les propriétaires. Quand il ne s'agit pas de profits immédiats des entreprises, il s'agit de financer la construction de nouveaux immeubles d'habitation à loyer dispendieux— et pas nécessairement au Nouveau-Brunswick. Il y a actuellement un besoin d'appartements partout au Canada, et les grands propriétaires veulent en tirer des profits potentiels. Ces entreprises savent qu'un grand nombre de leurs locataires sont obligés de payer des loyers élevés en l'absence de logements abordables.

Or, cela a pour effet de satisfaire les besoins en logement de haute gamme au détriment des locataires qui doivent avoir accès à des logements moins coûteux. En fin de compte, les économies des locataires sont transférées aux investisseurs afin d'amorcer un jeu de développement et d'accumulation de biens immobiliers privés alimentés par l'endettement. Les coûts de ce transfert sont supportés de façon disproportionnée par les locataires à faible revenu, qui font partie des résidents les plus pauvres du Nouveau-Brunswick.

Plutôt que de refléter ce que les résidents locaux peuvent payer, les loyers reflètent de plus en plus la façon dont l'immobilier local est utilisé comme un instrument financier. Cette utilisation profite principalement aux investisseurs plus riches ayant des économies à investir. Ce nouveau marché locatif chasse les gens de chez eux, ce qui génère de l'anxiété, du stress et augmente le nombre de personnes n'ayant pas de domicile fixe. En bref, *il est extrêmement violent*. Mais sa violence est masquée par le calme des instruments de la finance, qui déposent les rendements trimestriels sur les comptes des propriétaires de fonds communs de placement.

C'est le nouveau marché immobilier capitaliste, et il vulnérabilise particulièrement les travailleurs·euses, les retraité·es à revenu fixe, les personnes handicapées, les étudiant·es et toute les personnes qui ont besoin d'un logement abordable. Si l'on permet à ce phénomène de se poursuivre, il affectera également les groupes à revenu moyen et les propriétaires de maisons individuelles (les maisons familiales individuelles sont également achetées pour être louées, en particulier les unités nouvellement construites, ce qui contribue à l'inflation du prix des maisons).

⁹ Voir le calcul *supra* note 7.

Une réduction de l'impôt foncier ne produira pas plus de logements abordables au Nouveau-Brunswick, elle ne fera qu'accélérer l'inflation immobilière et construire des foyers pour les personnes les plus capable de payer les loyers les plus élevés.

Alternatives

Notre intention a été de clarifier la façon dont une réduction de l'impôt foncier sera perçue par les investisseurs financiers, mais il est également important de souligner les alternatives qui permettraient également la construction de plus de logements abordables. Ce sont les logements abordables qui sont réellement en pénurie. [Les logements abordables disparaissent actuellement beaucoup plus vite qu'ils ne peuvent être remplacés.](#)

Plutôt que d'accorder des réductions d'impôts destinées à stimuler l'investissement privé, le gouvernement doit redécouvrir le rôle central et historique que les finances publiques et les sociétés d'État ont joué dans la construction et la gestion de logements abordables. Une grande partie de notre problème actuel découle d'une dépendance excessive à l'égard des promoteurs privés pour répondre à un besoin humain fondamental. Plutôt que de compter sur une croissance risquée financée par la dette, pour laquelle le trésor public est en fin de compte responsable (voir note de bas de page 7), les contribuables seraient beaucoup mieux servis par des mécanismes non marchands de construction et de gestion de logements abordables et par la socialisation de logements encore abordables.

Bien que le mécanisme immédiat nécessaire pour protéger l'inventaire de logements abordables au Nouveau-Brunswick soit le contrôle des loyers et la protection des locataires - des mesures qui peuvent être adoptées par le gouvernement provincial - tous les paliers de gouvernement doivent investir dans la construction de logements non marchands. Les ressources nécessaires à cet investissement sont à portée de main. Au niveau fédéral, [le rapport du Conseil national de l'habitation sur l'actuelle Stratégie nationale du logement](#) souligne comment des milliards de dollars subventionnent des logements qui ne sont pas abordables pour les personnes ayant un besoin impérieux de logement. Il est clair que le gouvernement fédéral doit intervenir de manière plus prononcée pour atteindre son objectif de répondre aux besoins en logement de 530 000 ménages à faible revenu.

Au niveau provincial, plutôt que de dépenser plus de 70 millions de dollars pour une réduction d'impôt qui profitera surtout aux grands propriétaires, les fonds publics pourraient être mieux investis dans la construction de logements sociaux afin de réduire la liste d'attente du Nouveau-Brunswick pour les unités subventionnées (qui compte actuellement environ 6 000 ménages). Le gouvernement pourrait également développer un parc public de logements abordables en socialisant les édifices qui restent abordables, ou adopter une loi donnant à la province un droit de premier refus pour l'achat de tout immeuble d'habitation qui arrive sur le marché. Ceci permettrait ainsi aux secteurs public et sans but lucratif d'amasser un parc de logements qui serait autrement utilisé comme instrument financier.

Ces mesures ne sont pas radicales et n'exigent pas de changements majeurs aux régimes de propriété existants. Mais la financiarisation actuelle de l'immobilier locatif est révolutionnaire, produisant des

relations de logement entièrement nouvelles qui risquent de déposséder de nombreux Néo-Brunswickois de leur domicile. Il est, alors, nécessaire d'intervenir dans le marché.