



## **HOME OWNERSHIP ALTERNATIVES NON-PROFIT CORPORATION**

468 Queen Street East, Suite 102, P.O. Box 13, Toronto, Ontario M5A 1T7

Tel: (416) 214-1363 Fax: (416) 214-2661 [www.hoacorp.ca](http://www.hoacorp.ca)

---

Monsieur James Rajotte, président  
Comité permanent des finances  
6<sup>e</sup> étage, 131, rue Queen  
Chambre des communes  
Ottawa (Ontario)  
K1A 0A6

Le 12 août 2011

### **Objet : Mémoire pour le budget fédéral 2012**

Monsieur,

Au nom de Home Ownership Alternatives (HOA), je suis heureux de vous présenter le mémoire de HOA en vue de la préparation du budget fédéral 2012. Nos deux propositions visent à renforcer l'appui du gouvernement aux Canadiens de la classe moyenne pour qu'ils puissent acheter une maison, tout en stimulant l'économie canadienne et en créant des emplois.

### **Logements abordables et relance économique**

Il y a deux ans, votre gouvernement a indiqué que la construction de logements constituait un moyen très efficace de stimuler l'économie. La construction résidentielle est un investissement qui entraîne peu de fuites économiques vers l'étranger et qui a de vastes retombées sur l'économie locale. Selon le type d'habitation, la construction de logements neufs crée de 1,3 à 2,2 années-personnes d'emploi par unité construite.

Je suis heureux de vous informer que HOA a financé plus de 800 logements actuellement en construction, qui créent des emplois au Canada. Nous espérons entreprendre la construction de plus de 1 000 logements supplémentaires au cours des 18 prochains mois. Nous continuerons de financer la construction de logements abordables tout en stimulant l'économie et en créant des emplois.

## 1. Cibler le crédit d'impôt vers les acheteurs de maisons de la classe moyenne

Se fondant sur les succès remportés par votre gouvernement grâce à la création du crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation (CIAPH), Home Ownership Alternatives propose des bonifications à ce crédit afin de mieux soutenir les Canadiens de la classe moyenne, à revenu modeste.

*HOA propose quatre modifications importantes au CIAPH.*

- 1. Limiter le CIAPH aux maisons NEUVES dont la valeur inscrite sur le titre de propriété est inférieure au prix moyen du service interagences local.*
- 2. Limiter le CIAPH aux acheteurs d'une habitation dont le revenu est inférieur au revenu médian local des ménages.*
- 3. Simplifier le processus – éliminer les critères relatifs aux dépenses admissibles.*
- 4. Neutralité fiscale – maintenir le financement total actuel pour le CIAPH et accroître la valeur du crédit d'impôt offert au petit groupe d'acheteurs d'habitations de la classe moyenne.*

Le CIAPH ciblé atteindra simultanément plusieurs objectifs de politique.

Premièrement, en ciblant le crédit d'impôt vers les familles dont le revenu est inférieur au revenu médian, le gouvernement appuiera davantage les 50 % de Canadiens qui ont le plus besoin d'aide pour acquérir une première habitation. Cette mesure augmentera la demande de logement de familles qui, autrement, seraient peu susceptibles d'entrer sur le marché et stimulera la construction. Elle ciblera aussi l'appui vers les familles qui dépendent peut-être de soutiens gouvernementaux plus coûteux pour se loger convenablement, ce qui réduira les dépenses publiques dans d'autres domaines.

En ciblant le crédit vers les habitations neuves, le gouvernement stimulera davantage la construction de maisons neuves et les importantes retombées économiques qui en découlent.

En ciblant le crédit vers les maisons neuves au niveau d'entrée sur le marché, autrement dit, sous le prix médian local, le gouvernement donnera un signal de marché aux promoteurs afin qu'ils construisent des habitations abordables – en permettant au

marché de construire davantage d'habitations abordables sans subventions d'investissement directes du gouvernement ni coûts d'exploitation permanents.

Les seuils recommandés ci-dessus permettraient d'éliminer les critères relatifs aux dépenses admissibles, ce qui simplifiera les déclarations de revenu et réduira les coûts d'administration fiscale pour le gouvernement. Ces critères seraient remplacés par un crédit d'impôt fondé sur le prix de la maison neuve, assurant ainsi un appui proportionnel aux prix des logements que paient les Canadiens sur chaque marché.

Le nouveau crédit d'impôt ciblé réduira l'incidence des frais et droits régressifs intégrés dans le coût des maisons neuves. À l'heure actuelle, les droits d'aménagement régressifs sont calculés par habitation, ce qui signifie que les droits pour une modeste habitation de 150 000 \$ sont identiques à ceux d'une maison d'un million de dollars. Nos propositions seront plus équitables pour les Canadiens à revenu modeste qui travaillent d'arrache-pied pour réaliser leur rêve d'accéder à la propriété.

Les bonifications du crédit d'impôt offriront un appui ponctuel aux familles de la classe moyenne afin qu'elles deviennent propriétaires. Elles aideront davantage les familles qui travaillent à quitter les logements subventionnés par le gouvernement tout en réduisant le fardeau fiscal du logement pour les contribuables.

En jouant un rôle de chef de file dans le CIAPH, le gouvernement du Canada est bien placé pour cibler ce crédit d'impôt de manière à accroître le nombre de Canadiens qui peuvent se payer une maison et pour influencer sur l'offre en donnant au marché des signaux pour stimuler la construction de logements abordables. Directement, ces propositions sont neutres sur l'ensemble du budget fédéral, mais indirectement, elles accroîtront les revenus du gouvernement grâce à l'activité économique accrue et à la création d'emplois.

## **2. Faire fond sur les succès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement**

L'activité et l'appui du gouvernement fédéral dans le secteur du logement proviennent surtout de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La SCHL a réussi à développer de solides activités qui appuient l'industrie de l'habitation au Canada. Afin de renforcer le marché de l'habitation et plus particulièrement l'accès à des logements abordables, HOA fait deux recommandations.

### *Financement avant la réalisation d'un projet domiciliaire*

La SCHL a de fructueux programmes qui offrent un appui aux premières étapes d'un projet de construction de logements neufs abordables, soit le Programme de financement initial et le Programme de financement pour la préparation de projets (FPP). Nous recommandons que le gouvernement fédéral demande à la SCHL de réaffecter son budget afin d'accroître le soutien aux premières étapes d'un projet domiciliaire au moyen du Programme de financement initial et du FPP. Ces petits investissements appuient le programme de relance global du gouvernement, mais ils ont aussi des effets de levier élevés sur la création d'emploi et l'activité économique. La SCHL devrait également envisager d'allonger la liste des coûts admissibles en vertu de ces programmes, car ce financement est crucial pour que surgissent de nouveaux promoteurs axés sur le logement abordable.

Il serait possible de doubler le financement du Programme de financement initial et du FPP grâce à une réduction de moins de ½ % du budget d'exploitation de la SCHL pour les autres activités. L'effet de levier créé par la construction domiciliaire a été indiqué ci-dessus.

### *Produits d'assurance*

Le succès des activités de la SCHL visant à offrir divers types de produits d'assurance a apporté de grandes liquidités au gouvernement fédéral. Mais l'application de règles d'évaluation strictes aux promoteurs sans but lucratif qui construisent des logements abordables afin d'atténuer les risques, alors que les promoteurs privés lucratifs peuvent s'assurer facilement, ne reflète pas le mandat général de la SCHL consistant à appuyer l'abordabilité du logement pour les Canadiens. Il en résulte donc des services et des produits d'assurance insuffisants à l'appui de la construction de logements abordables ou de la création de produits financiers novateurs à l'appui de l'abordabilité du logement pour les Canadiens de la classe moyenne.

HOA recommande que le gouvernement donne des instructions à la SCHL afin que :

1. tous les services de la SCHL, y compris l'assurance, appliquent dans leurs activités la mission de la SCHL : « Qualité, coût abordable et choix pour les Canadiens et Canadiennes en matière d'habitation »;

2. la SCHL se donne comme priorité de fournir des services d'assurance aux promoteurs qui offrent des habitations abordables aux Canadiens ou qui offrent des produits financiers novateurs à l'appui de l'abordabilité des logements.

Cette proposition n'a pas de coût direct. S'il y a une hausse perçue du risque pour les activités d'assurance de la SCHL à cause de ces changements, ce risque peut facilement être compensé par un resserrement relativement modeste des critères d'assurance pour les autres activités d'assurance de la SCHL qui appuient des projets domiciliaires lucratifs. Les légères modifications des critères d'assurance auront une incidence directe positive sur la capacité de construire des logements abordables et créeront de nouveaux emplois tout en stimulant l'économie.

### **Qui nous sommes**

Home Ownership Alternatives est une organisation sans but lucratif qui finance des logements abordables. Jusqu'ici, nous avons financé plus de 3 000 habitations abordables à des familles de tous les niveaux de revenu. Nos recommandations visent à construire des habitations abordables pour les familles ayant un revenu de travail de 20 000 \$ à 60 000 \$ par année. Dans trois projets récents dans la région de Toronto, plus de 50 % des acheteurs avaient un revenu annuel inférieur à 60 000 \$, alors que le revenu moyen des ménages dans la région dépassait 90 000 \$.

Nous espérons que notre mémoire aidera le gouvernement à mettre en place de vastes mesures de relance économique tout en répondant aux besoins en logements neufs abordables des Canadiens.

Je sais que le délai est passé pour s'inscrire afin de témoigner devant le comité, mais nous serions ravis de rencontrer le comité ou ses membres au moment qui vous conviendra pour discuter en détail de notre proposition.

Veillez agréer mes salutations distinguées.

Joe Deschênes Smith  
Vice-président, Partenariats



Cc    Ministre des Finances Jim Flaherty, Premier ministre Stephen Harper, ministre Diane Finley, membres du Comité permanent des finances, Karen Kinsley, SCHL, Guyanne Desforges, greffière du Comité