



**Mémoire présenté au
Comité permanent des finances de la Chambre des
communes dans le cadre des**

***Consultations prébudgétaires en prévision du budget fédéral de
2019***

Association canadienne de l'immeuble

Août 2018



Sommaire

Le secteur immobilier joue un rôle essentiel au sein de l'économie en plus d'offrir des avantages sociaux et financiers à long terme aux propriétaires de maison. Posséder une maison permet aux Canadiens d'accumuler du capital pour leur retraite et comporte des avantages sur les plans social, économique, familial et civique. L'achat d'une maison suscite la fierté d'être propriétaire et le sentiment d'appartenance à une communauté, ce qui encourage par le fait même la participation et l'engagement.

En 2017, chaque achat de maison au Canada a généré des retombées économiques de 63 000 \$, y compris en honoraires d'avocat, d'évaluateur et d'inspecteur d'habitations. De manière générale, lorsque les Canadiens achètent une nouvelle maison, ils achètent aussi de nouveaux meubles ou appareils ménagers et entreprennent des travaux de rénovation afin d'adapter la maison à leurs besoins domestiques. En 2017, les ventes et les achats de maisons par l'entremise d'un courtier MLS® ont entraîné des retombées économiques d'environ 31,8 milliards de dollars.

L'Association canadienne de l'immeuble, qui représente plus de 125 000 courtiers partout au pays, travaille pour les propriétaires, les vendeurs et les acheteurs d'habitations. Notre objectif est de présenter dans ce mémoire des propositions socialement et financièrement responsables qui aideront les Canadiens possédant une maison ou souhaitant réaliser leur rêve d'accession à la propriété.

Au cours des dernières années, les politiques et les règlements du gouvernement fédéral ont rendu l'accessibilité à la propriété de plus en plus difficile au Canada pour les familles de la classe moyenne et, en particulier, les milléniaux. Bien que le rêve d'accession à la propriété demeure fort chez les milléniaux, il demeure souvent financièrement hors de portée pour beaucoup d'entre eux qui ont du mal à accumuler suffisamment de capital pour une mise de fonds. Sans le soutien financier de leur famille, de nombreux acheteurs d'une première maison sont incapables d'accéder au marché de l'habitation. La recherche entreprise pour l'ACI montre que l'accession à la propriété est la principale préoccupation et priorité des milléniaux. De plus, ces derniers croient que les politiques du gouvernement fédéral ont rendu plus difficile leur entrée sur le marché de l'habitation.

De nouveaux règlements, comme la ligne directrice B-20, qui exige une simulation, sont conçus pour faire en sorte que les Canadiens ne contractent pas plus de dettes qu'ils n'en ont les moyens et pour protéger le système financier dans son ensemble. Ce sont des objectifs louables et la réglementation a un impact important sur le marché de l'habitation. Cependant, des effets négatifs se font sentir sur des marchés aux prises avec des défis économiques. C'est le cas de villes comme Calgary, Saskatoon et St. John's, où l'économie se rétablit encore.

L'ACI recommande que le budget de 2019 prévoie des mesures qui garantissent que le marché canadien de l'habitation continue de contribuer à l'économie. Les recommandations suivantes aideraient les Canadiens à atteindre leur objectif d'accession à la propriété et à commencer à accumuler du capital.

- **Recommandation 1** : Aider les propriétaires à réduire leur dette : augmenter le crédit d'impôt actuel pour l'achat d'une première habitation (CIAPH).
- **Recommandation 2** : Évaluer les politiques qui ont une incidence sur l'accession à la propriété au Canada, et revoir notamment le caractère « universel » des politiques qui ont une incidence sur les marchés de l'habitation partout au pays.



1. Aider les propriétaires à réduire leur dette

Crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation

Créé en 2009, le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation (CIAPH) est un crédit d'impôt non remboursable offert aux acheteurs d'une première maison. Les acheteurs admissibles peuvent demander un crédit d'impôt sur le revenu de 15 % multiplié par 5 000 \$ pour l'année où ils ont acheté leur maison, ce qui réduit le montant d'impôt à payer. L'acheteur doit avoir l'intention d'occuper la maison comme lieu principal de résidence au plus tard un an après son acquisition afin de bénéficier du crédit d'impôt.

Le CIAPH est calculé en multipliant le plus faible taux d'imposition du revenu des particuliers pour l'année, soit 15 % en 2018, par 5 000 \$. Pour les acheteurs de maison admissibles, le CIAPH permet, dans sa version actuelle, un allègement fiscal de 750 \$.

Conçu à l'origine pour compenser une partie des coûts associés à l'achat d'une maison, le CIAPH doit être amélioré afin de mieux refléter les coûts actuels auxquels font face les acheteurs de maison au Canada.

Proposition de l'ACI

L'ACI propose une augmentation du crédit d'impôt existant pour aider les acheteurs d'une première maison. L'amélioration du CIAPH offrirait une aide significative et permettrait à un plus grand nombre de Canadiens d'accéder au marché de l'habitation. L'ACI recommande que le crédit d'impôt non remboursable de 750 \$ soit remplacé par un crédit d'impôt non remboursable de 2 500 \$ par maison admissible pour les acheteurs d'une première maison. Ce crédit révisé ne serait pas calculé selon la formule actuelle, qui n'a aucun lien avec les coûts réels auxquels font face les acheteurs d'une première maison au Canada, et leur offrirait une aide significative pour payer les frais de clôture de transaction.

2. Réévaluer les politiques universelles sur l'immobilier

L'ACI reconnaît qu'il n'existe pas de stratégie simple pour rendre l'accession à la propriété plus facile dans certains des marchés les plus actifs du Canada. Toutefois, nous craignons que certaines politiques du gouvernement fédéral visant à refroidir ces marchés aient eu un effet néfaste sur les objectifs d'accession à la propriété de nombreux Canadiens à l'extérieur de ces marchés. En particulier, la simulation exigée depuis janvier 2018 a eu des conséquences imprévues au sein de nombreux marchés équilibrés partout au pays. Selon un rapport publié par Professionnels hypothécaires du Canada en juillet 2018, depuis la fin de 2016, environ 100 000 Canadiens (ou 18 % des acheteurs) ont été dans l'impossibilité d'acheter leur maison préférée en raison des nouvelles règles hypothécaires fédérales.

Au sein des marchés extrêmement volatiles, la mise en œuvre de la simulation peut en effet réduire les prix et l'endettement potentiel des ménages. Toutefois, dans les marchés stables et équilibrés, la simulation devient un obstacle de plus pour les milléniaux et les familles de la classe moyenne qui souhaitent atteindre leur objectif de posséder une maison. Dans de nombreuses régions du Canada, il est de plus en plus difficile pour les acheteurs d'une première maison de trouver une maison abordable.

L'ACI est d'avis que la simulation n'aurait dû être exigée que dans les marchés qui la justifiaient. À l'avenir, le gouvernement fédéral devrait tenir compte des différences régionales lorsqu'il met en œuvre de nouvelles mesures qui touchent les acheteurs de maison. Des facteurs comme l'activité sur le marché de l'habitation et les niveaux d'emploi devraient être pris en considération pour permettre la mise en œuvre d'une politique mieux adaptée aux différents marchés de l'ensemble du pays. De fait, il existe déjà des programmes nationaux conçus de manière à tenir compte des facteurs socioéconomiques régionaux. Par exemple, les applications régionales du programme d'assurance-emploi reflètent les réalités des marchés locaux ou régionaux du travail et de l'emploi.



La simulation, telle qu'elle est actuellement exigée, ne tient pas compte du fait que les emprunteurs connaissent habituellement une croissance de leur revenu au fil du temps¹. Au cours des cinq dernières années, le salaire hebdomadaire moyen au Canada a augmenté de 11,9 %, ou en moyenne de 2,3 % par année. La simulation ne tient pas compte de ce fait puisqu'elle suppose la constance du revenu à partir du début du prêt hypothécaire. Par ailleurs, au moment du renouvellement du prêt hypothécaire, un montant important du capital est remboursé et le taux d'intérêt accru est appliqué à un capital hypothécaire réduit. La simulation devrait donc tenir compte de la croissance du revenu et du remboursement du capital.

Les mesures de resserrement adoptées ont également forcé un nombre accru d'acheteurs canadiens à compter sur des sources de financement non traditionnelles. Ces solutions de rechange sont normalement plus coûteuses que les sources traditionnelles et présentent un risque plus élevé pour l'emprunteur, ce qui augmente le risque pour le système financier du pays.

Proposition de l'ACI

Par nature, l'immobilier est local, et la diversité des marchés de l'immobilier au Canada devrait se refléter dans les politiques et les programmes qui s'y appliquent. Le gouvernement du Canada devrait envisager ce qui suit :

- coordonner, entre le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF), Finances Canada, la Banque du Canada et Statistique Canada, les politiques touchant à l'immobilier;
- assurer une coordination avec les organismes équivalents des autres ordres de gouvernement afin de mieux comprendre l'incidence de toutes les mesures sur les acheteurs de maison;
- appliquer la ligne directrice B-20 seulement dans certains marchés déséquilibrés.

¹ *Professionnels hypothécaires du Canada, Rapport sur les marchés de l'habitation et du crédit hypothécaire au Canada, juillet 2018*