

Suite 500
150 Laurier Avenue W.
Ottawa, Ontario K1P 5J4

T. 613-230-3060
E. chba@chba.ca
W. www.chba.ca

Canadian
Home Builders'
Association



Association canadienne
des constructeurs
d'habitations

Suite 500
150 Laurier Avenue W.
Ottawa, Ontario K1P 5J4

T. 613-230-3060
E. chba@chba.ca
W. www.chba.ca

Canadian
Home Builders'
Association

Mettons l'accent sur le logement du marché et l'accession à la propriété : Mémoire prébudgétaire 2018 de l'ACCH Août 2017

Depuis 1943, l'Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH) s'est faite le porte-parole du secteur canadien de la construction résidentielle, une des industries les plus énergiques et dynamiques au pays.

En 2016, l'industrie continuait d'offrir plus d'un million d'emplois dans la construction, la rénovation et la réparation de nouvelles maisons, et continue d'être l'un des plus importants employeurs au Canada. Un travailleur sur 18 au Canada occupe un emploi, directement ou indirectement, dans l'industrie de la construction résidentielle. En 2016, le total des salaires versé se chiffrait à 59,4 milliards de dollars.

Cette même année, la valeur d'investissement dans les nouvelles maisons, les rénovations et les réparations produites par l'industrie a dépassé les 138 milliards de dollars.

La construction de logements et de résidences est essentielle à l'économie du Canada et au bien-être des Canadiens. Aujourd'hui toutefois, cette industrie clé de l'économie est compromise. Il faut donc la protéger ainsi que les actifs des Canadiens.

Sommaire

Mesures fédérales pour véritablement aider les Canadiens de classe moyenne

Le logement demeure l'un des fondements financiers les plus importants pour les familles canadiennes. Le logement et l'accession à la propriété jouent un rôle primordial pour les

Canadiens qui sont dans la « classe moyenne » ou veulent la rejoindre. Aujourd'hui toutefois, les changements à l'environnement du logement compromettent l'accession à la propriété pour les prochaines générations de Canadiens. Nous devons veiller à ce que les propriétés leur soient accessibles si nous voulons vraiment les aider à rejoindre la classe moyenne.

L'ACCH a cerné plusieurs mesures à prendre pour améliorer l'accession à la propriété des jeunes Canadiens qualifiés pour s'acheter une maison, augmenter le nombre de maisons sur le marché et promouvoir la stabilité du marché du logement :

- Exécuter une Stratégie nationale sur le logement exhaustive qui aborde le continuum du logement dans son ensemble et qui est bien plus qu'une simple « stratégie de logement social ». Elle doit tenir compte des difficultés liées à l'abordabilité des logements sur le marché où 94 % des Canadiens vivent, des vulnérabilités du marché par rapport au système financier du Canada et du rôle que doit jouer le gouvernement pour appuyer l'accession responsable à la propriété.
- Appuyer l'amélioration de l'accès à la propriété pour les acheteurs d'une première maison.
- Appuyer le développement de logements abordables avec un accès facile au transport en commun.

Mesures fédérales pour aider les entreprises canadiennes à être plus productives et compétitives

Les petites et moyennes entreprises qui constituent la majorité des sociétés de l'industrie de la construction résidentielle se heurtent à plusieurs obstacles dans deux principaux secteurs :

- Fournir les types de logements dans lesquels veulent vivre les Canadiens
- Fournir les caractéristiques et les technologies visant l'efficacité énergétique au marché de masse de manière abordable

L'ACCH a cerné plusieurs mesures à prendre pour augmenter le nombre et le type d'habitations offertes aux Canadiens et à leur famille et pour offrir des logements désirables et des rénovations efficaces sur le plan énergétique de manière abordable tout en aidant le gouvernement à atteindre ses objectifs relatifs au changement climatique :

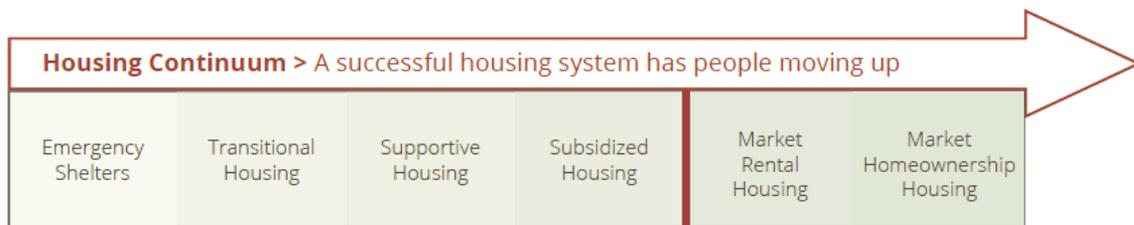
- Remédier aux mesures fiscales qui empêchent la construction de logements locatifs
- Faciliter l'adoption par le marché des maisons à consommation énergétique nette zéro que les Canadiens peuvent se permettre

- Appuyer la lutte contre le changement climatique et combattre l'économie clandestine grâce à un programme de rénovation des maisons
- Encourager la sensibilisation sur l'efficacité énergétique en promouvant le système de cote ÉnerGuide du Canada

Une vaste stratégie nationale sur le logement

Lorsque les Canadiens s'inquiètent du caractère non abordable des logements, ils ont peur que leurs enfants ne puissent pas se permettre d'acheter une maison. Il faut accorder la priorité aux logements du marché, où 94 % des Canadiens vivent.

L'ACCH estime que bien qu'il faille financer adéquatement les efforts déployés pour répondre aux besoins de logement des Canadiens défavorisés, il faudrait avant que la Stratégie nationale sur le logement mise sur le caractère abordable des logements à l'échelle du marché.



Le marché du logement est un continuum et le logement social n'en constitue qu'une partie. Pourtant, les premiers jets de la Stratégie nationale sur le logement suggèrent que des mesures ne seront prises que pour le logement social. Il est essentiel d'inclure tout le continuum du logement pour qu'une stratégie en matière de logement porte ses fruits. En effet, si on ne tient pas compte du caractère abordable des logements sur le marché, non seulement de nombreuses personnes ne pourront pas accéder à la classe moyenne, mais certaines autres passeront du côté du continuum où le besoin d'un logement de base est pressant.

Régler le problème d'abordabilité sur le marché pour assurer la viabilité du continuum du logement

Comme les règles hypothécaires plus strictes nuisent à la capacité des acheteurs d'acheter une première maison et restreignent ainsi leur accès au logement, la demande s'accroîtra à la fois à l'égard des logements locatifs disponibles et des logements sociaux très limités.

Par le passé, plus de 80 % des logements locatifs étaient libérés chaque année par des acheteurs qui emménageaient dans leur première habitation. Si les locataires ne peuvent pas accéder à une habitation, alors ces logements ne sont pas disponibles pour d'autres.

Les logements de moins en moins abordables sur le marché et les obstacles à l'accession à la propriété se répercutent directement sur les gens qui ont besoin d'un logement.

Si nous ne réglons pas le problème de l'abordabilité (touchant à la fois les logements locatifs du marché et l'accession à la propriété), aucun investissement en matière de logement social « abordable » ne sera suffisant. En revanche, l'abordabilité du logement (que les gens peuvent se permettre) diminuera la pression sur le logement à prix abordable (soit le logement social).

Qui plus est, un marché du logement sain et des logements abordables est vital pour qu'une société soit saine et équitable. L'inégalité des occasions d'accès à la propriété entraîne une économie de gagnants et de perdants qui divise les Canadiens selon leur classe et leur région et réduit la mobilité sociale ascendante.

Appuyer l'amélioration de l'accès à la propriété pour les acheteurs d'une première maison

L'achat d'une habitation est un pilier reconnu par la classe moyenne et ceux qui veulent la rejoindre. Cependant, la situation actuelle dans les marchés les plus attirants aux yeux de jeunes familles fait obstacle aux premiers acheteurs potentiels.

De nos jours, les Canadiens travaillant dur — particulièrement les jeunes — devraient pouvoir réaliser leur rêve en devenant propriétaire, comme l'ont fait les générations précédentes.

L'ACCH demande au gouvernement de tenir compte des répercussions négatives à long terme sur l'économie et les familles canadiennes que présente la diminution de l'abordabilité des logements et des occasions d'accès à la propriété pour les acheteurs d'une première maison.

Les jeunes Canadiens sont disproportionnellement plus touchés par le changement des règles hypothécaires. En mettant en place des mesures pour faciliter grandement l'offre pour les acheteurs admissibles d'une première habitation, surtout des habitations du « milieu manquant » les plus recherchés par les premiers acheteurs, on réduirait la pression sur les prix de manière plus efficace qu'en tentant d'écraser la demande au moyen de nouvelles règles hypothécaires.

Une série de mesures et de politiques fédérales rentables peut faciliter l'accès à la propriété pour la génération Y et les nouveaux Canadiens et ainsi leur faciliter l'accès à la classe moyenne sans qu'on expose le système financier à des risques indus :

Façons novatrices et sans risque d'appuyer les acheteurs d'une première maison

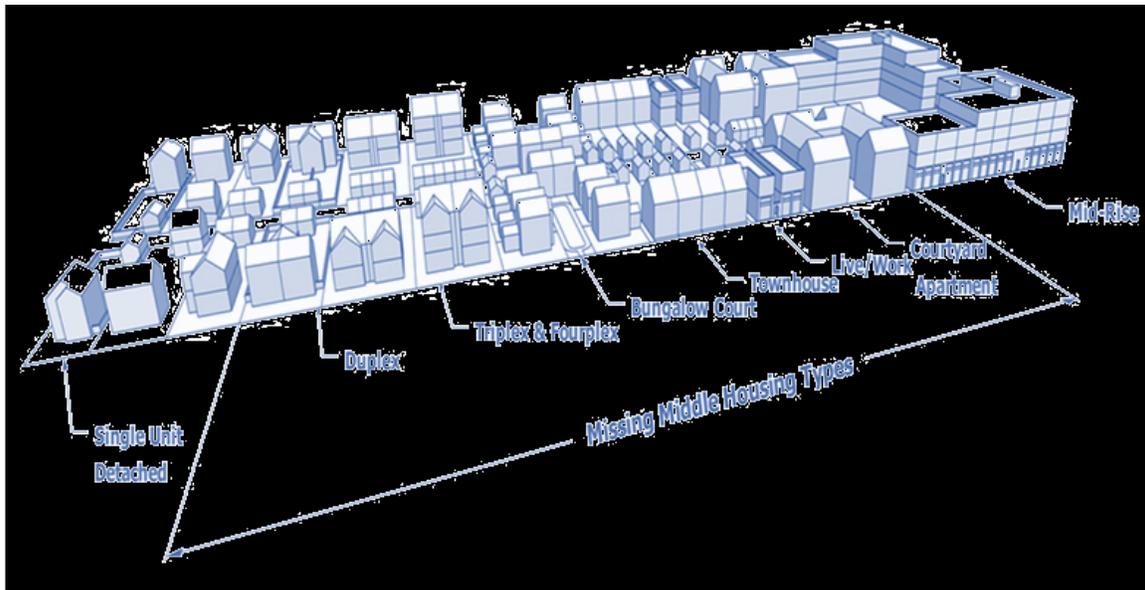
- Ne plus apporter de changement aux règles hypothécaires qui pourraient nuire davantage aux acheteurs d'une première maison.
- Éviter des mesures nationales en appui à un seul marché qui influeront négativement sur bien d'autres.
- Collaborer avec d'autres paliers du gouvernement pour s'attaquer aux causes profondes et créer des solutions plus efficaces ciblant d'autres nouveaux fondements, comme l'offre de logements.
- Augmenter les limites du plan des acheteurs d'une première maison.
- Permettre le transfert intergénérationnel d'un REER.
- Appuyer les régimes de participation à la plus-value par la mise de fonds permettant à des tiers de fournir la mise de fonds.
- Supprimer la « taxe sur la taxe » que les acheteurs de nouvelles maisons doivent payer lorsque la TPS s'ajoute aux taxes de développement municipal dissimulées dans la composante liée au terrain de nouvelles maisons.

Dans ce cadre, il est essentiel de trouver un équilibre entre, d'une part, des règles et un contrôle adaptés visant à protéger les contribuables contre des risques macroprudentiels graves et, de l'autre, des restrictions telles qu'elles verrouillent totalement l'accès à la propriété.

Soutenir le développement axé sur le transport en commun, les collectivités entières et le « milieu manquant » du marché des logements

Les investissements stratégiques dans les infrastructures, envers lesquels s'est engagé le gouvernement, peuvent aussi rendre le logement plus abordable en ouvrant de nouvelles zones à la construction d'ensembles résidentiels dotés de tous les services et en réduisant la pression sur les coûts causée par la fiscalité de la promotion immobilière (équivalent à un total annuel de 6 milliards de dollars).

Pour veiller à ce que les Canadiens tirent le plus possible profit des investissements fédéraux en infrastructure, le gouvernement doit appuyer une offre accrue du « milieu manquant », soit par l'intensification modérée au moyen de logements accessoires, la conversion de grands logements ou de logements de construction basse à moyenne densité pour ménages à revenus variables, dans des collectivités que l'on peut facilement parcourir à pied et dotées d'un accès facile au transport en commun.



Pour appuyer le développement de logements abordables avec accès facile au transport en commun, le gouvernement fédéral doit :

- Cibler ses investissements en infrastructure sur des plans éprouvés de développement résidentiel axé sur le transport en commun en veillant à une densité de population adéquate autour des centres de transport en commun pour favoriser l'abordabilité et un nombre maximal d'utilisateurs.
- Élaborer des mesures de réussite, en faire le suivi et la mesurer (l'ACCH a d'ailleurs mis au point un système à cet effet).
- Mettre en œuvre la politique de manière à consacrer des terres fédérales au logement axé sur la famille touchant des ménages à divers revenus ou divers usages et des collectivités entières.
- Concentrer les investissements non liés au transport en commun sur l'infrastructure de base.

De plus, le gouvernement fédéral peut aider les provinces et les territoires dans leurs efforts pour contrecarrer l'opposition « pas dans ma cour » au développement pour ménages à revenus variables en mettant en branle une **campagne nationale « oui dans ma cour »**. Les nouveaux lotissements (particulièrement ceux de densification) et les nouvelles formes de logement soulèvent souvent l'opposition publique locale, même s'ils sont harmonisés à des plans communautaires. Le gouvernement peut faire la promotion de l'approche « oui dans ma cour » pour le développement du « milieu manquant » visant les acheteurs d'une première maison, de la construction de logements construits à des fins locatives et des logements abordables.

Remédier aux mesures fiscales qui empêchent la construction de logements locatifs

L'existence d'un parc locatif aux prix à la fois abordables et établis en fonction du marché procure aux Canadiens des choix de logement qui ne dépendent pas de subventions publiques permanentes.

Cependant, il existe deux problèmes liés à la TPS qui freinent la production de logements locatifs accessoires/intercalaires privés et la construction de logements à des fins locatives.

Appartements accessoires

Les règles actuelles de détermination de la TPS sur les appartements accessoires — par exemple les maisons-jardins et les maisons d'allée — sont discriminantes et favorisent les occupants ayant des liens de parenté avec le propriétaire du logement principal.

- Les règles de la TPS en vigueur exigent que le propriétaire inclue l'estimation de la valeur du terrain plutôt que seulement les coûts de construction aux fins de calcul des taxes, *mais uniquement lorsqu'il prévoit louer l'unité à des personnes non apparentées*.
- Pour tous les types de logements accessoires, la TPS devrait être facturée de la même façon que pour les nouveaux logements à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment existant, c.-à-d., selon les coûts de construction uniquement.

Ces projets novateurs d'édification sur terrain intercalaire peuvent accroître le nombre de logements dans des quartiers établis et augmenter l'abordabilité et le choix pour les locataires.

Logements construits à des fins locatives

Les règles précises déterminant la valeur des nouveaux logements locatifs à partir de laquelle la TPS est calculée sont défavorables à la production de logements construits à des fins locatives. Leur valeur est calculée comme s'ils étaient des condominiums. Or, les évaluations devraient se fonder sur les coûts réels du projet additionnés à ses bénéfices nets.

- Réviser le régime fiscal fédéral pour exempter les nouveaux ensembles de logements locatifs de TPS/TVH, que l'on appelle également ensembles « détaxés ».
- Modifier les règles de la TPS en ce qui concerne la « fourniture à soi-même » d'immeubles résidentiels à logements multiples pour qu'elles soient fondées de manière plus appropriée sur le « bénéfice en régie intéressée », au choix du promoteur.

Faciliter l'adoption par le marché des maisons à consommation énergétique nette zéro que les Canadiens peuvent se permettre

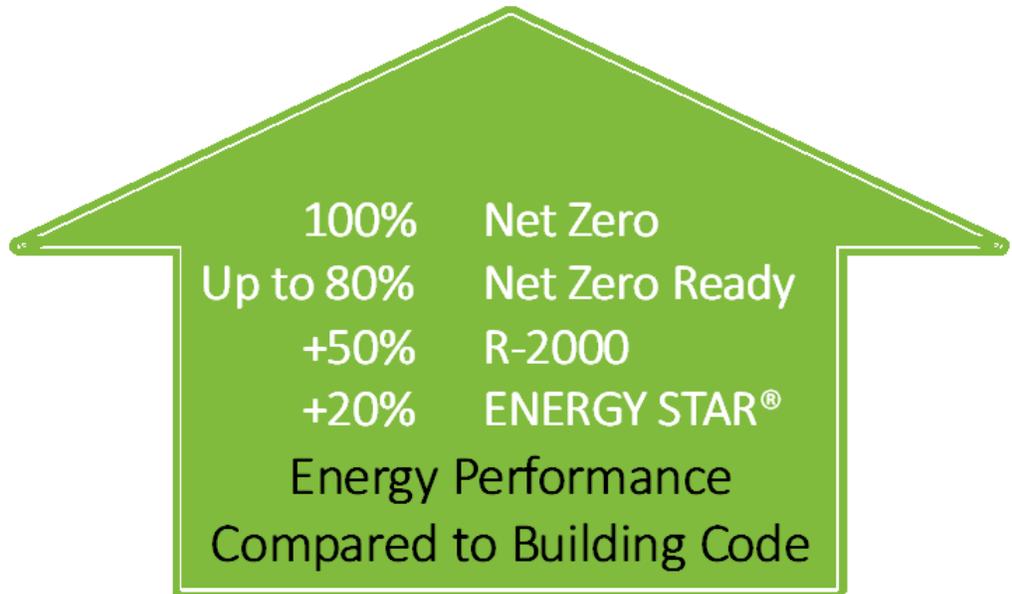
Le programme Maison à consommation énergétique nette zéro de l'ACCH appuie l'innovation à la fine pointe dans l'industrie de la construction résidentielle en offrant un choix volontaire et abordable aux consommateurs.

La prestation d'un programme avant-gardiste volontaire est essentielle à l'avancement de l'efficacité énergétique et à l'appui de l'innovation en matière de logement, sans compter qu'elle protège la liberté de choix des consommateurs et favorise l'abordabilité des logements.

L'initiative de consommation énergétique nette zéro de l'ACCH met de l'avant l'efficacité énergétique au Canada non pas par un code (qui risque de réduire le caractère abordable des logements), mais par l'innovation et la transformation du marché.

Les gouvernements canadiens visent à réglementer les niveaux de consommation énergétique nette zéro d'ici 2030. Pour y parvenir sans toucher gravement l'abordabilité des maisons pour les Canadiens, il faut mettre en œuvre des innovations importantes.

Il faut notamment investir dans la recherche et le développement et offrir du soutien pour éliminer l'un des plus grands obstacles à l'adoption de technologies et fonctionnalités novatrices en matière d'efficacité énergétique — le délai de commercialisation soit la période entre le développement de solutions et leur adoption à grande échelle (et abordable) sur le marché.



Le gouvernement fédéral doit :

- Investir substantiellement dans la recherche pour construire plus d'habitations efficaces sur le plan énergétique dont les coûts de construction ne sont pas plus élevés que pour des habitations régulières, mais sont même égaux ou moins élevés.
- Continuer d'investir dans les initiatives qui visent à éliminer le délai de commercialisation (comme l'initiative LEEP de RNCan), à appuyer des codes et normes accélérés et à favoriser l'acceptation officielle des innovations dans l'industrie de la construction.

Faciliter l'adoption par le marché des rénovations à efficacité énergétique

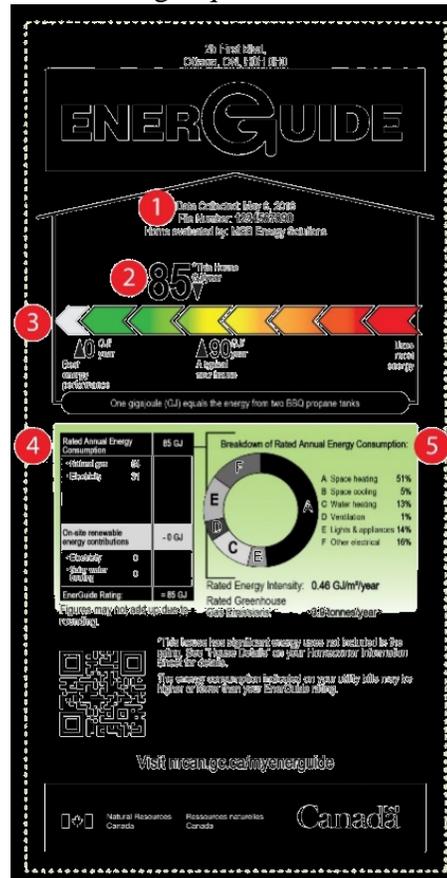
Dans le secteur du logement, la clé pour atteindre les objectifs du Canada en matière de changement climatique n'est pas la construction, mais la rénovation. En appuyant la rénovation visant l'efficacité énergétique des maisons, on augmentera la contribution déjà considérable du secteur du logement à l'atteinte des objectifs nationaux en matière de changement climatique sans toutefois nuire au caractère abordable des logements.

Tout dollar investi dans l'amélioration de l'efficacité énergétique d'une habitation produit quatre à sept fois plus de réductions d'émissions de gaz à effet de serre que ce même dollar investi dans la construction d'un logement neuf.

Appuyer la lutte contre le changement climatique et combattre l'économie clandestine grâce à un programme de rénovation des maisons qui :

- accorde un crédit d'impôt remboursable en cas de rénovations;
- utilise le système de cote ÉnerGuide;
- complète des programmes incitatifs provinciaux et territoriaux favorisant l'amélioration de l'efficacité énergétique des habitations.

Un tel partenariat fédéral-provincial favorise l'abordabilité par la réduction des coûts et combat l'économie clandestine — les programmes du gouvernement axés sur les reçus ont prouvé qu'ils pouvaient éliminer l'économie clandestine sans entraîner des coûts.



Encourager la sensibilisation sur l'efficacité énergétique en promouvant le système de cote ÉnerGuide

Il faudrait davantage informer les consommateurs sur l'efficacité énergétique des habitations et accorder plus d'importance à ses aspects « invisibles ». Le système de cote ÉnerGuide du gouvernement est un chef de file mondial auquel les ressources affectées sont insuffisantes. Il devrait être soutenu et promu comme étant le système national unique et normalisé d'évaluation et de comparaison du rendement énergétique des habitations. À l'instar des étiquettes nutritionnelles sur les emballages alimentaires, il permettrait aux constructeurs de prendre des décisions en connaissance de cause.