

Mémoire présenté au
Comité permanent des finances de la Chambre des communes
dans le cadre des
Consultations prébudgétaires en prévision du budget fédéral de 2020

Association canadienne de l'immeuble

Août 2019



Recommandation n° 1 : Que le gouvernement crée des programmes de crédits ou de rabais qui inciteront les propriétaires à rénover le parc résidentiel afin de le rendre plus écoénergétique.

Recommandation n° 2 : Que le gouvernement mette en œuvre une norme nationale à laquelle les professionnels responsables de la vérification énergétique des habitations et des bâtiments devront se conformer.

Recommandation n° 3 : Que le gouvernement rende les habitations plus abordables en :

- assouplissant les modalités du test de résistance hypothécaire;
- augmentant le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation;
- réinstaurant la période d'amortissement de 30 ans.

À propos de l'ACI

L'Association canadienne de l'immeuble (ACI) représente 130 000 agents et courtiers immobiliers de l'ensemble du pays et est fière de participer aux consultations prébudgétaires du Comité permanent des finances en prévision du budget de 2020 qui portent sur le thème suivant : *L'urgence climatique : la transition requise vers une économie faible en carbone.*

L'ACI se réjouit d'avoir l'occasion de présenter directement ses recommandations aux membres du Comité. Le budget fédéral de 2020 offre la possibilité de veiller à ce que le marché canadien de l'habitation continue de contribuer à l'économie tout en favorisant l'efficacité énergétique.

L'immobilier et une économie à faibles émissions de carbone

Compte tenu de leur relation étroite avec les propriétaires, les agents et courtiers immobiliers ont une perspective unique à offrir en matière d'efficacité énergétique dans le secteur de l'habitation. L'ACI reconnaît que l'engagement envers le Cadre pancanadien sur la croissance propre et les changements climatiques exige la prise de mesures concrètes.

Le secteur de l'habitation a déjà réalisé d'importants progrès grâce à l'adoption volontaire de normes d'efficacité énergétique plus élevées. Entre 1990 et 2016, les émissions résidentielles de GES ont diminué de 11,7 mégatonnes, ce qui représente une baisse de 5,3 pour cent de la contribution du secteur aux émissions totales¹. Ce résultat est en grande partie attribuable à l'amélioration des

¹ « Émissions de GES au Canada par secteur, utilisation finale et sous-secteur – incluant celles liées à l'électricité », *Ressources naturelles Canada*, novembre 2018, <http://oee.nrcan.gc.ca/organisme/statistiques/bnce/apd/showTable.cfm?type=HB§or=aaa&juris=ca&rn=3&page=4> (consulté le 1^{er} août 2019).



technologies, y compris à l'efficacité accrue des isolants, des fenêtres et des matériaux extérieurs, ainsi qu'à l'adoption volontaire de normes plus élevées en matière d'efficacité.

L'ACI encourage l'accroissement de l'efficacité énergétique des habitations et comprend que les propriétaires ont un rôle à jouer dans la réduction des émissions résidentielles de gaz à effet de serre. Cependant, il faut s'efforcer d'atténuer les répercussions négatives que pourrait avoir le coût des rénovations et des améliorations nécessaires pour les propriétaires.

Le coût des vérifications obligatoires ou des améliorations recommandées à l'issue de ces vérifications pourrait avoir des répercussions considérables sur les propriétaires de vieilles habitations (qui nécessitent parfois des rénovations plus importantes) et sur les propriétaires à faible revenu qui n'ont pas les moyens de faire de telles dépenses. Les propriétaires pourraient aussi voir la valeur nette accumulée de leur propriété s'éroder.

Les nouveaux codes du bâtiment pourraient également avoir une incidence sur l'abordabilité dans les marchés de l'habitation où les prix sont déjà élevés. L'ACI recommande de prévoir des mesures dans le budget de 2020 qui faciliteront la transition vers une économie à faibles émissions de carbone et qui permettront d'éviter les conséquences imprévues sur le secteur de l'habitation.

Recommandations des agents et courtiers immobiliers

Recommandation n° 1 : Encourager les propriétaires à rénover leur parc résidentiel dans le but de le rendre plus écoénergétique grâce à des programmes de crédits ou de rabais.

Recommandation n° 2 : Mettre en œuvre une norme nationale à laquelle les professionnels responsables de la vérification énergétique des habitations et des bâtiments devront se conformer.

1. Encourager les améliorations de l'efficacité énergétique

Le secteur de l'habitation a déjà réalisé d'importants progrès grâce à l'adoption volontaire de normes d'efficacité énergétique plus élevées. Toutefois, il serait possible de réaliser d'autres gains énergétiques si les divers ordres de gouvernement offraient des incitatifs aux fins de la rénovation des habitations.

L'offre de programmes volontaires progressifs est essentielle à l'avancement de l'efficacité énergétique et à l'appui de l'innovation dans le secteur de l'habitation. Ce type de programme a fonctionné au Canada dans le passé. Par exemple, le programme écoÉNERGIE Rénovation a permis d'accorder aux propriétaires des crédits pouvant atteindre 5 000 \$ pour des travaux de rénovation de l'isolation, des toitures, des fenêtres et des portes. Ces programmes servent de compléments aux incitatifs provinciaux et territoriaux, comme Better Homes en Colombie-Britannique, et à d'autres efforts visant une transition vers une économie à faibles émissions de carbone.

Proposition de l'ACI



L'ACI propose de créer des programmes de crédits ou de rabais qui inciteront les propriétaires à rénover leur parc résidentiel afin de le rendre plus écoénergétique. Les propriétaires envisagent déjà d'améliorer l'efficacité énergétique de leurs habitations, mais l'offre de crédits ou de rabais leur permettrait de disposer de moyens accrus pour le faire. Les programmes offerts dans certaines provinces et certains territoires doivent être complétés par un programme incitatif fédéral.

2. Une norme nationale en matière de vérification énergétique

L'ACI reconnaît que le Cadre pancanadien sur la croissance propre et les changements climatiques nécessite la prise de mesures concrètes. Cependant, le gouvernement doit demeurer conscient des conséquences imprévues possibles de l'adoption de codes du bâtiment plus stricts, en particulier pour le parc résidentiel existant. L'ACI s'inquiète de l'incidence qu'auront ces codes sur l'abordabilité des habitations, plus précisément en ce qui concerne le coût des rénovations et des améliorations pour les propriétaires canadiens.

Il est nécessaire d'établir une norme nationale pour les vérifications énergétiques, mais celle-ci doit tenir compte des difficultés et des défis que posent les vieilles propriétés par rapport aux nouvelles, qui sont plus écoénergétiques. Pour aborder ces préoccupations, il serait possible d'envisager des évaluations calibrées ajustées en fonction de l'âge du bâtiment. Par exemple, les vieilles habitations pourraient faire l'objet de rénovations énergétiques plus légères qui tiendraient compte de leur âge et du coût des travaux envisagés. Il n'est pas rentable d'effectuer des rénovations majeures dans une vieille habitation qui n'entraîneront pas nécessairement une réduction importante des émissions de GES.

Des questions légitimes se posent également concernant l'application et l'utilisation de normes et de seuils partout au pays par les contrôleurs de la gestion de l'énergie et les professionnels responsables de la vérification énergétique des habitations et des bâtiments. Le caractère contradictoire de certaines rénovations recommandées, dont le coût peut varier grandement, pourrait entraîner un manque d'uniformité déroutant pour les propriétaires. Nous recommandons fortement d'adopter une norme nationale ou une approche commune afin d'éviter de disposer de mécanismes d'application disparates dans les municipalités et les provinces.

Proposition de l'ACI

L'ACI propose de mettre en œuvre une norme nationale à laquelle les professionnels responsables de la vérification énergétique des habitations et des bâtiments devront se conformer. Il sera ainsi possible d'assurer l'uniformité. L'ACI recommande d'adopter un système d'évaluation calibrée dans le cadre de cette norme nationale en vue de trouver un équilibre entre la nécessité d'améliorer l'efficacité énergétique et de reconnaître les difficultés liées à la rénovation des vieilles habitations.

Prochaines étapes

Compte tenu de la nature de leur profession, les agents et courtiers immobiliers sont sensibles aux effets des nouvelles technologies sur le marché de l'habitation. Ils peuvent certainement confirmer la volonté actuelle d'améliorer l'efficacité énergétique des habitations, comme en témoigne la réduction



généralisée des émissions de GES au sein du secteur, à la fois en volume et en pourcentage des émissions globales.

En outre, les agents et courtiers immobiliers savent que l'accession à la propriété semble impossible pour certains Canadiens qui s'inquiètent de l'abordabilité, ainsi que de leur admissibilité à une hypothèque en raison du test de résistance hypothécaire prévu dans la ligne directrice B-20. L'ACI a recommandé d'autres mesures au profit des acheteurs dans les marchés de l'habitation de l'ensemble du pays, notamment les suivantes :

- **Assouplir les modalités du test de résistance hypothécaire** ou adopter une perspective régionale afin de permettre aux emprunteurs de se qualifier pour une hypothèque et de réaliser leur rêve d'accéder à la propriété.
- **Augmenter le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation** en vue d'aider concrètement les Canadiens et de leur permettre d'investir dans leur avenir.
- **Réinstaurer la période d'amortissement de 30 ans** afin d'améliorer l'abordabilité et de faciliter les paiements mensuels pour la classe moyenne.

Les gens sont plus susceptibles d'investir dans une habitation dont ils sont propriétaires et dont ils peuvent être fiers, et tout le monde y gagnera si l'on aide un plus grand nombre de Canadiens à devenir propriétaires.

Voilà pourquoi, dans le présent mémoire, l'ACI a recommandé de **favoriser davantage les améliorations écoénergétiques**. Ce plan d'action a fait ses preuves en matière de réduction des émissions dans le secteur résidentiel et n'a eu aucune incidence sur la valeur nette des propriétés des Canadiens.

De plus, l'ACI a recommandé de mettre en place une **évaluation calibrée** en fonction de l'âge de l'habitation et du coût des rénovations proposées, et d'élaborer une norme nationale en matière de vérification énergétique.

Les agents et courtiers immobiliers connaissent les préoccupations des propriétaires de l'ensemble du pays, et au premier plan de celles-ci figurent toujours l'amélioration de leurs habitations et la réduction parallèle de leurs dépenses mensuelles. Les rénovations écoénergétiques permettent d'atteindre ces deux objectifs et continueront d'aider le secteur de l'habitation à réduire son impact alors que nous nous dirigeons vers une économie à faibles émissions de carbone.

Nous espérons que les recommandations du Comité tiendront compte de la volonté du secteur de l'habitation d'opérer cette transition, tout en protégeant la valeur nette liée à la propriété et en permettant à un plus grand nombre de Canadiens de réaliser leur rêve de devenir propriétaires.