



Présentation prébudgétaire 2014 de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations

Résumé

L'Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH) appuie l'approche du gouvernement visant à assurer la stabilité financière et la croissance économique. L'industrie canadienne de la construction résidentielle génère une activité économique de plus de 120 milliards de dollars au pays. Nous avons travaillé étroitement avec les décideurs en vue d'élaborer une série de propositions concrètes qui aideront les familles canadiennes en maintenant des prix abordables, en garantissant un avenir prospère pour les collectivités, en améliorant l'efficacité du régime fiscal pour les acheteurs d'une première habitation et en contribuant à la création d'emplois et à la croissance économique.

Maintenir des prix abordables

Le financement des infrastructures essentielles doit demeurer une priorité.

Les acheteurs d'une première habitation qualifiés devraient avoir accès à une période d'amortissement de 30 ans.

Les programmes existants d'accès à la propriété devraient être indexés.

Les frais d'aménagement et les taxes qu'exigent les administrations provinciales et municipales visant les nouvelles habitations devraient être exonérés de la TPS.

Le traitement fiscal visant la construction de nouveaux logements locatifs devrait être réformé en vue d'accroître l'investissement du secteur privé.

S'attaquer à l'économie clandestine dans la rénovation résidentielle

Un modeste crédit d'impôt autofinancé devrait être mis en place pour certaines rénovations résidentielles hautement prioritaires.

Il faudrait réinvestir dans des campagnes de sensibilisation comme « *Par écrit s.v.p.!* ».

Favoriser le développement des métiers spécialisés

La production de renseignements sur le marché du travail devrait demeurer une priorité.

Investir davantage dans la promotion de carrières dans les métiers spécialisés.

Tous les métiers spécialisés désignés par les gouvernements provinciaux devraient être admissibles à l'aide fédérale.

Promouvoir l'innovation dans le secteur canadien du marché de l'habitation

L'investissement dans la recherche dans le domaine de l'habitation (p. ex. dans l'augmentation de la productivité et la gestion des coûts réglementaires) devrait être prioritaire.

Il faudrait continuer de soutenir les programmes volontaires d'efficacité énergétique.

Maintenir des prix abordables

Une industrie de l'habitation dynamique et un marché du logement vigoureux constituent des éléments fondamentaux de la vitalité économique du Canada. De nouvelles habitations de grande qualité situées dans des collectivités prospères où il fait bon vivre et abordables pour les travailleurs canadiens sont un élément clé du bien-être socio-économique du Canada.

Depuis les soixante dernières années, l'accès à la propriété est au cœur du rêve canadien et du bien-être financier des Canadiens. Pour les jeunes et les nouveaux Canadiens, acheter une première habitation représente une étape importante dans leur vie et un élément essentiel du processus visant à bâtir une famille tout en établissant leur sécurité financière.

Cette étape importante se trouve aujourd'hui confrontée à une grave menace. Des observateurs financiers prévoient que les personnes nées entre 1977 et 1994, les « enfants du millénaire », seront la première génération à ne pas atteindre le niveau de vie de leurs parents. La détérioration du prix des habitations constitue une cause importante de cette situation.

Les mesures suivantes permettraient d'aider les jeunes familles et de contribuer à bâtir des collectivités prospères :

1. Les investissements continus du gouvernement fédéral dans les infrastructures municipales essentielles dans le cadre du nouveau plan Chantiers Canada devraient permettre aux administrations municipales de devenir moins dépendantes des taxes de lotissement. Investis de manière appropriée au niveau municipal, ces fonds fédéraux peuvent aider à réduire la taxation locale des nouvelles habitations. Pour y arriver, il faut toutefois que ces investissements soient axés sur les infrastructures *essentiels*, comme les routes, le transport en commun, les réseaux d'aqueduc et d'égouts, et non sur des projets municipaux plus « sympathiques ». ***Le leadership fédéral en matière d'infrastructures essentiels doit être maintenu.***
2. L'accès à la propriété est devenu difficile pour les nouveaux Canadiens et les jeunes familles. Il faut accorder une attention particulière aux acheteurs d'une première habitation en matière de règles d'assurance hypothécaire. ***Les acheteurs d'une première habitation qualifiés devraient pouvoir bénéficier de périodes d'amortissement hypothécaire plus longues (30 ans)*** afin de leur permettre d'avoir une chance raisonnable de posséder un logement.

Compte tenu de la taille et de la répartition des revenus des ménages qui louent actuellement un logement au Canada, une période d'amortissement qui passerait de 25 ans à un maximum de 30 ans permettrait à 95 000 ménages de plus de rejoindre les rangs des acheteurs potentiels d'une première habitation du fait de l'admissibilité à une hypothèque pour une résidence à prix moyen.

Les règles en vigueur qui exigent de se qualifier pour un prêt hypothécaire de cinq ans à taux fixe sont suffisantes pour prévenir le risque de surendettement. À l'aide de mesures de qualification prudentes, le gouvernement peut protéger les consommateurs et les contribuables tout en favorisant l'accès au marché de l'habitation pour les acheteurs d'une première habitation. On empêcherait ainsi de faire de l'accès à la propriété un privilège inatteignable réservé à l'élite et on éviterait de créer une génération de locataires chroniques.

3. ***Le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation et le Régime d'accession à la***

propriété devraient être indexés pour permettre aux jeunes familles de préserver le pouvoir d'achat que leur procurent ces programmes compte tenu de l'augmentation du prix des logements.

4. À l'heure actuelle, la TPS s'applique aux taxes que perçoivent les autres paliers de gouvernement, ce qui a pour effet d'amplifier le niveau de taxation excessif des nouvelles habitations. Pour chaque tranche d'augmentation de 1 000 \$ du coût du logement, environ 20 000 ménages sont exclus du bassin d'acheteurs potentiels d'une première habitation. La TPS visant les nouvelles habitations augmente proportionnellement aux taxes de lotissement qui montent en flèche. **Les frais et les taxes qu'exigent les administrations provinciales et municipales devraient être exonérés de la TPS de sorte que le gouvernement fédéral n'applique pas une « taxe sur la taxe ».** Cette mesure permettrait également de ralentir la croissance du prix des habitations existantes, qui augmente parallèlement au prix des nouvelles habitations.

Il s'agit d'une occasion unique pour le gouvernement fédéral de démontrer son leadership sur l'enjeu du maintien de prix abordables en éliminant des coûts imposés de manière inappropriée et en respectant des principes de taxation équitables tout en fournissant une aide directe aux acheteurs d'une première habitation.

5. Il faut des habitations diversifiées, c'est-à-dire des maisons unifamiliales et des bâtiments à logements multiples à vendre et à louer, pour garantir un marché de l'habitation et des collectivités solides. Pour aborder toute la question du maintien des prix dans le système de logement du Canada, le secteur privé doit pouvoir répondre aux besoins en logements locatifs reposant sur le marché. Le traitement fiscal fédéral actuel visant les logements construits spécialement pour la location contribue malheureusement à rendre ces investissements beaucoup moins attrayants que d'autres options. **Le traitement fiscal fédéral concernant la construction de logements destinés à la location doit être réformé afin que les investissements dans ce secteur constituent un concept d'affaires viable par rapport aux investissements dans d'autres secteurs.**

Ceci contribuerait à rétablir un équilibre dans le marché de l'habitation, à atténuer la pression à la hausse sur le prix des loyers et des habitations, à réduire les coûts du logement, à permettre aux ménages d'épargner davantage et à accroître la mobilité de la main-d'œuvre.

S'attaquer à l'économie clandestine dans la rénovation résidentielle

Les rénovations et les réparations domiciliaires représentent plus de la moitié des investissements en construction résidentielle, soit plus de 60 milliards de dollars par année. La rénovation permet de créer des emplois de qualité et de rendre les habitations plus confortables et plus efficaces au chapitre énergétique ainsi que d'augmenter leur valeur. La confiance dans l'industrie et les recettes publiques sont cependant minées par les exploitants clandestins. Ces exploitants qui se font payer au comptant seulement se soustraient à l'impôt et aux permis, souvent au détriment des consommateurs. Statistique Canada estime que les activités de rénovation effectuées de manière clandestine et payées au comptant seulement s'élèvent à environ 5,5 milliards de dollars chaque année.

Les deux mesures suivantes amélioreraient le régime fiscal du Canada et appuieraient les entreprises légitimes qui exercent leurs activités dans toutes les collectivités du pays tout en protégeant les Canadiens vulnérables de la fraude et de la responsabilité :

1. **Un crédit d'impôt à la rénovation domiciliaire modeste et ciblé n'ayant aucune incidence sur les recettes ou qui génère des revenus devrait être mis en place pour s'attaquer à l'économie clandestine où les transactions se font au comptant, ce qui encouragerait les Canadiens à faire affaire avec des entreprises légitimes lorsqu'ils font réparer ou rénover leur habitation.**

Les niveaux élevés de taxation dans le domaine de la rénovation domiciliaire constituent un incitatif majeur pour les transactions clandestines payées au comptant. Un crédit d'impôt fédéral permanent qui exige des preuves de dépenses des propriétaires minerait cette pratique. L'élaboration minutieuse de mesures incitatives permettrait de s'assurer que les coûts soient compensés par l'augmentation des recettes fiscales grâce à la réduction des transactions payées au comptant. Il ne s'agit pas de créer une mesure de stimulation, mais plutôt de soigneusement mettre en place des crédits d'impôt pour s'attaquer à l'économie clandestine sans nuire à l'équilibre budgétaire et tout en répondant aux priorités politiques en matière socio-économique, comme les acheteurs d'une première habitation, le maintien des aînés à domicile et les rénovations qui améliorent l'efficacité énergétique.

Comme de précédents programmes fédéraux l'ont démontré, même des mesures incitatives modestes peuvent réduire de façon spectaculaire l'économie clandestine, stimuler l'investissement du secteur privé (dans le cas présent, les propriétaires) dans des domaines politiques prioritaires et faire en sorte que les transactions soient déclarées. Le tableau suivant décrit différentes options possibles au sujet d'un crédit d'impôt à la rénovation et l'impact net qui en résulte sur l'équilibre budgétaire du gouvernement fédéral. On prévoit que l'impact net de l'augmentation des recettes fiscales sera supérieur au coût du crédit d'impôt.

Type de rénovation :	Total de l'activité de rénovation domiciliaire supplémentaire :	Dépenses fiscales fédérales :	Recettes fiscales fédérales :	Recettes fédérales annuelles nettes :
Acheteurs d'une première habitation, main-d'œuvre seulement	990 millions de dollars	117 millions de dollars	151 millions de dollars	34 millions de dollars
Aide à la mobilité – aînés	396 millions de dollars	46,8 millions de dollars	60,4 millions de dollars	13,6 millions de dollars
Conservation de l'énergie/eau	1,6 milliard de dollars	188,5 millions de dollars	244 millions de dollars	55,5 millions de dollars

Les détails complets des hypothèses utilisées pour élaborer les projections ci-dessus sont disponibles auprès de l'ACCH. Ils sont tous fondés sur les données de Statistique Canada et du ministère des Finances du Canada.

2. Les consommateurs ont besoin d'information claire concernant les risques encourus en faisant appel à un exploitant clandestin payé au comptant. La campagne de l'ACCH *Par écrit s.v.p.!* répond à ce besoin. Le gouvernement fédéral a déjà été un partenaire de la campagne *Par écrit s.v.p.!*, mais l'ACCH est maintenant seule pour diffuser ces renseignements importants sur la protection des consommateurs. **Le gouvernement fédéral devrait réinvestir dans la campagne *Par écrit s.v.p.!* et appuyer sa bonne prestation aux Canadiens.**

Appuyer le développement des métiers spécialisés

À l'instar de beaucoup d'autres industries, la construction résidentielle est confrontée à une pénurie de travailleurs qualifiés dans plusieurs régions au Canada, une pénurie qui s'accroîtra au cours des décennies à venir avec le départ à la retraite de nombreux travailleurs.

Les mesures suivantes contribueraient à procurer des emplois de qualité aux Canadiens dans un secteur qui aura besoin de 100 000 travailleurs qualifiés d'ici 2023 :

1. Il n'y a pas suffisamment de détails par région et par métier dans les données actuelles sur le marché du travail dans le secteur de la construction résidentielle. Afin de répondre adéquatement aux défis des travailleurs qualifiés, nous avons besoin de plus de renseignements sur le marché du travail. ***Le gouvernement fédéral devrait continuer de soutenir la recherche de renseignements sectoriels plus précis sur le marché du travail.***
2. Afin d'encourager davantage d'étudiants à faire carrière dans des métiers spécialisés, il faut un changement culturel dans les perceptions au Canada pour que les carrières comme celles de la construction résidentielle jouissent de la même considération que toute autre carrière. L'ACCH et de nombreuses autres organisations sont activement engagées dans la promotion d'une carrière dans les métiers spécialisés. ***Le gouvernement fédéral doit continuer d'investir dans la promotion des métiers spécialisés comme une carrière enviable et respectée par la société.***
3. Même si l'ACCH appuie l'application du programme Sceau rouge à plusieurs métiers spécialisés dans le secteur de la construction résidentielle, bon nombre de ces métiers ne sont pas reconnus par le programme et ne sont, par conséquent, pas admissibles à l'aide fédérale à la formation. Ces métiers spécialisés du secteur de la construction résidentielle sont toutefois reconnus par les administrations provinciales puisqu'ils sont la source d'emplois importants dans le secteur. ***Tous les métiers désignés pour les gouvernements provinciaux devraient être admissibles non seulement au programme Sceau rouge, mais aussi à l'aide fédérale à la formation.***

L'orientation proposée ne représenterait aucun coût supplémentaire net pour le cadre financier du gouvernement, elle ne ferait qu'élargir le bassin d'admissibilité à des ressources qui sont actuellement sous-utilisées. Il faut noter que, de la somme de 1,4 milliard de dollars accordée de 2007 à 2012 pour l'aide fédérale à l'apprentissage, 558 millions de dollars n'ont pas été dépensés en raison des restrictions en place.

Faire progresser l'innovation dans le secteur canadien de l'habitation

La recherche technique commune de l'industrie et du gouvernement a permis de réaliser des progrès importants dans la qualité des habitations, permettant ainsi à des Canadiens de se considérer parmi les pays les mieux logés au monde. En outre, des recherches socio-économiques réalisées par le gouvernement sont essentielles au soutien des décisions d'affaires de notre industrie et à la prise de décisions efficaces en matière d'habitation par tous les paliers de gouvernement.

Le gouvernement fédéral doit jouer un rôle clé en matière de recherche et développement afin de soutenir l'amélioration continue du parc de logements canadien. Les mesures suivantes contribueraient à favoriser la qualité et l'innovation déjà présentes dans le secteur résidentiel :

1. La capacité de recherche du gouvernement fédéral dans le secteur de l'habitation a été réduite ces dernières années. Cette réduction a eu un impact sur la recherche technique et socio-économique ainsi que sur la disponibilité de renseignements connexes pour l'industrie et les propriétaires. Globalement, elle aura des conséquences négatives sur la qualité future des habitations canadiennes et le bien-être socio-économique des Canadiens. ***Les investissements appropriés dans la recherche technique et socio-économique dans le secteur de l'habitation devraient être rétablis afin d'appuyer l'innovation stratégique de l'industrie ainsi que d'informer et de protéger les consommateurs.***
2. La collaboration de l'industrie et du gouvernement en matière de recherche et de programmes volontaires, comme ENERGY STAR pour les maisons neuves, Net Zero et R-2000, a permis à l'industrie canadienne de l'habitation de faire des progrès saisissants en matière d'énergie et de performance environnementale des habitations canadiennes. Afin de poursuivre sur cette lancée, ***le gouvernement devrait continuer à soutenir des programmes d'efficacité énergétique volontaires.***

À propos de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations

L'Association canadienne des constructeurs d'habitations est la voix de l'industrie canadienne de la construction résidentielle et représente plus de 8 500 entreprises membres d'un océan à l'autre. La construction de nouvelles habitations, la rénovation domiciliaire et les projets d'habitation génèrent plus de 120 milliards de dollars en activités économiques chaque année et procurent de l'emploi à plus de 900 000 Canadiens. Notre industrie, grâce à la construction de nouvelles habitations et la rénovation, contribue à la croissance économique et à la viabilité du Canada en générant des milliards de dollars chaque année.