

# Un œil critique sur le « documentaire » de Poilievre sur le logement

samedi 10 février 2024, par [GRANT Alex](#) (Date de rédaction antérieure : 23 décembre 2023).

**Le chef conservateur propose des mesures qui enrichiront encore davantage les promoteurs et les investisseurs qui ont déjà une mainmise sur l'immobilier au pays. « L'enfer du logement », le mini-documentaire de Pierre Poilievre sur la crise du logement, a été visionné des millions de fois sur X (anciennement Twitter) et YouTube.**

S'étalant sur une quinzaine de minutes, cette vidéo léchée énonce un certain nombre de données statistiques non sans intérêt. La vision de la crise sous un angle capitaliste, libertaire et axé sur l'économie de marché pourrait avoir un attrait pour les segments de la classe ouvrière qui cherchent à comprendre « *comment nous en sommes arrivés là et ce que nous pouvons faire pour nous en sortir* », selon la formule de Poilievre.

Cependant, même si la vidéo fait le constat du problème, la seule solution proposée est de donner plus de pouvoir aux sociétés du secteur privé et aux promoteurs qui ont profité de la crise du logement (c'est-à-dire du manque de logements) au Canada. Elle s'en prend aussi aux municipalités qui envisagent des solutions de rechange, comme le développement du logement social en particulier. Il importe de battre en brèche les mythes qui émaillent la narration de Poilievre afin de créer un élan en faveur de mécanismes qui peuvent réellement résoudre la crise du logement tout en venant en aide aux travailleurs canadiens ordinaires et aux communautés marginalisées.

Après tout, la question du logement vient seulement d'émerger sur la scène politique canadienne comme un dossier d'importance vitale. Selon un sondage réalisé par Nanos Research, 14 % des Canadiens mettent le logement en tête de leurs préoccupations (seule l'inflation va chercher plus, avec 18 %). En tant que parti au pouvoir aux prises avec cette crise, les libéraux de Trudeau n'ont la confiance que de 16 % des Canadiens qui les voient comme les mieux outillés pour trouver des solutions. Les conservateurs n'ont pas tardé à se saisir de ce dossier en prévision des prochaines élections, qui pourraient se tenir dès l'an prochain.

## La thèse de Poilievre

Poilievre, qui est le narrateur de la vidéo « L'enfer du logement », commence par lancer un appel aux jeunes qui font mine d'avoir abandonné l'idée d'être propriétaires d'une maison. Cette rhétorique s'est avérée efficace pour le leader conservateur, qui a fait souffler un « vent de jeunesse » dans les rangs de ses sympathisants, grâce aux gains réalisés parmi les milléniaux et les Canadiens plus jeunes. Par exemple, aux élections de 2015, 45 % des personnes âgées de 18 à 25 ans ont voté pour les libéraux et seulement 20 % pour les conservateurs. Les proportions se sont depuis inversées, puisqu'un sondage réalisé auprès des moins de 30 ans crédite Poilievre de 39 % des intentions de vote, contre 16 % pour Trudeau.

Une donnée statistique s'affiche au début de la vidéo : « 66 % DU REVENU MENSUEL MOYEN

POUR LES PAIEMENTS D'UN LOGEMENT MOYEN ». Elle est suivie de commentaires de Poilievre selon lesquels il faut environ 25 ans pour économiser la mise de fonds nécessaire pour l'achat d'une maison à Toronto, la plus grande ville du Canada, alors que le loyer moyen à l'échelle du pays a doublé depuis 2015.

Le fait que Poilievre prenne 2015 comme année de référence n'a rien d'anodin, puisque cette année marque le début du règne de Justin Trudeau en tant que premier ministre.

Il y a huit ans, le loyer moyen d'un appartement à une chambre à coucher était de 973 \$, contre 1 871 \$ en 2023. Durant la même période, les paiements hypothécaires moyens sont passés de 1 418 \$ à 3 562 \$ et les mises de fonds minimales, de 22 635 \$ à 51 060 \$.

Poilievre enfonce le clou avec ces statistiques choquantes, qu'il met en contraste avec les coûts du logement de 2015, qui ne représentaient que 40 % du revenu médian [rappelons cependant que cette proportion de 40 % est nettement supérieure aux 30 % recommandés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)].

### **Déficits, planche à billets et inflation**

Après avoir rapidement exposé les faits saillants concernant la crise de l'accessibilité aux logements (et le manque de disponibilité de ceux-ci) au Canada, la vidéo avance une explication quant à la façon dont nous en sommes arrivés là. Or, c'est là que le bât blesse. La première cible de Poilievre est la tendance du gouvernement Trudeau à creuser le déficit public et sa propension à recourir à l'« assouplissement quantitatif », un moyen de créer de la monnaie. Selon les conservateurs, ces techniques ont permis une augmentation de la masse monétaire huit fois plus rapide que la croissance du PIB au cours des trois dernières années, alimentant ainsi l'inflation. Poilievre affiche ensuite ses couleurs de populiste en montrant comment les rachats d'obligations aux fins d'assouplissement quantitatif par la Banque du Canada garantissent de gros bénéfices aux « riches investisseurs dont les relations bancaires leur permettent d'être les premiers servis ».

Le chef conservateur n'a pas tort sur le fond. La croissance de la masse monétaire sans augmentation des biens et services dans l'économie dilue la valeur de la monnaie, ce qui est générateur d'inflation. Mais il se garde bien d'évoquer les autres ressorts de l'inflation, comme le gonflement artificiel des prix. Selon une étude, les bénéfices des sociétés, exprimés en pourcentage du PIB, ont augmenté de 25 % en 2022 par rapport aux sommets atteints avant la pandémie. En termes monétaires, lit-on dans une analyse publiée par Canadiens pour une fiscalité équitable, les bénéfices de 2022 étaient supérieurs de 275 milliards de dollars à ceux de 2019.

D'autres études ont montré que la financiarisation (le processus par lequel les élites économiques acquièrent un plus grand contrôle sur la politique économique) est un moteur particulièrement important de l'augmentation des prix de l'immobilier. En 2020, en Ontario et en Colombie-Britannique, près de 40 % du parc immobilier était détenu par des sociétés ou des investisseurs et spéculateurs possédant plusieurs logements. Poilievre cite des données de la Banque du Canada montrant que les achats de logements par des investisseurs ont doublé en 2021. Toutefois, bien qu'il souligne le rôle des investisseurs dans l'augmentation artificielle du coût du logement, « L'enfer du logement » finit par proposer des mesures qui enrichiront davantage les promoteurs immobiliers et les investisseurs qui possèdent déjà une grande partie du parc immobilier au Canada. Nous y reviendrons.

Ensuite, Poilievre fustige la décision de la Banque du Canada d'augmenter les taux d'intérêt pour brider l'inflation, affirmant que cela ne serait pas nécessaire s'il n'y avait pas de « déficits inflationnistes ». Ce faisant, il simplifie les choses à l'extrême en prétendant que l'équilibre budgétaire ferait baisser l'inflation, ce qui, par ricochet, tempérerait les taux d'intérêt élevés qui font grimper les paiements hypothécaires. Or, un programme d'austérité qui passe par l'atteinte de

l'équilibre budgétaire ne permettra en rien de lutter contre l'inflation induite par l'appât du gain. Ajoutons qu'il faudrait attendre longtemps pour voir des effets perceptibles d'une telle manœuvre et que cela reviendrait à ignorer la raison première des déficits.

L'explosion de la dette fédérale du Canada a en grande partie été générée par les programmes d'aide publique de la période de la pandémie, qui ont été largement soutenus par les conservateurs. Les conservateurs ont même réclamé des aides au paiement des loyers et des prêts aux entreprises plus généreux. L'Institut Fraser, avec ses idées très à droite, chiffre le coût des programmes COVID du Canada à 359,7 milliards de dollars. De ce montant, environ 110 milliards de dollars sont allés aux travailleurs au titre de la prestation canadienne d'intervention d'urgence (CERB) et de programmes connexes. Le reste, qui représente l'écrasante majorité de la dette dont Poilievre se plaint, a été distribué sous forme de subventions salariales, de prêts préférentiels et d'autres formes d'aide sociale aux entreprises pour lesquels les conservateurs ont également voté. Si Poilievre voulait être cohérent, il exigerait que les entreprises, en particulier celles qui étaient rentables et qui n'avaient pas besoin d'aide, remboursent les largesses du gouvernement dont elles ont bénéficié pendant la pandémie.

### **Distorsion des données sur le logement**

Poilievre se met ensuite à scruter le retard pris par le Canada en matière de construction de logements. On voit qu'en 1972, alors que le Canada comptait 22 millions d'habitants, 230 000 logements étaient construits chaque année. En 2022, avec une population proche d'atteindre 40 millions d'habitants, nous n'avons construit que 220 000 logements.

La SCHL estime qu'à ce rythme, il manquera 3,5 millions de logements au Canada d'ici 2030.

« L'enfer du logement » blâme les taux d'intérêt élevés et la « paperasserie », ces deux facteurs étant amalgamés sous la désignation de « gouvernement ».

Poilievre poursuit en citant une étude de l'Institut C.D. Howe selon laquelle, pour une maison moyenne de Vancouver, il faut ajouter 1,3 million de dollars de dépenses aux coûts de construction. Selon ses termes, ces surcoûts viennent des « barrières administratives », sous-entendu la paperasserie et la bureaucratie gouvernementale.

Or, à la lecture de cette étude, on se rend compte que Poilievre déforme les faits. Selon l'Institut C.D. Howe, « ce qui est mesuré, c'est intrinsèquement l'écart entre les coûts de construction des logements et le coût final pour les acheteurs. On mesure certes un écart, mais on n'analyse pas les dynamiques en jeu. La différence pourrait tout aussi bien s'expliquer par les profits amassés par les entreprises de construction ou les spéculateurs fonciers. Il ressort même de cette étude que certains droits municipaux prélevés pour la construction d'infrastructures locales peuvent en fait redonner de la valeur aux propriétés.

### **Accusations voilées et attaques contre les municipalités**

Les médias de l'extrême droite se plaignent du fait que Poilievre n'a pas adopté l'argumentaire ouvertement raciste consistant à imputer la crise du logement aux immigrés et au « programme d'ouverture des frontières et d'immigration de masse de Trudeau ». Les stratèges conservateurs font sciemment l'impasse sur cette question, car ils se voient gagner du terrain auprès des communautés d'immigrés qui votaient auparavant pour les libéraux. Dans les passages de la vidéo où l'on s'en prend à la bureaucratie et aux barrières administratives, on voit apparaître à deux reprises la mairesse sino-canadienne de Toronto, Olivia Chow. Il est injuste, et pas rien qu'un peu, de s'en prendre à Madame Chow dans un contexte où l'on dénonce la crise du logement, sachant que celle-ci n'est en poste que depuis à peine six mois. On peut raisonnablement supposer qu'elle est ciblée à cause de ses origines ethniques et son appartenance au NPD, qui sont des caractéristiques

susceptibles de réveiller l'hostilité de la droite. Si l'on voulait mettre un visage sur l'échec de la construction de logements abordables en Ontario, c'est plutôt Doug Ford qu'il faudrait mettre en exergue.

L'argumentaire de base des conservateurs est que la crise du logement peut être résolue en supprimant les subventions accordées aux « administrations municipales qui bloquent la construction de logements » - subventions qui va selon eux créer une nouvelle couche de bureaucratie.

Des réglementations municipales restrictives en matière de zonage ont certes joué un rôle dans le ralentissement du développement de projets immobiliers, mais les propositions de Poilievre aboutiraient à la suppression d'un grand nombre de programmes mis en place pour rénover et construire des logements sociaux.

Poilievre prévoit prendre en otage 4,5 milliards de dollars de subventions fédérales destinées aux municipalités et ne débloquer les fonds qu'à partir du moment où celles-ci construisent 15 % de logements de plus que l'année précédente. La question de savoir comment les villes et les régions sont censées atteindre cet objectif, alors même qu'elles sont privées des fonds censés les aider à construire des logements et des infrastructures connexes, n'est jamais abordée. Pour ne rien arranger, l'aide fédérale serait suspendue jusqu'à ce que les logements soient prêts à livrer, privant ainsi les municipalités de fonds essentiels pendant des années.

Or, à notre époque, les sociétés immobilières privées au Canada se portent mieux que jamais. Le secteur de la construction résidentielle au pays a en 2021 accru sa rentabilité, qui a progressé de 13,2 % sur l'année, comparativement à 12,5 % en 2020. Le volume du marché de l'immobilier résidentiel a augmenté d'environ 29 % au cours des cinq dernières années, pour atteindre 5,93 billions de dollars américains en 2023, et devrait selon les projections croître à un taux annuel supérieur à 4 % au cours des cinq prochaines années.

Les FPI, ou fiducies de placement immobilier, sont un autre ressort de la crise du logement qui n'est jamais mentionné par Poilievre. Ces fonds privés bénéficient d'un statut fiscal préférentiel et ont généré un rendement moyen de 9,7 % depuis qu'ils sont entrés à la Bourse de Toronto en 1997. Plus de 340 000 logements, soit entre 20 et 30 % de ceux construits spécifiquement aux fins de location, sont détenus par des FPI. L'univers des FPI comprend des logements dont les locataires à faibles revenus ont été évincés pour en reconstruire de nouveaux (« démoviction ») et on y dénote une tendance générale à pousser les loyers à la hausse pour maximiser les bénéfices des investisseurs. Aux côtés des grands fonds de pension et des sociétés de capital-investissement, les FPI se sont emparés de l'immobilier canadien à un rythme alarmant.

Le secteur du logement au Canada est largement dominé par des intérêts privés, ce dont on peut faire le constat sans passer pour un radical. Nonobstant la rhétorique de Poilievre, il importe de comprendre que la crise actuelle est un échec du capitalisme non réglementé. Il est démontrable que la recherche du profit ne s'accommode pas avec le besoin humain fondamental de se loger.

## **Public ou privé**

Le programme des conservateurs en matière de logement, tel qu'il est présenté dans le documentaire vidéo de Poilievre, se concentre principalement sur la maximisation des profits des promoteurs, ignore la domination rampante des conglomérats immobiliers et néglige le besoin urgent d'ajouter davantage d'options abordables ou publiques à l'éventail de logements offerts. Il suffit de regarder ce que voulait faire le gouvernement Ford en Ontario. Celui-ci était prêt à céder une partie des terres protégées autour de Toronto à ses amis promoteurs. Une immense vague de

mécontentement dans l'opinion publique a forcé l'abandon de ces plans, mais cela donne une idée de ce qui peut se passer lorsque les garde-corps sont abaissés et que les promoteurs sont autorisés à « construire, construire, construire ».

Une autre proposition de « l'enfer du logement » est la privatisation de 15 % des bâtiments du gouvernement fédéral et de milliers d'hectares de terres fédérales. Le passé nous enseigne que le fait de multiplier les possibilités de profit sans poser de conditions n'entraîne pas la construction de logements bon marché ni de qualité. Au lieu de cela, les spéculateurs vont soit construire des logements de luxe qui rapportent plus, soit garder des terrains en réserve dans l'attente d'un meilleur rendement.

La seule façon dont le régime d'austérité de Poilievre, qui prévoit un budget obligatoirement équilibré, pourrait faire baisser l'inflation et les taux d'intérêt serait un scénario où les réductions de services (qui s'accompagneraient de licenciements) déclencherait une récession, comme cela s'est produit dans d'autres pays. Le remède serait alors sans nul doute pire que le mal et produirait une hausse du chômage et une baisse des recettes publiques qui feraient augmenter le ratio dette/PIB. Le fait de priver les villes d'un soutien financier essentiel, en particulier à un moment où l'immigration atteint des sommets, ne ferait qu'aggraver les choses.

Doper le capitalisme et les profits des entreprises qui ont présidé à la présente crise n'est pas la solution ; l'histoire nous montre par contre que l'intervention directe de l'État peut être porteuse de solutions clés. Avant les coupes opérées par les libéraux de Chrétien et Martin dans les années 1990, le Canada construisait chaque année environ 16 000 logements sans but lucratif ou coopératives d'habitation. En 1970, plus de 40 000 logements ont été construits par le gouvernement fédéral.

Le logement public et social constitue également un levier permettant d'exercer une pression à la baisse sur les prix du marché privé en agissant comme un concurrent qui tire les prix des logements vers le bas et réduit la pression sur la demande en incitant les gens à se tourner vers le secteur non lucratif. En s'attaquant à de tels programmes, les conservateurs montrent leur propension à permettre aux promoteurs privés d'augmenter les coûts des logements sans craindre une quelconque concurrence publique.

Lors des élections de 2004, Jack Layton, alors chef du NPD, s'est illustré en accusant Paul Martin d'être responsable de la mort de sans-abri à la suite des coupes dans les logements sociaux qu'il a supervisées dans les années 1990 (il a même écrit un livre à ce sujet). Au moment de cette sortie publique, Jack Layton a subi un retour de bâton médiatique, mais l'histoire lui a donné raison. Trente années de déréglementation de l'utilisation des sols, d'accès sans restriction et de subventions aux promoteurs et de marginalisation du secteur public nous ont conduits à la situation critique que nous connaissons aujourd'hui.

Toronto espère construire 65 000 logements à loyer contrôlé d'ici 2030 et la déclaration économique d'automne du gouvernement fédéral prévoit mettre de côté 1 milliard de dollars pour construire 7 000 nouveaux logements abordables. Or, c'est l'équivalent d'une goutte d'eau dans l'océan par rapport aux 3,5 millions de logements que la SCHL estime nécessaire de construire. Et sous un gouvernement Poilievre, même ces modestes mesures pourraient être déclarées « bureaucratiques » et être abolies sans crier gare.

Les conservateurs ont de bonnes chances de remporter les prochaines élections fédérales et à moins d'un revirement, ils pourront alors mettre en pratique leur politique du logement fondée sur le libre marché et le capitalisme libertaire. Mais les cadeaux et incitatifs offerts aux promoteurs privés, quelle que soit leur ampleur, ne sauraient les inciter à construire des logements de qualité décente et à bas prix dont le besoin est si criant. Si les sociétés immobilières peuvent gagner plus d'argent

en spéculant, en reportant l'offre et en construisant des logements de luxe, c'est ce qu'elles vont faire. En l'état des choses actuel, on dénombre déjà au Canada 1,3 million de logements vacants utilisés comme des instruments d'investissement spéculatif plutôt que de servir à répondre aux besoins en matière de logement.

Nous ne pouvons pas permettre à Pierre Poilievre de s'approprier la question du logement. Il est essentiel d'accumuler des appuis en faveur de solutions réelles, loin des dogmes du libre marché, pour venir à bout de la crise. C'est la seule façon de mettre fin à l'enfer du logement qui afflige les familles canadiennes.

---

**Alex Grant**

*[Abonnez-vous](#) à la Lettre de nouveautés du site ESSF et recevez par courriel la liste des articles parus, en français ou en anglais.*

---

**P.-S.**

Tiré de [Canadian Dimension](#)

Traduction Johan Wallengren pour PTAG

Presse-toi à gauche !

<https://www.pressegauche.org/Un-oeil-critique-sur-le-documentaire-de-Poilievre-sur-le-logement>