

ROB : Aujourd'hui, nous allons parler de l'un des groupes auxquels le monde des finances personnelles s'intéresse le moins : les locataires.

Si vous êtes locataire, vous savez déjà très bien que les loyers sont en train de devenir inabordables, surtout dans les grandes villes.

ROMA : Que les locataires peuvent-ils faire face à la hausse des loyers? Quelles sont les conséquences sur leurs autres objectifs financiers et sur leur vie?

[THÈME MUSICAL ET FONDU ENCHAÎNÉ]

ROB : Bienvenue à Test de résistance, une série de balados du Globe and Mail qui étudie les finances personnelles pour les membres de la génération Z et les milléniaux. Je suis Rob Carrick, chroniqueur en finances personnelles au Globe and Mail.

ROMA : Et je m'appelle Roma Luciw, je suis rédactrice en chef de la rubrique des finances personnelles du Globe and Mail.

[INTRODUCTION]

ROMA : Comme dans le cas de l'achat d'une maison, Rob, il y a eu une courte période, au début de la pandémie, où la situation a été plus avantageuse pour les locataires. Pendant cette période, certains locataires ont pu essayer de négocier à leur avantage avec leur propriétaire, par exemple pour faire diminuer leur loyer ou pour obtenir des améliorations à leur logement. La situation actuelle n'a plus rien à voir avec cela. Qu'est-ce qui a bien pu changer?

ROB : Eh bien, il y a eu une période au début de la pandémie où les locataires avaient enfin un certain pouvoir. Beaucoup de locataires partaient. Les propriétaires cherchaient désespérément à les retenir et ils offraient dans certains cas des réductions de loyer, ou au moins renonçaient provisoirement à toute augmentation. Cela est terminé. Les propriétaires ont repris le contrôle, et la période dorée pour les locataires est bel et bien terminée. Nous sommes revenus à un monde où les loyers augmentent et où louer est de plus en plus hors de prix.

ROMA : Pour savoir ce qui se passe dans le monde de la location, nous avons lancé un appel. La réponse a été renversante. En fait, nous avons invité les locataires du Canada à nous parler de leur expérience, à nous raconter leurs histoires. Plus de 5 000 personnes ont répondu à notre sondage. Sans compter les centaines de courriels que nous avons reçus de locataires, heureux et malheureux. Passons en revue certaines des découvertes que notre sondage nous a permis de faire.

ROB : L'une des choses intéressantes que j'ai remarquées, c'est que près de 40 % des gens pensent qu'ils resteront toujours locataires, parce qu'ils n'auront jamais les moyens d'acheter une maison, et que près de 30 % n'ont aucune idée de leur avenir à cet égard. Ils n'ont aucune confiance en leur capacité à acheter une maison. Nous avons ensuite demandé aux locataires ce qu'ils pensaient de leur situation de locataire. Quelque 55 % d'entre eux estiment que la location a ses avantages, mais préféreraient être propriétaires, 22 % affirment ne pas aimer ou même détester être locataires, contrairement à près du quart des répondants qui sont satisfaits ou ravis de leur situation. Je crois donc qu'il faut délaissé le stéréotype du pauvre locataire, car beaucoup de locataires sont parfaitement heureux.

ROMA : L'autre élément intéressant est que près de 70 % des répondants ne sont pas du tout ou pas vraiment inquiets d'être victimes d'une expulsion ou d'une rénoviction, c'est-à-dire d'une éviction sous prétexte de rénovations. Plus de 40 % des 5 000 personnes qui ont répondu à notre sondage ont déclaré qu'ils louaient un appartement d'au moins deux chambres. Nous avons tendance à croire que tous les locataires vivent dans un petit studio au centre-ville. Nous entendons parler des méchants propriétaires, des rénovictions et de tous les problèmes que vivent les locataires. Or, la situation est beaucoup plus contrastée. Il existe toutes sortes de formes de locations, et il y a aussi des locataires qui vivent dans de grands appartements ou dans des maisons entières. Et nos lecteurs nous ont aussi raconté beaucoup de belles histoires, de locataires qui sont dans leur maison ou leur appartement depuis des décennies, avec de bons propriétaires, et qui profitent de certains des avantages de la location. Donc, on peut au moins dire que tous les locataires ne sont pas malheureux.

ROB : Dans l'épisode d'aujourd'hui, nous discutons avec trois Canadiens de leur expérience de locataire. Nous commencerons par écouter une locataire qui se sent coincée dans sa situation et qui a eu affaire à des propriétaires redoutables. Nous y venons tout de suite après.

[TRANSITION MUSICALE]

ROB : Être locataire signifie que vous traitez avec des propriétaires ou des entreprises de location. Si beaucoup d'entre eux sont irréprochables, certains sont loin de l'être. Pour les membres de la génération Z et les milléniaux qui quittent le nid familial pour faire leurs études ou pour travailler, la location est la solution la plus évidente. Notre première invitée a vécu dans de nombreux logements depuis qu'elle est revenue au Canada pour faire ses études.

PAULA : Bonjour, je m'appelle Paula. Je suis journaliste et je vis à Kelowna. J'ai 25 ans, j'appartiens donc à la génération du millénaire. Essayer de trouver un logement à Kelowna a été plus stressant que d'y trouver un emploi. J'étais incroyablement stressée, et il m'a fallu plusieurs semaines pour enfin dénicher un logement.

ROB : Paula est née au Québec, et elle a passé son enfance et sa jeunesse à Taïwan. En 2014, elle a déménagé à Kelowna pour aller à l'université, au campus Okanagan de l'Université de la Colombie-Britannique. Pendant les deux premières années, elle a vécu dans des résidences pour étudiants, puis en dehors du campus jusqu'à l'obtention de son diplôme. Ensuite, elle est partie à Toronto pour faire sa maîtrise. En juillet dernier, Paula est revenue à Kelowna où elle a décroché son premier emploi. Comparativement à son premier séjour en 2017, les loyers avaient considérablement augmenté.

PAULA : À l'époque, j'avais des amis qui louaient une chambre pour 500 ou 600 dollars par mois. C'était la norme à l'époque. Et cela a continué jusqu'à ma quatrième et cinquième année d'université. Les prix ont évidemment augmenté un peu, mais on pouvait toujours trouver des chambres à 500 ou 600 dollars dans certains quartiers. Et puis, j'ai passé deux ans à Toronto pour mes études, et quand je suis revenue, j'ai été vraiment surprise : tout d'un coup, les appartements d'une chambre coûtent 1 500 dollars par mois, et les chambres en moyenne 900, ou même 1000 dollars.

ROB : Paula a eu de la chance de trouver son appartement. Le loyer représente le tiers de son revenu, et il inclut Internet et les frais.

PAULA : Pour mon appartement, le loyer de 675 dollars par mois était considéré comme une véritable aubaine et j'ai été vraiment choquée quand je suis revenue. Je me suis crue à Toronto ou à Vancouver! Je ne me souvenais pas que la ville était si recherchée... Que s'était-il passé? Cela a été un choc de revenir, deux ans plus tard, et de constater que le marché du logement avait autant augmenté. Complètement fou! Les gens parlaient du marché du logement et disaient que la COVID allait faire éclater la bulle, ici dans la vallée de l'Okanagan. Cela ne s'est pas produit. Parce que, malgré la COVID, la demande dépasse largement l'offre ici.

ROB : En raison du faible taux d'inoccupation à Kelowna, trouver un logement est ardu, et la concurrence est rude. Les propriétaires demandent énormément de documents aux candidats locataires comme Paula.

PAULA : Oh oui! Beaucoup de vérifications de crédit, et j'étais très réticente, car j'étais étudiante à l'époque et je n'avais donc que peu d'antécédents de solvabilité à mon nom. Il y a aussi des propriétaires qui m'ont demandé des lettres d'emploi, ce qui est normal. Des gens m'ont demandé des fiches de paie, mais j'étais étudiante. Je ne travaillais pas. J'étais étudiante à temps plein, donc je ne travaillais pas vraiment. Donc, je n'avais pas vraiment de fiche de paie parce que je n'avais pas encore commencé à travailler pour mon employeur actuel. Il y a des propriétaires qui voulaient voir mon relevé de compte. Évidemment, je leur demandais pourquoi. Pour voir ce que je dépense chaque mois? Ils me répondaient que non, ils voulaient seulement voir combien j'avais dans mon compte. Évidemment, je préférais ne pas donner cette information. En fait, j'ai compris qu'ils peuvent se permettre d'être aussi exigeants tout simplement en raison du grand nombre de postulants. C'est tout.

ROB : Kelowna est une ville touristique qui attire énormément de monde en été. Beaucoup de baux vont de septembre à avril, et à la belle saison, les appartements sont convertis en locations à court terme et offerts par exemple sur Airbnb. Alors, pourquoi n'y a-t-il pas davantage d'offres de location pour répondre à cette demande?

PAULA : Il y a eu un boom de constructions à Kelowna au cours des deux ou trois dernières années, mais il ne s'agit pas de logements abordables. Les logements construits sont très chers. Malheureusement, quand un logement à prix abordable est proposé à la location, la concurrence entre les candidats locataires peut être féroce. La réalité, c'est que Kelowna est en pleine croissance, mais que la ville n'a plus de place pour s'étendre. Donc, malheureusement, il faut construire en hauteur, et cela signifie qu'il a fallu changer les règlements de zonage. Comme cela doit être voté par le conseil municipal, cela prend une éternité. Vous comprenez? En fait, je pense que les causes sont très nombreuses, et que leur juxtaposition engendre un problème colossal. Il y a, dans cette ville, une véritable crise du logement.

ROB : En tant que locataire de longue date, Paula a rencontré sa part de propriétaires difficiles.

PAULA : C'est le moins que l'on puisse dire. En effet, malheureusement, mes propriétaires précédents n'ont pas été très agréables. En fait, à la fin de mes différents baux, tous m'ont annoncé qu'ils ne me rendraient pas ma caution. Je ne comprenais pas car, bien sûr, je n'avais absolument pas endommagé leur logement. Eux-mêmes prétendaient avoir trouvé des trous. Ces trous n'étaient pas là quand je suis partie. Alors je me demande ce qui a bien pu se produire.

ROB : Beaucoup de gens considèrent la location comme une étape sur le chemin de l'accession à la propriété. Paula veut devenir propriétaire un jour, mais elle ne peut pas se le permettre pour le moment. Aussi frustrantes qu'aient été ses expériences, Paula n'a pas vraiment de solution pour les autres. Elle a décidé qu'elle devait accepter tout ce qui venait obligatoirement avec le fait de ne pas être propriétaire.

PAULA : Il a, en quelque sorte, fallu que j'accepte. Ce n'est peut-être pas le bon terme. Vous savez, je pense qu'à cette étape de ma vie, être locataire est ma réalité. Je suis encore jeune et je ne me suis pas encore fixée. En fait, je déménage à Calgary très bientôt. Cela signifie qu'être locataire va continuer à faire partie de ma vie, parce que je ne veux pas que le fait d'être propriétaire m'empêche de déménager, et je risque de déménager souvent, surtout au début de ma carrière de journaliste. De toute manière, je n'ai pas les moyens d'acheter!

[TRANSITION MUSICALE]

ROMA : L'histoire de Paula nous rappelle qu'il n'y a pas que les locataires des très grandes villes qui sont sous pression. Les loyers augmentent aussi dans les villes plus petites. L'essor du travail à distance y a provoqué un afflux d'acheteurs et de nouveaux locataires. Cela rend la situation plus difficile pour tout le monde.

Après la pause, nous écouterons les parents de deux jeunes enfants qui sont actuellement locataires. Ils ont des opinions très divergentes au sujet de leur situation!

[PAUSE PUBLICITAIRE]

ROMA : En tant que parent, il y a beaucoup de choses à prendre en considération quand on est locataire, comme l'espace nécessaire, l'accès aux terrains de jeux, l'emplacement des écoles et les centres communautaires.

Nous avons parlé avec un couple de milléniaux parents de deux jeunes enfants, qui sont locataires à Markham, en Ontario.

FATEMA : Bonjour, je m'appelle Fatema et j'ai 27 ans. Je suis une mère au foyer. J'ai deux enfants. Le premier a deux ans et l'autre a neuf mois.

MURTAZA : Je m'appelle Murtaza. Je suis venu au Canada après avoir épousé Fatema. Avant, je vivais au Pakistan, mon pays d'origine.

ROMA : Fatema a grandi à Markham, dans un logement au sous-sol, avec sa mère et ses sœurs. Leur propriétaire vivait au-dessus de chez elles et est devenu un ami proche de la famille. Murtaza, pour sa part, a grandi au Pakistan. Sa famille était propriétaire. Leurs expériences personnelles en matière de logement ont façonné leur vision de la location et de l'accession à la propriété.

MURTAZA : Pour être honnête, l'achat d'une maison ou d'une résidence principale est très important pour moi, comme investissement à long terme. Sur une base temporaire, disons sur une période de cinq à dix ans, ce ne sera peut-être pas un investissement rentable. Mais il faut le considérer comme un investissement à long terme, pour vos enfants ou pour votre retraite par exemple. Je sais qu'il y a beaucoup de gens qui disent : « Louer ou acheter? On finit par

payer plus si on achète et si on a une hypothèque à rembourser. » C'est peut-être vrai. Mais il faut tenir compte de l'ensemble de la situation, il faut tenir compte du fait que la valeur de la maison ne cesse d'augmenter.

ROMA : La famille vit dans un appartement en sous-sol et paie un loyer de 1 400 dollars par mois. L'appartement comporte deux chambres à coucher, une grande cuisine, une salle de bain, un salon et un coin de jeu pour les enfants. Il y a également un stationnement. La famille a d'excellentes relations avec les propriétaires, un couple plus âgé qui vit à l'étage. Fatema est contente de sa situation. Elle n'a pas l'impression qu'il leur manque quelque chose parce qu'ils ne sont pas propriétaires.

FATEMA : En fait, je suis tout simplement heureuse d'avoir un espace à moi. L'emplacement de notre logement n'avait pas vraiment d'importance. Mais je voulais avoir des épiceries à proximité, avoir une pharmacie à distance de marche, être à cinq minutes de l'hôpital. Et puis, nous voulions avoir de l'espace pour nos enfants, afin qu'ils puissent vivre, avoir leur propre chambre, avoir leurs jouets, tout ce qui est important pour eux.

ROMA : La famille est locataire de cet appartement depuis presque trois ans. Le loyer vient d'augmenter de 100 dollars, mais pour Fatema, cela rentre encore dans le budget.

FATEMA : Évidemment, je me suis dit que cela représentait encore 1 200 dollars d'augmentation pour l'année. Mais je ne voulais pas déménager pour autant. Car cela me coûterait encore plus cher de déménager dans un nouvel appartement. C'est beaucoup plus facile pour moi de me débrouiller avec cette augmentation de 100 \$ dans mon budget.

ROMA : Fatema et Murtaza discutent souvent du fait qu'ils devraient être propriétaires ou locataires. Pour l'instant, ils n'ont pas les moyens de se payer un logement dans la grande ville, alors Murtaza envisagerait d'acheter une maison plus éloignée de la région du Grand Toronto.

MURTAZA : Il faut dire que les prix de l'immobilier sont montés en flèche à cause de la COVID. Je pense que si je devais acheter une maison, j'opterais pour une région plus éloignée, en dehors de la région du Grand Toronto.

Du côté d'Oshawa, ou vers le nord, vers Barrie. C'est mon objectif, et c'est là que je cherche. Parce que je tiens à investir dans quelque chose. Je veux obtenir une certaine valeur. Je ne veux pas acheter un logement dans lequel il n'y aura qu'une seule chambre... Pour le même prix qu'une maison à Whitby.

ROMA : Mais qu'en pense Fatema?

FATEMA : Mon mari me dit souvent : « Allons-nous-en, partons ailleurs. » Et je lui réponds que je ne veux pas, parce que je vis dans un endroit parfait, où je suis heureuse, avec ma mère à dix minutes, et tout ce qu'il me faut à portée de main. C'est pour cela que je ne veux pas partir. Mon mari croit que, en étant locataire, nous donnons notre argent à quelqu'un d'autre, et que c'est du gaspillage. Il préférerait utiliser cet argent pour investir dans sa propre propriété, dans quelque chose qui lui appartiendrait. Je ne vois pas les choses de cette manière. Je me dis plutôt que je verse de l'argent pour cet espace que nous utilisons. Rien n'est gratuit, et on n'a rien pour rien. Et en plus, je n'ai pas assez d'argent pour acheter, et je ne veux pas emprunter, vous savez, parce que je trouve cela beaucoup trop stressant. Je préfère louer parce que c'est plus simple. Si jamais je veux déménager, ce sera beaucoup plus facile. Il me suffira de faire mes boîtes et

de m'en aller, si jamais cela est nécessaire. Ce n'est pas quelque chose de définitif, et je ne me sens pas coincée là où je vis.

ROMA : Pour Fatema, il est moins stressant d'être locataire que d'être propriétaire. Et elle s'en tient à cette opinion.

FATEMA : Honnêtement, posséder une maison serait beaucoup plus compliqué. Ce serait comme avoir un enfant de plus. Parce qu'en cas de problème concernant la propriété ou la maison, c'est à vous de vous occuper de la réparation. Par exemple, si votre clôture se casse, vous devez trouver quelqu'un pour la réparer. Vous devez trouver un entrepreneur et lui demander un devis. Ensuite, si votre chauffage tombe en panne ou n'est plus assez efficace, vous devez régler le problème. Ce serait une tâche supplémentaire et, pour moi, une tâche difficile. Je préfère que quelqu'un d'autre s'occupe de tout cela. Ainsi, si quelque chose ne va pas dans ma maison, par exemple si j'ai un problème d'électricité ou de four, ou n'importe quel autre problème, je peux simplement dire : « Bonjour, pouvez-vous réparer ceci ou cela? » Et je sais que ce sera fait très rapidement.

ROMA : Murtaza a de grands rêves d'achat de maison. Mais pour le moment, avec un seul des membres du couple qui travaille et une famille à élever, économiser est un défi.

FATEMA : C'est un peu difficile d'épargner parce qu'en plus du loyer, il y a tout le reste, comme la voiture, les dépenses pour les enfants. Alors, à la fin du mois, on essaie de faire un budget, mais les dépenses sont toujours un peu trop élevées. Nous vivons, et nous économisons à peine. En fait, tout ce que nous gagnons, nous le dépensons.

MURTAZA : En ce moment, je travaille plus, et je fais des heures supplémentaires pour couvrir nos dépenses. Et puis, il faut que nous mettions de l'argent de côté. Je veux avoir une mise de fonds de 20 %. J'essaie aussi de trouver de l'argent dans mon pays d'origine. Et si je parviens à mettre 20 %, après, chaque année, quand ce sera possible, j'ajouterai de l'argent pour réduire le coût de l'hypothèque.

ROMA : Lorsque Murtaza aura les moyens d'acheter la maison de ses rêves, à quoi ressemblera-t-elle?

MURTAZA : J'aimerais une maison avec trois chambres, et aussi avec un jardin. Où je pourrais cultiver des légumes et des fruits, en été. Et aussi avec un sous-sol fini... où je pourrais recevoir mes amis, où nous pourrions nous amuser, faire des fêtes. Et peut-être un billard dans un coin. Pour s'amuser. Peut-être même un sauna!

ROB : Je trouve que c'est un cas vraiment intéressant parce que ce couple vit le débat entre location et achat et est en mesure de trouver des points positifs pour les deux options, ce qui prouve bien qu'il n'existe pas une bonne façon de vivre unique qui est idéale pour tout le monde. Il y a de bons côtés à la location, et de bons côtés à la propriété. Et je pense que, à mesure que le coût du logement augmentera, les gens seront obligés de prendre les deux points de vue en considération.

[TRANSITION MUSICALE]

ROB : Pour ceux dont objectif est d'accéder à la propriété, la location peut permettre de mettre de l'argent de côté pour avoir une mise de fonds. À condition qu'ils puissent trouver un logement abordable qui leur laissera un peu d'argent chaque mois. Au fait, que peuvent faire les

locataires pour lutter contre les prix si élevés? Et ces prix vont-ils continuer à augmenter? À la fin du mois de décembre 2021, je me suis entretenu avec Shane Dingman, un collègue du Globe and Mail qui couvre le secteur de l'immobilier. Voici une partie de notre conversation.

ROB : Comment les locataires se sentent-ils actuellement? Je vois de plus en plus de frustration, de colère et même de désespoir chez les personnes qui espèrent trouver un logement abordable qui leur permettra de mettre de l'argent de côté pour avoir un jour la mise de fonds nécessaire à l'achat d'une maison.

SHANE : Oui, c'est vraiment une période très intéressante parce que ces deux dernières années, la situation de certains locataires n'a pas été trop mauvaise. Il faut faire une distinction quand on parle du marché locatif : il y a des gens qui veulent un loyer plutôt abordable, qui cherchent un loyer inférieur au marché. Ce n'est pas forcément facile pour eux depuis une vingtaine d'années maintenant. Les gouvernements se sont retirés de la construction de logements abordables. Ils commencent à y revenir, mais la livraison de nouveaux logements prend beaucoup de temps. Pour les gens de cette catégorie, il a toujours été difficile de trouver un logement qui leur permette de ne pas consacrer 50 % de leur revenu à leur loyer. Mais il y a aussi les autres. Les gens qui ne sont pas aussi exposés au coût de la vie. Vous savez, dans les grandes villes par exemple, les loyers des appartements sont généralement plus élevés que la moyenne, et les locataires sont souvent de jeunes professionnels qui ont des revenus confortables. L'année a été plutôt bonne dans leur cas, les deux dernières années même, parce que tout au long de 2020, beaucoup de ces gens qui vivent dans des grands centres ont vu leur loyer baisser. Qu'ils soient restés sur place, ou qu'ils aient fait partie des gens qui ont quitté les grandes villes, ils ont de manière générale bénéficié de loyers plus bas. Ces loyers ont peut-être augmenté un peu depuis, mais pas dans la même mesure que ce qui a été observé ailleurs. Ce n'est donc que durant la seconde moitié de 2021 que nous avons vu les loyers recommencer à augmenter à l'échelle nationale et dans les grandes villes. Ces deux dernières années ont été avantageuses pour les locataires. Mais enfin, rien d'extraordinaire. Car après une période de répit, les loyers ont recommencé à augmenter.

ROB : Quelles mesures les locataires ont-ils prises pour faire face aux loyers très élevés?

SHANE : Eh bien, par exemple, nous n'avons pas vraiment parlé d'une chose qui s'est produite pendant la pandémie : des gens ont quitté les grandes villes où la vie est chère et ont trouvé à louer dans d'autres régions, où ils ont pu travailler à distance. Vous savez, je connais des gens qui ont déménagé au Nouveau-Brunswick, pas forcément pour acheter, mais parfois aussi pour être locataires! Pour ceux qui ont réussi à trouver un logement à louer au Nouveau-Brunswick, les loyers étaient nettement moins élevés que ce qu'ils auraient payé à Montréal, à Toronto ou à Vancouver. Il y a beaucoup de marchés où les loyers sont encore abordables. En fait, il faut sortir des quartiers d'ortoirs des grandes villes pour trouver des loyers vraiment, vraiment, vraiment abordables. Donc, de tels loyers existent. Et en plus, maintenant, il est possible de travailler à distance. Et cela va rester possible. Je ne pense pas que les gens vont se précipiter vers leurs bureaux tout de suite. Selon moi, si vous espérez avoir une solution créative et vivre dans un studio dans une grande ville, il n'est pas sûr qu'il y ait beaucoup de possibilités pour vous. Et ces possibilités vont être chères. Ce sont bien souvent les logements les plus recherchés. Donc ça va être difficile.

ROB : Quelles tendances prévoyez-vous en matière de loyers pour 2022? À la hausse ou à la baisse? Allons-nous assister à des augmentations généralisées?

SHANE : Alors, je ne devrais pas faire de prédictions, car je risque vraiment de me tromper, car une autre vague forte de fermetures et de restrictions dues à la pandémie, notamment pour les voyages, est toujours possible. Ce sont des événements exogènes sur lesquels nous n'avons pas de contrôle. Nous venons de vivre un événement exogène particulièrement violent au cours des deux dernières années. Il peut y en avoir d'autres. Dans ce cas, il y aura de nouvelles secousses. Mais oui, pour répondre à la question, la tendance est à l'augmentation continue du coût du logement. Mais il y a un autre aspect dont nous n'avons pas vraiment parlé : si vous comparez le coût de la location au coût de la propriété, cela peut être assez équivalent, n'est-ce pas? Je ne doute pas que vous avez abordé ce sujet à maintes et maintes reprises. Aujourd'hui, pour accéder au marché de la propriété, les exigences en matière de mise de fonds constituent une barrière très élevée. Et les coûts, une fois que vous êtes propriétaire, peuvent également être assez élevés. Il est possible de calculer combien cela coûterait, en tout, d'acheter l'appartement dans lequel on vit, au lieu de le louer. Et on arrive bien souvent à la conclusion que le coût de la propriété est plus élevé que le loyer. Par exemple, beaucoup de condos sont encore loués à un prix inférieur au coût de leur possession. Dans de tels cas, le propriétaire parie sur le fait que l'appréciation du prix du condo finira par rendre son investissement avantageux. Mais ce propriétaire paie plus cher que les locataires. Ceux qui n'ont pas une grosse mise de fonds et qui se soucient du coût de la vie peuvent donc encore faire une meilleure affaire. Il est probablement encore moins cher, pour beaucoup de ces gens, de louer plutôt qu'essayer d'être propriétaire.

ROB : Oui, il faut absolument que nous fassions en sorte que les locataires vivent moins de stress, avec des immeubles locatifs spécialement construits et appartenant à de grandes entreprises. Et nous n'avons pas vraiment encore parlé de l'énorme inconvénient de tout ce stock d'appartements locatifs : les rénovictions, c'est-à-dire les évictions de locataires sous prétexte de rénovations. Par exemple, le propriétaire peut prétendre que son neveu va emménager dans un appartement où il y a déjà un locataire. En réalité, il veut augmenter le loyer. Vous savez, si vous demandez aux gens ce qu'ils n'aiment pas dans la location, les mauvais traitements infligés par les propriétaires seront certainement le premier élément cité. De piètres conditions de vie, avec des propriétaires qui s'en fichent ou des propriétaires qui évincent les locataires pour rénover leur logement. Personne ne semble parler des immeubles locatifs à l'ancienne construits spécialement pour la location. Et pourtant, il y a des dizaines de ces immeubles dans chaque ville. J'ai moi-même vécu dans plusieurs d'entre eux dans mes jeunes années. La vie y est agréable. Ils appartiennent à de grandes entreprises et les loyers y sont contrôlés. Mais nous avons parlé du stock vraiment énorme de condos, et de ce problème de rénovictions. Que pouvons-nous faire à ce sujet?

SHANE : Les immeubles locatifs qui sont construits actuellement sont des immeubles de luxe. Dans les années 60 et 70, les gouvernements fédéral et provinciaux offraient des avantages fiscaux beaucoup plus généreux pour la construction de logements locatifs. Ces avantages ont disparu. C'est ce qui a en grande partie ralenti la construction dans ce secteur. Ainsi, une solution pourrait être le rétablissement de certains avantages fiscaux pour la construction de logements locatifs et de logements abordables. Ce serait avantageux sur le plan social. Il ne faut pas non plus oublier les catégories de logement comme les coopératives ou les logements à loyer modique qui appartiennent aux municipalités. Il faudrait aussi investir davantage dans ces secteurs. Nous consacrons des milliards de dollars à l'aide reliée à la pandémie. Peut-être pourrions-nous en réserver une petite partie à ces programmes. Cela permettrait de construire quelques unités supplémentaires pour la population dans le besoin.

ROB : Pouvez-vous me donner un ou deux conseils utiles pour les locataires qui se sentent sous pression? Il leur est difficile de trouver un logement abordable. Ils se demandent si quelqu'un s'intéresse à leur situation. Et ils ont besoin d'un endroit où vivre pendant quelques années, le temps d'accumuler une mise de fonds qui leur permettra d'accéder à la propriété.

SHANE : D'après moi, il y a une bonne vieille stratégie qui permet aux locataires d'économiser un peu d'argent : prendre des colocataires! Il existe des services qui vous aident à le faire. Ces entreprises tentent de vous mettre en contact avec de bons colocataires. Il est toujours intéressant de partager les coûts. Par ailleurs, je connais beaucoup de gens qui sont sur le marché pour acheter un appartement ou une maison et qui peuvent compter sur l'aide de leurs parents, par exemple en vivant chez eux pour pouvoir mettre de l'argent de côté. Ce n'est évidemment pas possible pour tout le monde. Si vous ne pouvez pas compter sur la « banque de papa et maman », essayez de vous arranger avec des amis. Il faut aussi souligner que de plus en plus d'achats se font en commun. Encore une fois, si vous êtes locataire et que vous pensez à acheter quelque chose avec un ami, vous pourriez envisager de commencer par louer ensemble, pour faire baisser l'ensemble de vos coûts.

[CONCLUSION]

ROB : Une chose qui me frappe, au sujet du logement en 2022, c'est que nous devons abandonner cette mentalité selon laquelle la location est une phase de transition et tous les locataires finiront par accéder à la propriété. Je ne vois pas comment cela pourrait être mathématiquement possible, compte tenu de la hausse considérable des prix. Et vous, Roma?

ROMA : Je suis d'accord. Je pense qu'il est important de souligner que tous les locataires ne sont pas des propriétaires en puissance. Le secteur financier doit également faire sa part, et prodiguer de meilleurs conseils. Pour l'instant, il y a beaucoup de conseils, beaucoup de messages, mais tout est axé sur le rêve de l'achat d'une maison. L'une des missions de notre série Test de résistance est de dissiper cette croyance selon laquelle les locataires sont des citoyens de deuxième ordre sur le plan financier, que la location n'est qu'un pis-aller. Louer toute sa vie n'est évidemment pas toujours un conte de fées, mais ce n'est pas non plus forcément un désastre. C'est un mode de vie qui peut être tout à fait valable, c'est pourquoi il est essentiel de changer au plus vite cette mentalité. Le changement est en marche.

ROB : J'aimerais revenir au sondage que nous avons fait sur la location. Un chiffre m'a vraiment frappé. Trente-quatre pour cent des répondants disent se sentir jugés en tant que locataires, jugés par leur famille, jugés par leurs amis. Il est temps de changer tout cela. Louer est un mode de vie rationnel quand on ne peut pas se permettre d'acheter une maison, point final.

ROMA : Voici trois points à retenir pour les locataires.

Un. Si vous êtes locataire, vous devez être un épargnant résolu et un investisseur discipliné. Ainsi, vous pourrez vous retrouver avec presque autant d'argent qu'un propriétaire. C'est tout à fait possible, ne laissez personne vous dire le contraire.

Deux. Être locataire a ses avantages. Cela vous donne la liberté, par exemple, de sauter sur une offre d'emploi dans une autre ville, ou d'essayer de vivre dans une nouvelle ville, petite ou grande. Et lorsque des réparations coûteuses sont nécessaires, ce sera votre propriétaire qui

paiera. Pas vous.

Trois. Louer demeure moins cher qu'être propriétaire, mais l'écart s'est rétréci. Les loyers augmentent sans cesse et il vous faudra plus de temps pour épargner en vue d'atteindre certains objectifs financiers, comme une mise de fonds pour acheter une maison, un voyage ou la retraite. Il ne faut pas l'oublier.

ROB : Merci d'avoir écouté Test de résistance.

Cette émission a été produite par Amy Chyan et Zahra Khozema.

Kyle Fulton était notre ingénieur du son et notre monteur.

Notre productrice exécutive est Kiran Rana.

Merci à nos invités Paula, Fatema, Murtaza et Shane.

Dans notre prochain épisode, nous nous tournons vers des membres de la génération Z et des milléniaux qui aident financièrement leurs parents ou leur famille.

ROMA : Si vous avez aimé ce que vous avez écouté, donnez-nous une note de cinq étoiles et laissez un commentaire positif sur Apple Podcasts. Vous trouverez Test de résistance (Stress Test en anglais) sur Apple Podcasts, Google Play, Spotify ou votre application de baladodiffusion préférée.

Vous pouvez aussi nous trouver sur le site du [Globe and Mail](#), où nous abordons toutes les facettes des finances personnelles.

Merci de nous avoir écoutés.