



Bonjour et merci à vous, monsieur le président, ainsi qu'aux membres de ce comité, de nous avoir invité à prendre la parole aujourd'hui.

Je suis Dan Dixon, premier vice-président du financement de projets pour Minto Group et la fiducie de placements immobiliers (FPI) Minto Apartment.

Je suis ici aujourd'hui pour représenter les cinq plus grandes fiducies de placements immobiliers cotées en bourse du Canada qui se concentrent sur la location d'appartements au Canada et les enjeux politiques relatifs à l'accessibilité du logement.

Pour faciliter les choses, j'utiliserai l'expression « groupe des FPI » pour désigner ces FPI.

-

Les membres du groupe des FPI sont des fournisseurs de logements depuis plusieurs décennies.

Nous jouons un rôle important pour garantir l'accès des Canadiens au logement, et nous en sommes.

Nous fournissons des logements à environ 120 000 familles et ménages à travers le Canada.

Notre loyer moyen est de 1 394 dollars par mois.

Bien que nous proposons des appartements à une vaste gamme de prix pour répondre aux besoins de logement de tous les locataires canadiens, 53 % de nos logements sont abordables, avec des loyers inférieurs à 30 % du revenu médian du ménage - norme fixée par la SCHL en matière d'abordabilité.

Bien que nous dirigeons des organismes de grande taille, nous ne représentons qu'une petite partie du parc locatif au Canada.

Avec environ cinq millions de ménages locataires au Canada, les 120 000 appartements du groupe des FPI représentent moins de 2,5 % de tous les logements locatifs au Canada.

-

Le groupe des FPI croit dans la mise en œuvre progressive du droit à un logement adéquat, tel que défini par la Loi sur la stratégie nationale sur le logement.

Nous avons rencontré de manière proactive le mandataire fédéral en matière de logement afin de parfaire notre compréhension des droits, des devoirs et des obligations de tous les intervenants du secteur du logement.

À cet égard, le cadre de référence proposé par les Nations unies, auquel il est fait référence dans la Loi sur la stratégie nationale sur le logement, est à la fois précieux et clair :

- Les gouvernements sont responsables devant leurs citoyens de l'application de la reconnaissance du droit à un logement convenable.
- Les gouvernements ont également la responsabilité de mettre en place des cadres de travail garantissant le bon fonctionnement du marché du logement, dont les entreprises et le secteur privé sont des intervenants importants.
- Ainsi, les contrats de location et de vente entre parties privées sont tenus de répondre à une part importante des besoins en matière de logement.

Au Canada, le secteur privé fournit plus de 96 % de tous les logements.

En tant qu'entreprises, notre stratégie consiste à répondre aux besoins de nos résidents, tout en veillant à ceux de nos employés et au respect de l'environnement.

Les FPI sont tenues de verser 100 % de leur revenu imposable à leurs détenteurs de parts sous forme de distributions, lorsque ce revenu est assujéti à l'impôt entre leurs mains.

La distribution de ce revenu procure actuellement à nos détenteurs de parts un rendement d'environ 3 % sur leur investissement.

Dans le cadre de nos activités, nous reconnaissons que nos appartements sont des habitations qui offrent confort, sécurité, commodité, fierté, et esprit d'appartenance à la communauté.

Nous menons régulièrement des sondages auprès de nos résidents et accordons beaucoup d'importance à leurs commentaires.

Nous sommes en concurrence entre nous, et avec les 4,9 millions d'autres logements locatifs au Canada, pour inciter les locataires à choisir nos immeubles.

-

Nous appuyons la volonté de la SCHL que soient construits 5,8 millions de nouveaux logements d'ici 2030 pour rétablir l'abordabilité.

Le secteur privé fournira la grande majorité de ces logements. L'ensemble du secteur des FPI au Canada, y compris les FPI d'appartements et les FPI diversifiées, compte plus de 230 000 logements dans ses projets de développement.

Cela équivaut à une année entière de mises en chantier au Canada, à un moment où nous avons désespérément besoin de logements.

Pour donner forme à ces projets de mises en chantier, nous devons avoir accès aux marchés des capitaux. Cela nécessite un environnement réglementaire stable et prévisible.

Nous nous rallions à plusieurs d'entre vous au sein de cette commission pour dire que le gouvernement devrait concentrer son soutien sur les Canadiens qui ont un impérieux besoin de logement, soit un Canadien sur 10, par l'entremise d'une combinaison de logements sociaux, de logements supervisés, de logements coopératifs et de logements subventionnés.

Le gouvernement a accès à plusieurs outils qu'il pourrait utiliser pour la mise en œuvre de ce soutien.

Il demeure que les logements les plus abordables sont les logements existants.

C'est pourquoi nous soutenons la création d'un fonds national d'acquisition qui permettrait l'accès aux logements locatifs abordables existants et à les maintenir à un niveau abordable à perpétuité. Plusieurs immeubles de nos portefeuilles seraient de bons candidats pour ce fonds.

-

Parmi les droits au logement énumérés par les Nations Unies figure le droit de **choisir** sa résidence, de déterminer son lieu de vie et de circuler librement.

Pour que ce droit soit respecté, il faut que le marché du logement privé soit solide et fonctionnel.

Les fonds publics d'investissement immobilier sont un outil essentiel pour offrir choix et valeur aux Canadiens en matière de logement.

Je vous remercie pour le temps que vous m'avez accordé. Je répondrai avec plaisir à vos questions.