

Logement – Interdiction de vendre aux étrangers

Chronique du 12 janvier 2023

Depuis le 1^e janvier, la **Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens** (Lois du Canada 2022, ch.10, art. 235) est entrée en vigueur. L'interdiction s'appliquera durant deux ans (2023 et 2024).

Cette loi est justifiée par l'actuelle surchauffe du secteur du logement partout au Canada : explosion des prix, rareté, taux d'inoccupation à leur plus faible niveau depuis des décennies, etc. Mais au fait, qu'est-ce que cette loi va changer ?

Portée de la loi

La question des logements acquis par des étrangers est généralement soulevée dans le contexte des nouvelles tours résidentielles construites par les **grands promoteurs** au centre-ville de Vancouver, Toronto ou Montréal. La loi est toutefois plus large que cela :

« Il est interdit à tout non-Canadien d'acheter, directement ou indirectement, tout immeuble résidentiel » (art. 4).

La loi s'applique donc à tous les logements neufs ou usagers, ainsi qu'aux promoteurs et aux **particuliers**, tel vous, propriétaire-occupant qui êtes présentement à l'écoute du 15-18 : sachez donc que si vous vendez votre logement au cours des deux prochaines années, vous devrez vous assurer que l'acquéreur est bien un citoyen canadien. Sinon, l'amende pourra atteindre 10 000 \$ (art. 6), en plus bien sûr d'annuler la vente.

Une zone d'ombre subsiste, relative aux unités qui ont été vendues avant le premier janvier 2023 mais dont la construction a été retardée du fait de la crise COVID et de ses impacts sur les chaînes d'approvisionnement : c'est le cas de l'immeuble Solstice, face au Centre Bell, un immeuble de 44 étages comprenant 330 unités, dont 20 ont été acquises par des clients chinois mais ne sont toujours pas complétés. Le promoteur a porté sa cause devant les tribunaux (La Presse, 22 décembre).

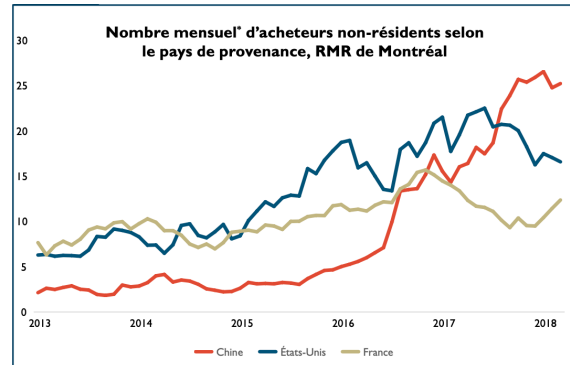
L'achat par des étrangers

Un document de la SCHL¹ fait référence sur l'importance de l'acquisition de logements par des étrangers dans la région métropolitaine de Montréal (RMR). Le tableau qui suit montre que la proportion est passée de 0,7 % en 2013 à 1,5 % en 2018. La figure qui l'accompagne révèle que ce sont principalement les acquéreurs en provenance de Chine qui expliquent l'essentiel de forte progression enregistrée depuis 2016.

¹ SCHL, *Le marché sous la loupe, RMR de Montréal : Quelle est la proportion des non-résidents (« investisseurs étrangers ») et des ménages immigrants sur le marché immobilier du Grand Montréal ?* – octobre 2018.

Tableau I : Nombre de logements achetés par des non-résidents dans la RMR de Montréal*

Période	Nombre	Variation en %	Transactions par des non-résidents / total des transactions (%)
2013	404	s.o.	0,7
2014	455	12,6	0,8
2015	472	3,7	0,9
2016	714	51,3	1,2
2017	926	29,7	1,5
Janvier-août 2016	451	56,1	1,1
Janvier-août 2017	617	36,8	1,4
Janvier-août 2018	688	11,5	1,5



Même si l'acquisition de logements par des étrangers touche l'ensemble du territoire métropolitain, tous auront compris que le phénomène concerne plus particulièrement le centre-ville de Montréal. Ainsi, de janvier à août 2018 :

- 37 % des logements de la RMR acquis par des étrangers (255 sur 688) étaient concentrés au centre-ville;
- Ce qui représentait 12 % des ventes de copropriétés au centre-ville.

En quoi est-ce un problème ?

La vocation d'un logement est d'accueillir le ménage qui l'habite. Trop souvent, un acquéreur étranger n'occupera son logement que quelques jours ou semaines par année, voire pas du tout. Dans ce dernier cas, il pourra s'agir d'une simple « sécurité », au cas où il s'avérerait judicieux de quitter précipitamment son pays d'origine, pour quelque motif que ce soit :

- L'effet urbanistique sera que le soir venu, l'on ne verra jamais de lumières s'allumer sur des étages complets de certaines tours résidentielles.

Par ailleurs, nombre de non-résidents estiment peu élevés les prix du logement au Canada, allant jusqu'à payer comptant leur acquisition (sans contracter d'hypothèque) :

- L'indifférence de ceux-là au prix du logement nourrit une hausse dans l'ensemble du marché, réduisant la capacité des Canadiens à se loger à prix accessible.

Tant qu'il n'y a que peu d'acquéreurs étrangers, leur impact sur le marché demeure négligeable. Mais qu'advient-il lorsqu'ils s'entichent soudainement d'une ville ?

Toronto et Vancouver

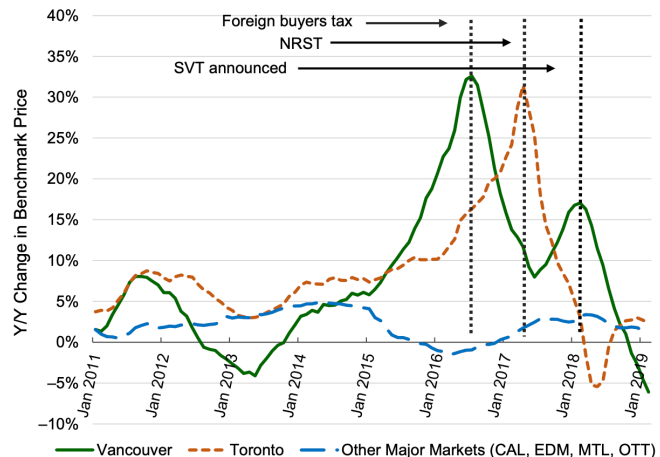
L'engouement des investisseurs étrangers pour l'immobilier résidentiel est plus ancien à Vancouver et Toronto, ce qui a amené ces deux villes à réagir² :

- **À Vancouver**, les prix de l'immobilier ont explosé à partir de 2014, la hausse annuelle passant soudainement d'une moyenne de 5 % à 35 % en 2016.

² Figure tirée de : Joshua C. Gordon, *Reconnecting the Housing Market to the Labour Market : Foreign Ownership and Housing Affordability in Urban Canada*, Canadian Public Policy, mars 2020.

L'introduction d'une **surtaxe pour les acquéreurs étrangers de 15 000 \$** a calmé les choses. Les prix sont toutefois rapidement repartis à la hausse, ce qui a convaincu la ville d'imposer une **surtaxe annuelle de 3 % de la valeur** des logements vacants, surtaxe dont la seule annonce a suffi à casser (temporairement ?) les mouvements spéculatifs³;

- L'explosion des prix à Toronto s'est produite avec une année de retard par rapport à Vancouver. Les autorités n'ont pas tardé à réagir en imposant dès avril 2017 une **surtaxe de 15 % aux acquéreurs étrangers**, ce qui a immédiatement cassé le mouvement spéculatif.



Les prix demeurent bien sûr nettement plus élevés à Vancouver et Toronto qu'à Montréal. Il n'empêche que les mesures financières ont prouvé leur efficacité dans ces deux villes.

Et Montréal ?

On entend souvent qu'à 1,5 %, l'acquisition de logements à Montréal par des acquéreurs étrangers demeure nettement inférieure aux 2,4 % de Toronto et 2,3 % de Vancouver. Mais considérant la rapide progression du taux montréalais, qui a doublé en quelques années à peine, nous n'en avons plus pour longtemps avant de rattraper ces deux villes :

- Refroidis par les mesures financières prises à Vancouver et Toronto, les acquéreurs étrangers, d'origine chinoise plus spécifiquement, tendaient manifestement à faire de Montréal leur nouvel Eldorado.

Déjà en 2018, la mairesse Plante évoquait l'idée de recourir à son tour aux mesures financières qui ont fait leur preuve à Vancouver et Toronto⁴. Ce ne sera toutefois pas nécessaire, compte tenu de la nouvelle loi fédérale.

Mot de la fin

Il ne faut pas croire que l'interdiction de vente des logements aux étrangers règlera à elle seule l'actuelle crise du logement. Mais sans aucun doute, cela aidera.

³ La **Surtaxe** fut votée le 2 août 2016. La **Vacancy Tax** fut annoncée début 2018 mais n'est entrée en vigueur qu'en 2022.

⁴ Radio-Canada, **Immobilier : la mairesse de Montréal veut pouvoir taxer les acheteurs étrangers**, 30 octobre 2018.