



JUIN 2017

IMMOBILIER : LE PROBLÈME EST LE CONTRÔLE DES LOYERS ET NON LES ACHETEURS ÉTRANGERS

Par Mathieu Bédard

Le gouvernement de l'Ontario a récemment annoncé de nouvelles politiques afin de calmer son marché immobilier, imposant une taxe de 15 % aux acheteurs étrangers semblable à celle adoptée en Colombie-Britannique en 2016, en plus d'élargir les mesures de contrôle des loyers. À Montréal, l'opposition demande à la Ville de suivre la voie tracée par ces deux provinces¹. Le ministre des Finances du Québec, Carlos Leitão, s'est montré peu enclin à intervenir dans le marché², avec raison. C'est précisément ce genre de politique qui contribue au problème.

DES PRIX ÉLEVÉS DEPUIS PLUS DE 50 ANS

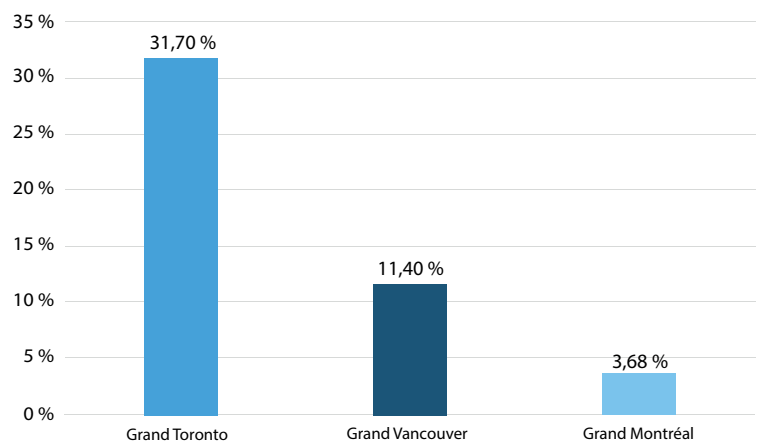
Les prix des maisons sont élevés dans des villes comme Toronto et Vancouver depuis longtemps, bien avant que l'on s'inquiète de l'arrivée d'acheteurs étrangers³. En fait, dans ces deux villes, les politiques de zonage et d'aménagement du territoire font grimper le prix de l'immobilier depuis plus de 50 ans⁴.

Les économistes et les urbanistes sont bien conscients des effets de ces politiques et de celles dites de « croissance intelligente » (*smart growth*), qui ont toutes pour conséquence de réduire la disponibilité du logement. Lorsque ces politiques deviennent trop restrictives, les coûts pour se loger explosent et les plus pauvres sont les premiers touchés, puisque la construction d'habitations abordables est alors remplacée par celle de logements plus luxueux⁵. Ce phénomène de gentrification est présent à Toronto, Vancouver et Montréal depuis déjà un certain temps⁶.

En ce qui a trait spécifiquement au contrôle des loyers, le fait d'imposer des limites à leur augmentation aide évidemment un certain nombre de locataires, mais il rend les logements à louer moins rentables pour les propriétaires. Par conséquent, il s'en construit moins, ce qui fait augmenter les loyers pour beaucoup d'autres locataires. Ceux qui conservent leur appartement pour une longue pé-

Figure 1

Augmentation annuelle du prix moyen d'une maison, 2016-2017



Source : Association canadienne de l'immeuble, Indice des prix des propriétés MLS, avril 2017.

riode de temps peuvent en profiter, mais pour les autres qui emménagent dans un nouveau logement, les prix se trouvent à augmenter plus vite en raison d'une offre qui est artificiellement limitée. Le contrôle des loyers aggrave donc le problème sous-jacent.

COMMENT DÉTRUIRE UNE VILLE

Les effets des politiques de logement sont plus importants que ce que la plupart des gens soupçonnent. Dans un sondage réalisé auprès d'économistes de tous les horizons, 93 % étaient d'avis qu'« un plafond aux loyers réduit la quantité et la qualité des habitations disponibles »⁷. Comme l'a dit l'économiste suédois Assar Lindbeck, « mis à part un bombardement, le contrôle des loyers semble dans bien des cas être la technique connue la plus efficace pour détruire des villes »⁸.

Même si parler de « destruction » est exagéré, la recherche empirique portant sur les répercussions des politiques de

logement malavisées est sans équivoque. Des métropoles comme New York sont d'énormes centres d'activité économique, mais une bonne partie de la croissance provenant de ces villes a été absorbée par les salaires élevés requis pour payer des loyers tout aussi élevés, causés en partie par de telles politiques. Par exemple, quelque 12 % de la croissance du PIB américain est attribuable à la croissance du PIB de New York. Cependant, si on tient compte des coûts pour se loger, cette proportion tombe à moins de 5 %⁹.

Il n'est pas déraisonnable de penser qu'une grande partie des gains de productivité réalisés dans les régions de Toronto et de Vancouver (qui représentent respectivement 18,6 % et 7 % du PIB canadien) ont aussi servi à alimenter les hausses de prix des habitations¹⁰.

Montréal a eu droit à sa part de mauvaises politiques de logement, mais son marché immobilier n'est aucunement comparable à celui de Toronto ou de Vancouver. Bien que l'on puisse débattre de l'impact des acheteurs étrangers sur les prix dans la région de Vancouver, les données sont beaucoup moins concluantes pour ce qui est de Toronto. Dans le cas de Montréal, cet épouvantail ne peut même pas être évoqué, puisque de tels achats représentent moins de 1 % des transactions¹¹. En tous les cas, une taxe s'appliquant aux acheteurs étrangers n'est pas une solution à nos mauvaises politiques publiques.

Le taux d'inoccupation à Montréal est également élevé et stable à 3,9 %, comparativement à 1,3 % pour Toronto et 0,7 % pour Vancouver¹². L'augmentation annuelle du prix des maisons, elle, a atteint 31,7 % pour le Grand Toronto et 11,4 % pour le Grand Vancouver en avril 2017 (voir la Figure 1). Dans le Grand Montréal, ce taux était de 3,7 %¹³. S'il y a un problème à Montréal, c'est le manque d'investissement dans le logement abordable qui, encore une fois, est dû en partie au contrôle des loyers.

CONCLUSION

Le coût de la vie dans des villes comme Vancouver et Toronto serait élevé même sans l'effet de mauvaises politiques. Beaucoup de gens veulent vivre dans les grandes villes, puisque ces endroits sont souvent des centres économiques importants, qui regorgent d'opportunités. Les mauvaises politiques

du passé n'ont pas seulement échoué à régler le problème, elles l'ont empiré. Étendre ou élargir ces mesures ne fera qu'entraîner à nouveau les mêmes conséquences néfastes dans l'avenir.

Au lieu de laisser une offre artificiellement limitée faire grimper les prix et chasser les pauvres des villes, les gouvernements devraient laisser le mécanisme de prix faire son travail, ce qui inciterait les développeurs à construire davantage lorsque les prix augmentent. Enfin, il serait mieux avisé de soutenir de façon ciblée ceux et celles qui sont réellement dans le besoin que de fausser le marché avec des mesures bien intentionnées, mais contreproductives.

RÉFÉRENCES

1. Pierre-André Normandin, « Immobilier : une taxe pour les acheteurs étrangers à Montréal? », *La Presse*, 3 mai 2017; Opposition officielle à la Ville de Montréal, « Projet Montréal veut se doter d'outils pour lutter contre la spéculation immobilière étrangère », Communiqué de presse, 3 mai, 2017.
2. La Presse canadienne, « Québec ne prévoit pas instaurer une taxe pour les acheteurs étrangers », *La Presse*, 2 juin 2017.
3. Felicity Stone, « Vancouver Real Estate Has Always Been Expensive—and We Have Proof », *BC Business*, 27 septembre 2016.
4. À Vancouver, par exemple, le zonage a été introduit à Point Grey en 1922, puis a été appliqué au reste de la ville lors de la fusion de 1927, alors que le zonage a été introduit à Toronto en 1952. Robert L. Bish et Eric G. Clemens, *Local Government in British Columbia*, Union of British Columbia Municipalities, 4^e édition, 2008; Joe D'Abraham, « Toronto Comprehensive Zoning By-law: The Art of Transition », *Ontario Planning Journal*, vol. 28, no 2, mars/avril 2013, p. 7. Pour une description de la façon dont les règles de zonage et d'utilisation des terres ont déformé le marché immobilier à Vancouver depuis les années 1930, voir Jill Wade, *Houses for All: The Struggle for Social Housing in Vancouver, 1919-50*, University of British Columbia Press, 1^{er} janvier 1994, p. 31-54.
5. Raven E. Saks, « Job Creation and Housing Construction: Constraints on Metropolitan Area Employment Growth », *Journal of Urban Economics*, vol. 64, no 1, 2008, p. 178-195; John M. Quigley et Steven Raphael, « Regulation and the High Cost of Housing in California », *American Economic Review*, vol. 95, no 2, 2005, p. 323-328; Edward L. Glaeser and Bryce A. Ward, « The Causes and Consequences of Land Use Regulation: Evidence from Greater Boston », *Journal of Urban Economics*, vol. 65, no 3, 2009, p. 265-278; Christopher J. Mayer et C. Tsuriel Somerville, « Land Use Regulation and New Construction », *Regional Science and Urban Economics*, vol. 30, no 6, 2000, p. 639-662; Edward L. Glaeser, Joseph Gyourko, et Raven E. Saks, « Why Is Manhattan So Expensive? Regulation and the Rise in Housing Prices », *Journal of Law and Economics*, vol. 48, no 2, 2005, p. 331-369.
6. En fait, la gentrification qui se fait de façon spontanée est largement bénéfique pour tout le monde, incluant les plus démunis; c'est plutôt la limitation artificielle du logement abordable qui est nuisible. Voir Vincent Gelooso et Jasmin Guénette, « Les bénéfices considérables de la gentrification », Point, IEDM, 28 juillet 2016.
7. Richard M. Alston, James R. Kearl et Michael B. Vaughan, « Is There a Consensus among Economists in the 1990s? », *The American Economic Review*, vol. 82, no 2, février 1992, p. 203-209.
8. Dan Selig, « Keeping Up », *Fortune*, 27 février 1989, tel que cité dans Nations Unies et Banque mondiale, « Natural Hazards, Unnatural Disasters: The Economics of Effective Prevention », 10 novembre 2010, p. 213.
9. Chang-Tai Hsieh et Enrico Moretti, « Why Do Cities Matter? Local Growth and Aggregate Growth », NBER, Working Paper no 21154, mai 2015, p. 2; Richard Florida, « The Urban Housing Crunch Costs the U.S. Economy about \$1.6 Trillion a Year », *Citylab*, 18 mai 2015.
10. Mark Brown et Luke Rispoli, « Produit intérieur brut métropolitain : estimations expérimentales, 2001 à 2009 », *Statistique Canada, Aperçus économiques* no 42, 10 novembre 2014, p. 2.
11. Société canadienne d'hypothèques et de logement, « Le marché sous la loupe – RMR de Montréal », juillet 2016.
12. Société canadienne d'hypothèques et de logement, « Rapport sur le marché locatif – RMR de Montréal », 2016; Société canadienne d'hypothèques et de logement, « Rapport sur le marché locatif – Région du Grand Toronto », 2016; Société canadienne d'hypothèques et de logement, « Rapport sur le marché locatif – RMR de Vancouver », 2016.
13. Association canadienne de l'immeuble, *Indice des prix des propriétés MLS*, avril 2017.



Ce Point a été préparé par Mathieu Bédard, économiste à l'IEDM. La *Collection Réglementation* de l'IEDM vise à examiner les conséquences souvent imprévues pour les individus et les entreprises de divers lois et règlements qui s'écartent de leurs objectifs déclarés.

L'Institut économique de Montréal est un organisme de recherche et d'éducation indépendant, non partisan et sans but lucratif. Par ses publications, ses interventions et ses conférences, l'IEDM alimente les débats sur les politiques publiques au Québec et partout au Canada en proposant des réformes créatrices de richesse et fondées sur des mécanismes de marché. Il n'accepte aucun financement gouvernemental.

IEDM 910, rue Peel, bureau 600, Montréal QC H3C 2H8 - T 514.273.0969 F 514.273.2581 iedm.org