



Association canadienne des constructeurs d'habitations Présentation prébudgétaire 2017 au Comité permanent des finances de la Chambre des communes

Résumé

L'Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH) a cerné des domaines prioritaires d'actions pour le gouvernement fédéral, conformes aux principaux thèmes du Comité permanent des finances.

- 1) **Aider les Canadiens à prospérer** en contribuant à une plus grande abordabilité du logement pour la classe moyenne et ceux qui aspirent à la rejoindre; et en saisissant l'occasion de réductions majeures des émissions de gaz à effet de serre dans le logement – tout en régulant les transactions payées en espèces de façon à protéger les Canadiens. Les mesures consisteraient à :
 - appuyer l'amélioration de l'accès à la propriété pour les acheteurs d'une première habitation;
 - supprimer les entraves fiscales à l'investissement dans les nouveaux logements locatifs;
 - proposer un programme incitatif d'amélioration de l'efficacité énergétique des logements, lié au système de cote ÉnerGuide;
 - remettre à neuf les logements sociaux les plus anciens.

- 2) **Aider les entreprises à contribuer à la croissance économique** en mettant l'accent sur l'emploi et l'innovation pour assurer la prospérité de l'industrie, l'augmentation de la productivité et l'appui à la mobilité de la main-d'œuvre. Les mesures consisteraient à :
 - mettre en place des innovations issues de la recherche et développement pour construire des habitations de meilleure qualité à moindre coût;
 - soutenir la recherche sur l'habitat, collecter et analyser des données sur ce sujet pour une prise de décisions éclairée;
 - appuyer la formation dans les métiers spécialisés et l'harmonisation des normes entre provinces.

- 3) **Aider les collectivités à prospérer** en faisant en sorte que les investissements dans les infrastructures facilitent l'accès au logement et favorisent le développement de collectivités englobantes. Les mesures consisteraient à :
 - appuyer l'intégration du transport en commun à la construction domiciliaire et favoriser la création de collectivités complètes;
 - mettre en place une campagne nationale promouvant les collectivités englobantes.

Les priorités citées et les « nouveaux facteurs fondamentaux » des marchés du logement sont tous expliqués en termes simples dans les infographies du document *Continuer la conversation*, préparé par l'ACCH, http://www.chbaforum.ca/CHBADocs/ForumForGrowth/2016_PoursuivreLaDiscussion_FRANCAIS-web.pdf.

[Lien en anglais : http://www.chbaforum.ca/CHBADocs/ForumForGrowth/2016_ContinuingTheConversation_ENGLISH-web.pdf].

Contexte

Le budget fédéral de 2017 cherchera à aider les Canadiens, les entreprises et les collectivités à produire une croissance économique pour tous. Le logement et l'industrie de la construction d'habitations doivent rester des priorités essentielles dans cet objectif. Les liens entre le budget et la « Stratégie nationale sur le logement » que le gouvernement prépare sont importants. La Stratégie doit porter sur toutes les questions relatives au logement et tenir compte à la fois de la dynamique du marché et du développement social.

L'Association canadienne des constructeurs d'habitations est la voix de l'industrie canadienne de la construction résidentielle. Ses 8 500 entreprises membres comprennent des constructeurs de résidences neuves, des promoteurs immobiliers, des rénovateurs en construction domiciliaire, des fournisseurs de services, des gens de métier, travaillant dans la construction et la rénovation de logements de faible ou de grande hauteur, destinés à la vente ou à la location. Les membres de l'ACCH sont fortement engagés dans leur collectivité et cherchent à répondre aux aspirations des Canadiens en matière de logement.

Plus particulièrement, ils ont à cœur l'accès à la propriété des jeunes et des nouveaux Canadiens. Ils ont aussi conscience des préoccupations des propriétaires qui cherchent à maintenir la valeur de leur investissement le plus important. En plus de représenter plus de 4 000 milliards de dollars en valeur nette et en épargne dans l'économie nationale, le secteur de l'habitation répond à un besoin essentiel des Canadiens, se loger.

L'industrie de la construction résidentielle est le plus grand employeur du secteur privé : elle fournit des emplois par l'intermédiaire de milliers d'entreprises à plus d'un million de Canadiens, distribue 58 milliards de dollars de rémunération par an et produit une activité économique équivalant à plus de 128 milliards de dollars. Elle génère plus de 41 milliards de dollars de recettes publiques chaque année. Contrairement à certaines industries dont la portée est régionale, la construction et la rénovation d'habitations sont des éléments vitaux de l'économie de toutes les collectivités du pays.

Le secteur de l'habitat a toujours réussi à tirer son épingle du jeu y compris quand la conjoncture économique était difficile. Dans toutes les régions, le bon état de l'économie dépend de l'accès des Canadiens au logement dont ils ont besoin dans des marchés stables et sûrs. De par ses compétences, le gouvernement fédéral peut faire beaucoup pour que le logement soit le fondement d'une croissance économique pour tous.

RECOMMANDATIONS DE L'ACCH RELATIVES AU BUDGET DE 2017

Aider les Canadiens à prospérer à l'aide de logements plus abordables

Measure:	Canadians	Businesses	Communities	Affordability	Jobs & Innov.	Energy Eff. & Underground Economy
Support Improved Access for First-Time Home Buyers	✓	✓	✓	✓	✓	

EN	FR
Measure:	Mesure :
Canadians	Canadiens
Businesses	Entreprises
Communities	Collectivités
Affordability	Abordabilité
Jobs & Innov.	Emplois et innov.
Energy Eff. & Underground Economy	Eff. énergétique et économie clandestine
Support Improved Access for First-Time Home Buyers	Appuyer l'amélioration de l'accès à la propriété pour les acheteurs d'une première habitation

Une série de mesures fédérales rentables peut faciliter l'accès à la propriété pour la génération Y et les nouveaux Canadiens. De nos jours, les Canadiens travaillant dur – particulièrement les jeunes – devraient pouvoir réaliser leur rêve en devenant propriétaire, comme l'ont fait les générations précédentes. De plus, ils libéreraient ainsi des logements pour ceux qui veulent rester locataires.

Plusieurs mesures, aux antécédents éprouvés depuis des décennies, permettent de soutenir l'accès à la propriété d'acheteurs répondant aux conditions nécessaires. En effet, le principal objectif de politique publique de l'assurance hypothécaire fédérale depuis la Deuxième Guerre mondiale a été de faciliter l'accès au crédit aux foyers canadiens de la classe moyenne.

Dans ce cadre, il est essentiel de trouver un équilibre entre, d'une part, des règles et un contrôle adaptés visant à protéger les contribuables contre des risques macroprudentiels graves et, de l'autre, des restrictions telles qu'elles verrouillent totalement l'accès à la propriété. Ces dernières ne peuvent pas servir de bouclier contre les incertitudes de l'économie mondiale. Elles déterminent l'avenir de la vigueur du marché du logement à long terme.

Il est possible de mettre en œuvre des mesures sans produire de risques excessifs, notamment en appuyant le régime d'accession à la propriété (RAP), en assurant les hypothèques au versement initial peu élevé (soit 5 %) et en revenant à des périodes d'amortissement sur 30 ans pour les acheteurs admissibles d'une première habitation dont la valeur est inférieure à 500 000 \$.

Pour grossir les rangs de la classe moyenne, des programmes de financement par capitaux propres pourraient donner « un coup de pouce » à ceux qui souhaitent et peuvent acheter, mais ne seraient pas en mesure de le faire sans cette aide. Des modèles éprouvés sont d'ores et déjà en vigueur dans différentes régions du Canada et leur déploiement à une échelle plus vaste devrait être envisagé. Citons entre autres les hypothèques à participation, les assurances-crédits pour les emprunts hypothécaires conjoints, les locations avec option d'achat.

Measure:	Canadians	Businesses	Communities	Affordability	Jobs & Innov.	Energy Eff. & Underground Economy
Remove Tax-Related Glitches that Inhibit New Rental Production	✓	✓	✓	✓	✓	✓

EN	FR
Measure:	Mesure :
Canadians	Canadiens
Businesses	Entreprises
Communities	Collectivités
Affordability	Abordabilité
Jobs & Innov.	Emplois et innovation
Energy Eff. & Underground Economy	Eff. énergétique et économie clandestine
Remove Tax-Related Glitches that Inhibit New Rental Production	Supprimer les entraves fiscales à l'investissement dans les nouveaux logements locatifs

L'existence d'un parc locatif aux prix à la fois abordables et établis en fonction du marché procure aux Canadiens des choix de logement qui ne dépendent pas de subventions publiques permanentes. Il est fondamental de faire en sorte que les initiatives de construction de logements locatifs prévues dans le budget de 2016 portent leurs fruits. L'ACCH s'est engagée avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et d'autres parties prenantes dans ce sens.

Deux révisions mineures de la *taxe sur les produits et services (TPS)* sont par ailleurs nécessaires. Les règles actuelles de détermination de la TPS sur les appartements accessoires – par exemple les maisons-jardins et les maisons d'allée – sont discriminantes et favorisent les occupants ayant des liens de parenté avec le propriétaire du logement principal. Ces nouvelles formes de logement locatif intercalaire ne devraient pas être entravées par une déficience de la politique fiscale fédérale.

De plus, les règles précises déterminant la valeur des nouveaux logements locatifs à partir de laquelle la TPS est calculée sont défavorables à la production de logements construits à des fins locatives. Leur valeur est calculée comme s'ils étaient des condominiums. Or, les évaluations devraient se fonder sur les coûts réels du projet additionnés à ses bénéfices nets. Grâce à cette modification, les investissements dans le parc locatif neuf seraient plus sûrs, les initiatives fédérales de 2016 s'appliqueraient plus facilement et l'offre de logements locatifs au prix du marché augmenterait.

Measure:	Canadians	Businesses	Communities	Affordability	Jobs & Innov.	Energy Eff. & Underground Economy
Home Energy Retrofit Programs & EnerGuide Ratings	✓	✓	✓	✓	✓	✓

EN	FR
Measure:	Mesure :
Canadians	Canadiens
Businesses	Entreprises
Communities	Collectivités
Affordability	Abordabilité
Jobs & Innov.	Emplois et innovation
Energy Eff. & Underground Economy	Eff. énergétique et économie clandestine
Home Energy Retrofit Programs & EnerGuide Ratings	Programmes incitatifs d'amélioration de l'efficacité énergétique des logements et cotes ÉnerGuide

Bien que le secteur du logement ait déjà considérablement apporté aux objectifs nationaux en matière de changement climatique, il peut encore aller plus loin dans ce sens, mais ceci doit (et peut) être fait sans nuire à l'abordabilité. De loin, les perspectives de progrès les plus grandes, et peut-être les plus rentables, se trouvent dans la rénovation des logements actuels. Tout dollar investi dans l'amélioration de l'efficacité énergétique d'une habitation produit quatre à sept fois plus de réductions d'émissions de gaz à effet de serre que ce même dollar investi dans la construction d'un logement neuf.

C'est pourquoi l'ACCH recommande la mise en place d'une nouvelle version du Programme écoÉNERGIE Rénovations – Maisons, de préférence de façon permanente, qui accorderait un crédit d'impôt remboursable en cas de rénovations écoénergétiques, évaluées selon le système de cote ÉnerGuide, en complément des programmes incitatifs provinciaux et territoriaux favorisant l'amélioration de l'efficacité énergétique des habitations. Un partenariat fédéral-provincial en la matière rendrait ces travaux plus abordables en diminuant les coûts d'exploitation et lutterait contre l'économie clandestine. En effet, tous les programmes exigeant des propriétaires des reçus pour les dépenses engagées ont considérablement réduit les transactions illégales payées en espèces dans le domaine de la rénovation.

Pour encourager ce type de travaux, il faudrait davantage informer les consommateurs sur l'efficacité énergétique des habitations et accorder plus d'importance à ses aspects « invisibles ». Le système de cote ÉnerGuide du gouvernement devrait être soutenu et promu comme étant le système national unique et normalisé d'évaluation et de comparaison du rendement énergétique des habitations. À l'instar des étiquettes nutritionnelles sur les emballages alimentaires, cette uniformisation inciterait les consommateurs à adopter les comportements souhaitables, permettrait aux constructeurs de prendre des décisions en connaissance de cause et augmenterait le nombre de rénovations écoénergétiques ainsi que le rendement énergétique des nouveaux logements de façon rentable et conforme au marché.

Enfin, les membres de l'ACCH sont prêts à coopérer activement avec les fournisseurs de logements sociaux à la rénovation écoénergétique de plus de 550 000 logements municipaux, coopératifs et à but non lucratif. Ces biens immobiliers, d'une valeur de plus de 110 milliards de dollars, accumulés depuis des décennies grâce à des financements fédéraux et des subventions, peuvent être mobilisés pour à la

fois prolonger la durée de vie du parc actuel et l'augmenter. Des fonds d'investissement privés et des entreprises de services écoénergétiques se sont déclarés prêts à participer à ce projet conjoint.

Aider les entreprises à contribuer à une croissance économique globale

Measure:	Canadians	Businesses	Communities	Affordability	Jobs & Innov.	Energy Eff. & Underground Economy
Innovation through R&D for productivity and better houses that cost less	✓	✓	✓	✓	✓	✓

EN	FR
Measure:	Mesure :
Canadians	Canadiens
Businesses	Entreprises
Communities	Collectivités
Affordability	Abordabilité
Jobs & Innov.	Emplois et innovation
Energy Eff. & Underground Economy	Eff.énergétique et économie clandestine
Innovation through R&D for productivity and better houses that cost less	Innovations issues de la recherche et développement pour construire des habitations de meilleure qualité à moindre coût

Au fil du temps, la qualité de l'habitat, notamment en matière d'efficacité énergétique, a connu des progrès notables grâce à l'innovation et des projets de recherche et développement en partenariat public-privé. Les retombées de l'innovation – soit la construction de meilleures habitations à un coût égal ou moindre – sont affaiblies par la diminution du soutien public à la science du bâtiment et à la recherche technique à laquelle nous assistons depuis quelques années. La recherche-développement a été une composante fondamentale du rôle fédéral dans l'habitat et a conduit à des innovations qui ont profité aux Canadiens, à leurs collectivités et à l'environnement. Plus la technologie du bâtiment se complique, plus le faible soutien à la recherche-développement fait courir des risques aux consommateurs.

Il est donc essentiel que le gouvernement, en collaboration avec l'industrie, réinjecte des fonds dans la SCHL, le Conseil national de recherches Canada et Ressources naturelles Canada pour permettre de bâtir des habitations de meilleure qualité à moindre coût.

Measure:	Canadians	Businesses	Communities	Affordability	Jobs & Innov.	Energy Eff. & Underground Economy
Support Socio-Economic Housing Research, Data Gathering and Analysis to Improve Decision-Making	✓	✓	✓	✓	✓	

EN	FR
Measure:	Mesure :
Canadians	Canadiens
Businesses	Entreprises
Communities	Collectivités
Affordability	Abordabilité
Jobs & Innov.	Emplois et innovation
Energy Eff. & Underground Economy	Eff. énergétique et économie clandestine
Support Socio-Economic Housing Research, Data Gathering and Analysis to Improve Decision-Making	Soutenir la recherche socioéconomique sur l’habitat, collecter et analyser des données pour une prise de décisions éclairée

Le Canada ne peut continuer à « naviguer à vue » en ce qui concerne le marché du logement, la démographie et la société. Or, souvent, il manque les données nécessaires pour répondre à des questions urgentes posées par les décideurs politiques du pays. Le gouvernement fédéral doit augmenter ses investissements dans la recherche et l’analyse d’indicateurs éclairant la dynamique du secteur du logement. Pour ce, des ressources doivent être accordées à Statistique Canada et à la SCHL.

Measure:	Canadians	Businesses	Communities	Affordability	Jobs & Innov.	Energy Eff. & Underground Economy
Support Skilled Trades and Inter-Provincial Harmonization of Standards	✓	✓	✓	✓	✓	✓

EN	FR
Measure:	Mesure :
Canadians	Canadiens
Businesses	Entreprises
Communities	Collectivités
Affordability	Abordabilité
Jobs & Innov.	Emplois et innovation
Energy Eff. & Underground Economy	Eff. énergétique et économie clandestine
Support Skilled Trades and Inter-Provincial Harmonization of Standards	Appuyer la formation dans les métiers spécialisés et l’harmonisation des normes entre provinces.

L’industrie de la construction résidentielle risque de rapidement faire face à une pénurie de main-d’œuvre, 118 000 ouvriers qualifiés devant prendre leur retraite dans la décennie qui suit. Pour que

l'industrie continue de jouer sainement son rôle de moteur économique au Canada, il faut promouvoir les carrières des métiers spécialisés, la formation et l'amélioration de la productivité.

La croissance économique dépend tout autant de l'offre de main-d'œuvre que de la mobilité de cette dernière. Parce que les pénuries de main-d'œuvre augmentent les tensions régionales sur les coûts, les personnes de métier et les entreprises doivent pouvoir travailler efficacement dans plusieurs provinces et territoires, et ainsi s'adapter aux changements et à l'évolution des économies régionales. Afin d'accroître la mobilité et la flexibilité de la main-d'œuvre, le gouvernement fédéral doit appuyer les Canadiens se formant à un métier spécialisé, ouvrir des possibilités d'aide à la formation pour ceux cherchant une carrière au-delà des métiers Sceau rouge et stimuler la formation en entreprise et les programmes d'immigration.

L'entrée en vigueur de codes, de normes et de qualifications professionnelles harmonisés augmente la productivité et réduit les coûts de construction. Le soutien à l'harmonisation des normes et la modification du Code national du bâtiment nécessitent des investissements plus importants dans la Commission canadienne des codes, et la réalisation de recherches traitant des effets cumulatifs de la réglementation sur l'abordabilité des logements.

Aider les collectivités à prospérer et contribuer à la croissance économique nationale

Measure:	Canadians	Businesses	Communities	Affordability	Jobs & Innov.	Energy Eff. & Underground Economy
Support Transit-Oriented Development and Complete Communities	✓	✓	✓	✓	✓	✓

EN	FR
Measure:	Mesure :
Canadians	Canadiens
Businesses	Entreprises
Communities	Collectivités
Affordability	Abordabilité
Jobs & Innov.	Emplois et innovation
Energy Eff. & Underground Economy	Eff. énergétique et économie clandestine
Support Transit-Oriented Development and Complete Communities	Appuyer l'intégration du transport en commun à la construction domiciliaire et la création de collectivités complètes

Les fonds fédéraux engagés dans le budget de 2016 dans des projets d'infrastructures de base sont cruciaux pour la prospérité future des collectivités canadiennes. Les investissements stratégiques dans les infrastructures peuvent aussi rendre le logement plus abordable en ouvrant de nouvelles zones à la construction d'ensembles résidentiels dotés de tous les services et en réduisant les tensions sur les coûts causées par la fiscalité de la promotion immobilière (équivalant à un total annuel de 6 milliards de dollars).

Le bénéfice pour les Canadiens des investissements fédéraux dans les infrastructures sera maximisé si les pouvoirs les mettant en œuvre densifient les zones situées autour des axes et des nœuds de transports en commun. *Les objectifs en matière de croissance économique nationale et de changement climatique dépendent de l'application de cette recommandation sur le terrain.* Des données, de l'information et des analyses fédérales sont nécessaires pour aider les décideurs dans ce sens et mesurer l'ampleur des mesures à prendre afin de remédier au manque d'infrastructures.

Pour soutenir la construction de logements destinés aux familles qui soient abordables et correctement desservis par les transports en commun, le gouvernement devrait concéder des réductions de valeur de terrains domaniaux pour obtenir des collectivités complètes, à usage mixte et aux occupants à revenus divers.

De plus, le gouvernement fédéral peut aider les provinces à contrer la mentalité « d'accord, mais pas dans ma cour » s'opposant à la mixité sociale dans les ensembles résidentiels par une sensibilisation du public. Toute stratégie nationale sur le logement doit comprendre une campagne « De nouveaux voisins » pour mieux faire accepter la construction de nouveaux logements destinés aux personnes accédant à la propriété et au parc locatif.