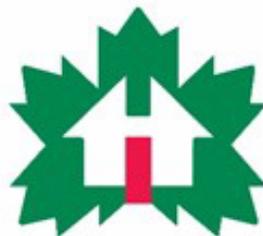


**Mémoire au Comité permanent des ressources
humaines, du développement des compétences, du
développement social et de la condition des
personnes handicapées dans le cadre de son étude
sur la financiarisation du logement**

**Canadian
Home Builders'
Association**



L'Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH) a le plaisir de présenter sa contribution à l'étude de HUMA sur la financiarisation du logement.

Depuis 1943, l'ACCH est la voix de l'industrie de la construction résidentielle au Canada. L'ACCH compte quelque 8 500 entreprises membres d'un océan à l'autre et représente l'un des plus grands secteurs industriels du Canada, qui emploie directement et indirectement plus de 1,5 million de Canadiens. Nos membres construisent des logements de faible, moyenne et grande hauteur destinés aux marchés de la propriété privée et du logement locatif. La plupart de nos membres sont des petites et moyennes entreprises. La mission de l'ACCH est de soutenir la capacité des membres à répondre aux aspirations des Canadiens en matière de logement abordable, de qualité et de choix.

Depuis des décennies, l'abordabilité du logement est la principale priorité de l'ACCH dans le cadre de ses activités de défense des intérêts auprès du gouvernement, car les changements dans les politiques gouvernementales locales, provinciales et fédérales n'ont cessé d'éroder la capacité des Canadiens à acheter ou à louer un logement. Nous sommes aujourd'hui dans une crise de l'accessibilité et du logement abordable qui se prépare depuis de nombreuses années, et nous devons être très réalistes quant aux causes de cette crise et quant à l'approche globale qu'il faudra adopter pour résoudre ce problème complexe.

L'ensemble du continuum du logement doit être abordé, et nous ne pouvons pas répondre à nos besoins en matière de logement social/abordable sans résoudre également la question de l'accessibilité des logements aux taux du marché. L'amélioration de l'accès à la propriété est un élément important de cette combinaison. La restriction de l'accès à la propriété, en particulier pour les acheteurs d'une première maison, contribue à l'inégalité sociale, car cela favorise la concentration de la richesse et de l'immobilier entre quelques personnes – celles qui peuvent mettre à profit les fonds propres déjà accumulés ou qui disposent déjà d'une situation financière solide.

Une approche globale est nécessaire et doit fonctionner dans le cadre du système de libre marché du Canada afin de mobiliser les capitaux privés des Canadiens et des entreprises canadiennes pour réaliser les investissements nécessaires à la construction d'un nombre beaucoup plus grand de logements de toutes formes et de toutes formes d'occupation – nous ne pouvons pas combler le déficit de logements du Canada en essayant d'étouffer les investissements, en limitant l'accès à la propriété et en perturbant davantage le système d'imposition des logements locatifs construits à cet effet, qui empêche déjà la construction de nouveaux logements locatifs. Dans le passé, l'accès à la propriété a permis à plus de deux tiers des Canadiens d'accéder à la prospérité financière – il faut faciliter cet accès pour un plus grand nombre de Canadiens, et non le restreindre. Il est également essentiel de disposer d'un plus grand nombre de logements locatifs abordables pour les Canadiens. Nous devons soutenir ceux qui resteront sur le marché de la location; en outre, les loyers abordables permettent aux locataires d'épargner pour devenir un jour propriétaires, s'ils le souhaitent. L'essentiel est d'aider ceux qui ont besoin d'un logement locatif qui correspond à leurs moyens sans nuire à l'accès à la propriété. Nous devons également veiller à ce que les logements aux inférieurs aux taux du marché soient financés sans nuire à l'accessibilité des logements aux taux du marché, qu'il s'agisse de location ou d'accession à la propriété.

La solution consiste, à tous les ordres de gouvernement, à modifier les politiques en matière de logement afin de réduire les coûts de développement et de construction de nouveaux logements; de veiller à ce que le système hypothécaire et financier soutienne les investissements, y compris ceux des acheteurs d'une première maison, afin de soutenir la construction d'une offre beaucoup plus importante de tous les types

de logements; d'augmenter considérablement le nombre d'unités de logement de toutes formes et de tous les modes d'occupation grâce à ces changements et d'apporter les changements nécessaires au niveau municipal pour permettre à une offre beaucoup plus importante d'être mise en place; d'ajuster le système fiscal pour permettre au marché de répondre en offrant plus de logements locatifs construits à des fins commerciales que les Canadiens peuvent se permettre et de régler la question de l'accessibilité et de prendre des mesures pour aider les gens à progresser dans le continuum du logement, en utilisant les aides gouvernementales pour aider ceux qui ont toujours un besoin impérieux de logement. Ce dernier volet, qui consiste à aider ceux qui ont besoin d'un logement, nécessitera bien sûr un soutien important dans l'immédiat, mais nous ne pouvons pas résoudre ce problème à long terme sans résoudre la question de l'accessibilité du logement dans le parc de logements aux taux du marché, où vivent quelque 95 % des Canadiens. Pour résoudre notre crise du logement, nous devons résoudre le problème de l'accessibilité du logement et offrir des logements abordables. Si le Canada ne règle pas le problème de l'accessibilité des logements aux taux du marché, la liste d'attente des personnes ayant besoin d'une aide au logement ne cessera de s'allonger, quelle que soit la quantité de logements sociaux construits.

Le gouvernement fédéral a reconnu que le Canada souffre d'une grave pénurie de logements et affirme à juste titre qu'il s'agit de l'une des principales causes de l'escalade des prix de l'immobilier et qu'elle demeurera un moteur excessif des prix de l'immobilier tant qu'elle ne sera pas corrigée. Cet élément de l'accessibilité du logement relève d'un principe de base de l'économie : celui de l'offre et de la demande, c'est-à-dire que lorsque la demande dépasse considérablement l'offre, les prix augmentent de manière excessive. Le Fonds monétaire international soutient expressément la nécessité d'augmenter considérablement l'offre pour résoudre le problème de l'accessibilité au logement. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a déterminé que le Canada devait construire 3,5 millions de logements supplémentaires au cours des dix prochaines années pour loger les Canadiens et combler le déficit de logements. Ce chiffre est supérieur aux 2,3 millions que le Canada construirait normalement. Le besoin de logements supplémentaires continue d'être alimenté par un déficit existant, auquel s'ajoute la formation d'un grand nombre de ménages de membres de la génération du millénaire et l'augmentation des niveaux d'immigration (qui sont désormais les plus élevés du G7 et qui sont nécessaires pour combler la pénurie de main-d'œuvre). Ce déséquilibre entre l'offre et la demande continue de faire grimper les prix des logements neufs et existants.

Par conséquent, il est important de trouver le bon équilibre entre la politique du logement, la politique fiscale et les règles hypothécaires pour maintenir la stabilité tout en soutenant les besoins et les objectifs des Canadiens. Le bon équilibre encourage le mouvement le long du continuum du logement en créant de la disponibilité dans les logements locatifs que d'autres peuvent occuper. Historiquement, 80 % des logements locatifs disponibles sur le marché sont attribuables aux acheteurs d'une première maison qui libèrent des logements locatifs. L'impossibilité d'acheter une première maison exerce une pression sur le parc locatif.

Le manque d'offre, l'augmentation de l'impôt pour le développement, les codes de construction plus stricts, les retards dans les procédures municipales et d'autres facteurs encore ont fait grimper les prix des logements. Par ailleurs, la hausse des taux d'intérêt et le durcissement constant des règles hypothécaires ont rendu beaucoup plus difficile le financement des achats de logements, empêchant de nombreux premiers acheteurs potentiels d'entrer sur le marché de la propriété résidentielle. Cela les maintient dans des logements locatifs et provoque des pénuries supplémentaires sur un marché locatif déjà surchargé, réduisant la disponibilité des logements locatifs et entraînant une hausse des loyers. Le

rêve de l'accession à la propriété est toujours important pour la plupart des Canadiens, et il est essentiel de le réaliser pour que notre système de logement fonctionne à nouveau. Mais les taux d'accession à la propriété ont chuté au cours de la dernière décennie, passant de près de 70 % en 2011 à 66 % en 2021, et cette érosion provoque des tensions tout au long du continuum, jusque dans le logement social.

Nous devons donc réparer le système pour aider la majorité de la prochaine génération à devenir propriétaire, comme notre système canadien l'a fait avec tant de succès dans le passé. Mais nous devons aussi créer beaucoup plus de logements locatifs abordables pour les Canadiens. Le problème fondamental du manque de logements locatifs au Canada, qui a pour effet de limiter la disponibilité et d'augmenter les loyers, est que les changements apportés au système fiscal au cours des dernières décennies font en sorte que le modèle économique de la construction de logements locatifs n'est plus viable depuis longtemps. Cela signifie que des promoteurs se sont tournés vers la construction d'immeubles en copropriété, lorsque le modèle financier se justifie, et que dans de nombreux cas, les unités de ces immeubles sont à leur tour achetées par des investisseurs et louées. Ces unités constituent maintenant une part importante du parc de logements locatifs. L'existence d'un marché locatif secondaire composé d'unités en copropriété reste un bon moyen de fournir des logements locatifs, mais nous avons besoin de beaucoup, beaucoup plus de logements locatifs, et en particulier de logements locatifs abordables pour les Canadiens à faible revenu.

En outre, compte tenu de la pénurie de logements locatifs au Canada et de l'extrême nécessité d'en construire davantage, les logements locatifs sont devenus, dans de nombreux cas, des investissements très attrayants – bien que cela nécessite toujours un capital patient à long terme, compte tenu des rendements faibles, mais réguliers, ce qui explique pourquoi les grands immeubles locatifs ont tendance à être achetés par des investisseurs institutionnels. Comme tous les logements anciens, les logements locatifs anciens ont besoin d'être rénovés et entretenus. Dans de nombreux cas, les immeubles sont donc achetés puis rénovés, ce qui entraîne une augmentation des loyers. Il existe un marché pour ces logements locatifs plus chers, compte tenu de la pénurie qui touche également ces logements (et de l'incapacité des acheteurs potentiels à acheter des logements), ce qui explique cette situation. Nous devons donc construire beaucoup plus de logements locatifs à différents niveaux de prix afin de disposer d'un plus grand nombre des différents types de logements dont le marché a besoin. Il existe également des approches fiscales qui peuvent encourager la transition des propriétés locatives plus anciennes et moins chères vers le secteur à but non lucratif afin de maintenir un parc de logements à loyers modiques tout en encourageant le développement de nouvelles unités de location.

Pour encourager la construction d'un plus grand nombre de logements locatifs, le gouvernement fédéral doit s'attaquer aux problèmes qui sapent fondamentalement le modèle économique et empêchent le marché de fournir davantage de logements locatifs. À cette fin, l'ACCH recommande ce qui suit :

1. Exemption de TPS/TVH sur les logements locatifs (au moins pour les coûts de développement, sinon pour les coûts d'exploitation).
 - a. Ou, au minimum, reporter la perception de la TPS/TVH jusqu'au moment de la vente de l'immeuble.
2. Report du paiement de l'impôt sur les gains en capital et de l'amortissement recouvré sur la vente d'un logement locatif dont le produit est réinvesti dans un autre logement locatif.
3. Introduire un « crédit d'impôt à la rétention pour les vendeurs de logements locatifs » pour les propriétaires privés qui vendent à des groupes à but non lucratif et réinvestissent dans de nouveaux logements locatifs.

Le règlement de la question de la TPS contribuerait dans une large mesure à réparer le modèle économique des logements locatifs, en permettant à ces bâtiments d'être construits en ayant un statut d'immeubles locatifs plutôt que d'immeubles en copropriété. Le gouvernement fédéral perdrait des recettes, mais il y a de bonnes raisons de penser que le logement, en particulier le logement locatif, ne devrait pas être taxé du tout, tout comme d'autres produits de première nécessité tels que les produits d'épicerie.

Le report du paiement de l'impôt sur les gains en capital et de l'amortissement recouvré améliorera le modèle économique, mais encouragera également la vente de bâtiments anciens et le réinvestissement du produit de ces ventes dans des immeubles locatifs mieux adaptés, en particulier pour les grands immeubles et les organisations qui souhaitent continuer à développer un parc locatif plus important.

L'introduction d'un crédit d'impôt pour les vendeurs profiterait aux petits propriétaires du secteur privé qui possèdent des biens à loyers modérés et qui pourraient les vendre à des sociétés de logement à but non lucratif. Cela éviterait aux propriétaires d'immeubles du secteur privé d'avoir à rénover pour améliorer la qualité marchande des logements et d'avoir à augmenter les loyers, ce qui entraîne une érosion du parc existant de logements relativement plus abordables. Le transfert de propriété au secteur à but non lucratif est un moyen efficace de préserver ces actifs existants à des taux de location abordables. Le Canada a une longue tradition d'organismes communautaires de logement à but non lucratif qui fournissent des logements abordables. Étant donné que leur mission consiste à fournir des logements abordables, les loyers peuvent généralement être maintenus à des niveaux plus bas.

Enfin, alors que le Canada, et en particulier les municipalités, cherche à augmenter le parc de logements sociaux et de logements inférieurs aux taux du marché, beaucoup se tournent vers le zonage d'inclusion, qui peut avoir des conséquences imprévues réduisant l'accessibilité et l'offre de logements. Le zonage d'inclusion est un outil qui exige que certains nouveaux projets soient abordables pour les personnes à faible revenu. Cela peut faire partie de la solution, mais il est essentiel de comprendre que, si l'on s'y prend mal, cela peut faire grimper les prix et réduire l'offre de logements dont on a tant besoin. Pour les municipalités ou autres organisations qui envisagent d'intégrer le zonage d'inclusion à leur solution, il est essentiel que ces initiatives garantissent que le zonage d'inclusion ne cannibalise pas les logements aux taux du marché en réduisant le nombre de ce type d'unités, ce qui réduirait l'offre qui continue à manquer (par exemple, si un bâtiment doit avoir 100 unités, et qu'il y a une exigence de 20 % d'unités abordables, 100 unités du marché devraient tout de même être construites, et 20 unités abordables supplémentaires devraient être permises). Les initiatives doivent également veiller à ce que le zonage d'inclusion n'augmente pas le coût du logement en faisant en sorte que les logements aux taux du marché subventionnent directement ou indirectement les logements « abordables ». Chaque fois que les coûts doivent être supportés par les promoteurs, ils doivent être récupérés lors de la vente ou de la location des logements aux taux du marché. Cela fera grimper les prix des unités ou rendra le projet non viable, ce qui se traduira par l'absence d'unités supplémentaires. Les coûts de soutien des logements inférieurs aux taux du marché ne devraient pas être supportés par ceux qui possèdent ou occupent les logements associés au prix du marché, mais par l'ensemble de l'assiette fiscale, au moyen de compensations de la part de la municipalité.

L'ACCH souhaite comparaître devant le Comité pour donner des précisions sur ce qui précède. Pour de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Nicole Storeshaw, directrice, Relations gouvernementales (nicole.storeshaw@chba.ca; 613-230-3036, poste 241).