

Mémoire dans le cadre des consultations prébudgétaires de 2019

**Association canadienne des constructeurs
d'habitations**

Recommandation n° 1 : Que le gouvernement soutienne l'accès à la propriété pour les acheteurs d'une première maison afin d'améliorer la compétitivité globale du Canada.

Recommandation n° 2 : Que le gouvernement améliore la compétitivité des collectivités canadiennes en supervisant au moyen de données et d'analyses faisant autorité les efforts multigouvernementaux intégrés visant à éliminer les obstacles à l'offre de logements.

Recommandation n° 3 : Que le gouvernement améliore la compétitivité nationale en liant l'investissement fédéral dans les infrastructures à un développement efficace axé sur le transport en commun, en réduisant le besoin croissant de subventions au transport en commun et en augmentant l'efficacité de la circulation des travailleurs.

Recommandation n° 4 : Que le gouvernement améliore la compétitivité en veillant à ce que les codes du bâtiment protègent l'abordabilité lorsqu'il s'agit de mettre en place d'autres objectifs de politique publique.

Recommandation n° 5 : Que le gouvernement améliore la compétitivité en s'attaquant aux objectifs du changement climatique dans le secteur du logement grâce à un crédit d'impôt pour rénovations écoénergétiques.

Recommandation n° 1 : Que le gouvernement soutienne l'accès à la propriété pour les acheteurs d'une première maison afin d'améliorer la compétitivité globale du Canada.

La qualité de vie offerte par les collectivités canadiennes – souvent désignées parmi les plus élevées au monde – est un avantage concurrentiel et est étroitement liée à la perspective raisonnable de posséder sa propre maison. La qualité de vie enviable du Canada contribue directement et substantiellement à l'attrait de notre nation et à sa capacité d'attirer et de retenir les meilleurs et les plus brillants esprits du monde.

Cet avantage concurrentiel national est menacé. En raison de la baisse de l'abordabilité et de la disponibilité plus limitée des prêts hypothécaires, le taux d'accession à la propriété au Canada diminue. Les jeunes Canadiens, les Canadiens ayant une famille et les nouveaux Canadiens font face à de grands défis lorsqu'il s'agit d'acheter une maison qui répond à leurs besoins à un prix abordable. L'abordabilité des maisons et l'accès aux prêts hypothécaires ont diminué, tout comme le rêve d'accession à la propriété et le désir d'avoir des collectivités canadiennes plus grandes et plus concurrentielles.

Dans un récent sondage national de l'ACCH, trois des quatre Canadiens interrogés ont déclaré que posséder une maison est synonyme de la classe moyenne. Pourtant, 80 % des répondants croient que devenir propriétaire est plus difficile que par le passé. Les trois quarts des personnes sondées pensent que, si les choses continuent à aller en ce sens, seuls les riches pourront posséder une maison dans une région où ils veulent vivre. En outre, 81 % des répondants voient le problème actuel de l'abordabilité du logement comme un échec potentiel du système socioéconomique du Canada.

Pendant plusieurs années, le gouvernement fédéral a mis l'accent sur l'augmentation de l'endettement des ménages, mettant en œuvre des politiques qui rendent plus difficile pour les Canadiens de la classe moyenne d'être admissible à un prêt hypothécaire. En ne reconnaissant pas la valeur que les Canadiens et les nouveaux Canadiens potentiels accordent à la propriété, cela a par inadvertance affecté l'avenir des travailleurs et des gestionnaires clés dans toutes les industries. Les gouvernements peuvent s'attaquer aux problèmes macroéconomiques liés à la gestion de la dette sans empêcher les Canadiens d'accéder à la propriété et à la classe moyenne.

Deux Canadiens sur trois pensent que les gouvernements ont un rôle important à jouer pour aider les Canadiens à devenir propriétaires. Le même nombre estime que les Canadiens plus jeunes ou nouvellement arrivés devraient avoir plus de souplesse lorsqu'il s'agit d'acheter leur

première maison. Mais seulement un Canadien sur dix pense que le gouvernement fédéral fait du bon travail dans ce domaine important.

Le gouvernement fédéral peut agir pour régler les problèmes d'abordabilité des jeunes Canadiens. Il peut faciliter l'adoption de règles hypothécaires plus accommodantes pour les acheteurs d'une première maison, soutenir des outils de financement novateurs comme les prêts hypothécaires avec participation à la plus-value et élargir le régime fédéral d'accession à la propriété. Une action rapide est nécessaire pour protéger l'un des atouts économiques les plus convaincants du Canada, soit notre qualité de vie.

Recommandation n° 2 : Que le gouvernement améliore la compétitivité des collectivités canadiennes en supervisant au moyen de données et d'analyses faisant autorité les efforts multigouvernementaux intégrés visant à éliminer les obstacles à l'offre de logements.

Le gouvernement fédéral est responsable d'assurer la stabilité du système financier canadien, une tâche d'une importance vitale. Les taux d'intérêt bas ont entraîné une croissance considérable de l'endettement des ménages de tous types. Cela a été particulièrement vrai dans les plus grandes villes du Canada, où les prix des maisons ont considérablement augmenté au cours de la dernière décennie.

Face à la hausse de la dette hypothécaire résidentielle, le gouvernement s'est largement concentré sur les mesures visant à limiter la demande de nouveaux prêts. Ces mesures ont rendu plus difficile l'accession à la propriété pour de nombreux Canadiens, ce qui a rendu les collectivités canadiennes moins attrayantes. Mais elles n'ont pas résolu le problème de la baisse de l'abordabilité du logement et du manque d'offre de logements, ce qui a eu un impact négatif sur ceux qui travaillent dur pour joindre la classe moyenne et nuit à la compétitivité économique du Canada.

Malheureusement, les règles plus strictes en matière de prêt hypothécaire ne tiennent pas compte du principal déterminant du prix des maisons dans les marchés les plus importants, soit une pénurie prolongée et importante de maisons en forte demande. S'attaquer à un problème d'offre par le biais de mesures de limitation de la demande implique des risques de compétitivité économique et nationale inutiles. Cela répond également peu aux facteurs sous-jacents alimentant l'augmentation des prix des maisons. Une analyse récemment publiée par des chercheurs américains estime que la croissance économique américaine aurait été 36 % plus élevée de 1964 à 2009 si les restrictions d'offre de logement dans les régions urbaines les plus productives avaient été réduites¹.

La pénurie chronique de maisons plus modestes et abordables, favorables aux familles et axées sur le terrain dans la région du Grand Toronto et dans le Lower Mainland de la Colombie-Britannique, résulte principalement des décisions stratégiques et de planification des gouvernements provinciaux et municipaux. Le manque de terrains viabilisés, conjugué à des taxes foncières élevées et à des processus réglementaires complexes à ces niveaux, réduit considérablement la capacité de l'industrie à répondre à la demande du marché. Le résultat est une hausse des prix des maisons : trop d'acheteurs et trop peu de maisons.

Le gouvernement fédéral doit fournir des données et des analyses objectives afin que les autres paliers de gouvernement puissent reconnaître le défi et élaborer des politiques efficaces pour créer des solutions. À l'heure actuelle, les politiques locales sont politisées et rarement fondées sur des données probantes, et leurs impacts ne sont ni mesurés ni suivis. Des données et des analyses solides sont nécessaires pour appuyer l'élaboration de politiques sur l'abordabilité et le choix du logement, en particulier pour les jeunes Canadiens et les nouveaux Canadiens qui travaillent dur pour avoir accès à la propriété et à la classe moyenne.

¹ Voir C. Hsieh et E. Moretti (2018), « Housing Constraints and Spatial Misallocation », <https://faculty.chicagobooth.edu/chang-tai.hsieh/research/growth.pdf>.

Par l'entremise de Statistique Canada et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, des recherches stratégiques sont nécessaires pour quantifier la façon dont le zonage, les règlements, les processus et les délais d'approbation provinciaux et locaux influent sur l'offre de logements. Une telle recherche peut également donner un aperçu des « pratiques exemplaires » que d'autres paliers gouvernementaux peuvent adopter pour résoudre des problèmes spécifiques relevant de leur compétence. À l'heure actuelle, il n'existe pas d'image précise de l'offre par rapport à la demande et de projections à long terme des besoins.

Recommandation n° 3 : Que le gouvernement améliore la compétitivité nationale en liant l'investissement fédéral dans les infrastructures à un développement efficace axé sur le transport en commun, en réduisant le besoin croissant de subventions au transport en commun et en augmentant l'efficacité de la circulation des travailleurs.

Le gouvernement fédéral offre un financement d'infrastructure important et hautement nécessaire aux administrations provinciales et municipales. S'il est appliqué efficacement, cet investissement peut rendre les collectivités du Canada plus efficaces et plus compétitives sur le plan économique tout en favorisant une qualité de vie élevée pour les Canadiens.

Pour atteindre les résultats souhaités, l'investissement fédéral dans l'infrastructure doit soutenir l'abordabilité du logement tout en s'attaquant à d'autres problèmes urbains pressants, comme la congestion routière. Le gouvernement devrait lier la disponibilité de son financement à des résultats précis, lorsque cela est logique.

Un exemple clé concerne le financement du système de transport en commun. La réussite à long terme du transport en commun dépend des niveaux d'achalandage. Pour atteindre ces niveaux, les couloirs de transport en commun doivent être zonés selon les densités appropriées dans le cadre du développement axé sur le transport en commun. Une densité adéquate autour des centres de transport en commun et le long des couloirs peut favoriser l'abordabilité, atteindre des niveaux d'achalandage durables et favoriser des communautés mixtes à revenus mixtes qui contribuent à des villes dynamiques et économiquement compétitives.

L'ACCH a mis au point un outil analytique qui donne un aperçu de la viabilité de l'achalandage des projets d'expansion du transport en commun. Dans bien des cas, en raison du zonage déjà en place, les expansions planifiées du système n'atteignent pas les niveaux d'achalandage requis pour les maintenir ou pour optimiser l'utilisation du territoire. L'ACCH encourage le gouvernement à utiliser cet outil ou des outils similaires lors de l'évaluation des propositions de financement du transport en commun.

En outre, les investissements fédéraux dans les infrastructures de transport devraient être axés sur les infrastructures de base : conduites, stations d'épuration, routes et autres biens durables qui, dans de nombreuses villes canadiennes, doivent être considérablement améliorés pour assurer le niveau de service auquel les Canadiens s'attendent et qu'ils méritent.

Enfin, le gouvernement fédéral possède d'importants biens immobiliers urbains, dont certains ne sont plus nécessaires ou peuvent être réaffectés à des aménagements polyvalents, y compris des installations fédérales. La valeur de ce territoire peut être inscrite au besoin afin de stimuler le développement de logements familiaux adaptés à un éventail de revenus, y compris ceux qui ont besoin de logements. Afin d'y parvenir, les efforts du gouvernement fédéral doivent cibler un réaménagement qui favorise le raccordement de collectivités entières à revenus mixtes et aux utilisations variées au transport en commun, à l'instar des projets pilotes de la Société immobilière du Canada actuellement en cours.

Recommandation n° 4 : Que le gouvernement améliore la compétitivité en veillant à ce que les codes du bâtiment protègent l'abordabilité lorsqu'il s'agit de mettre en place d'autres objectifs de politique publique.

Le gouvernement appuie l'élaboration du Code national du bâtiment (CNB) au moyen d'un processus rigoureux, ouvert et fondé sur des données probantes. À leur tour, les provinces comptent sur ce code modèle pour mettre en œuvre leurs propres codes du bâtiment. L'ACCH est pleinement engagée dans ce système et ce processus.

Les codes du bâtiment visent à établir des normes minimales acceptables pour tous les aspects de la construction de bâtiments. Cela préserve la santé et la sécurité des Canadiens ainsi que leurs investissements dans le logement. Le Canada est largement considéré comme possédant l'un des meilleurs systèmes de codes du bâtiment au monde.

Actuellement, un nombre sans précédent de changements est envisagé pour le CNB. Certains d'entre eux respectent les engagements pris par le Cadre pancanadien sur la croissance propre et les changements climatiques. D'autres se rapportent à des objectifs de politique publique tout aussi importants : accessibilité, résilience accrue et adoption de technologies améliorées.

Le CNB a toujours été un « document évolutif » destiné à changer et à évoluer en réponse aux politiques publiques et au développement technologique. Cependant, il existe un réel danger qu'un rythme accéléré de changement nuise davantage à l'abordabilité du logement, ajoutant ainsi des dizaines de milliers de dollars au prix de chaque nouvelle maison. Lorsque l'abordabilité du logement diminue, le Canada devient moins compétitif sur le plan économique.

L'ACCH soutient le changement et l'évolution des codes du bâtiment, ainsi que de nombreux objectifs de politique publique qui influencent actuellement les changements de code proposés. Dans le même temps, le rythme d'un tel changement peut largement déterminer les coûts impliqués. Les changements qui surviennent trop rapidement ont un coût inutilement élevé et nuisent aux Canadiens et à l'économie canadienne. Cela peut aussi étouffer l'innovation technologique nécessaire.

Le gouvernement, en consultation avec ses partenaires provinciaux et territoriaux, devrait s'assurer que l'abordabilité est un objectif clair lorsque l'on envisage des modifications au code. En pratique, cela servirait de lentille à travers laquelle la portée et le moment des changements de code proposés sont passés en revue. Il permettrait de moduler le rythme auquel les changements sont mis en œuvre afin d'optimiser et de protéger l'abordabilité et les avantages économiques que cela procure.

Recommandation n° 5 : Que le gouvernement améliore la compétitivité en s'attaquant aux objectifs du changement climatique dans le secteur du logement grâce à un crédit d'impôt pour rénovations écoénergétiques.

Dans le cadre des objectifs ambitieux du gouvernement en matière de changement climatique, l'accent a été mis sur les *changements au code du bâtiment*. Sans innovation et sans souci de rentabilité, ils pourraient faire grimper les coûts de logement de façon spectaculaire, faire diminuer l'abordabilité du logement et empêcher davantage de Canadiens de devenir propriétaires.

L'emphase mise sur l'efficacité énergétique n'est pas mise sur le bon aspect du stock de logements : les nouveaux logements sont très efficaces et continueront à s'améliorer (comme cela a été le cas pendant des années sur une base volontaire). Le stock de logements existant, en moyenne, est très inefficace et offre un grand potentiel d'amélioration rentable par des rénovations.

Étant donné l'inefficacité d'une grande partie du stock de logements plus anciens du Canada, les Canadiens gaspillent de l'argent sur les factures d'énergie; l'investissement dans plus d'approvisionnement énergétique continue.

Grâce à un crédit d'impôt pour rénovations écoénergétiques, fondé sur l'utilisation du Système de cote ÉnerGuide de Ressources naturelles Canada, les Canadiens amélioreraient l'efficacité énergétique de leurs maisons, ce qui leur bénéficierait et bénéficierait à l'économie et la compétitivité nationale.

Un crédit d'impôt ne doit pas non plus être un coût pour le gouvernement. L'analyse de l'ACCH montre qu'une grande partie du coût d'un tel programme pourrait être récupérée grâce à la conversion d'emplois de type « travail au noir » en emplois standards honnêtes.

On ne saurait trop insister sur l'importance d'un système unique et fiable d'évaluation énergétique nationale des maisons, c'est-à-dire le Système de cote ÉnerGuide de Ressources naturelles Canada. Le Système de cote ÉnerGuide peut continuer à améliorer les connaissances des Canadiens en matière d'énergie au fil du temps, en ajoutant d'autres améliorations et une valeur reconnue dans les maisons dont le rendement énergétique a été amélioré. Le gouvernement doit continuer à investir dans le Système de cote ÉnerGuide, de sorte qu'il puisse être la colonne vertébrale de tous les programmes nationaux, provinciaux, municipaux, de service public et d'ONG, comme à l'époque du Programme écoÉNERGIE Rénovations – Maisons. Ce « ferroutage » permet des économies substantielles et des avantages à long terme dans les rénovations en cours et une meilleure amélioration des connaissances du consommateur menant à des économies d'énergie.