



Le 20 octobre 2017

L'honorable Wayne Easter
Président
Comité permanent des finances de la Chambre des communes
Parlement du Canada
Direction des comités et services législatifs
131, rue Queen, 6^e étage
Chambre des communes
Ottawa (Ontario) K1A 0A6

***Objet : Mémoire prébudgétaire 2018
de l'Urban Development Institute (UDI), région du Pacifique***

Monsieur le président,
Membres du Comité permanent des finances,

Nous aimerions remercier le Comité d'avoir invité l'UDI à comparaître au cours des audiences qu'il a tenues à Vancouver au début d'octobre. Malheureusement, nous n'avons pu y prendre part en raison d'un autre engagement. Nous sommes ravis d'avoir l'occasion de vous présenter, au nom de nos membres, un mémoire sur nos commentaires et recommandations relativement au budget fédéral de 2018. Nos recommandations touchent quatre domaines :

- La nécessité d'investir dans le logement social et dans des mesures incitatives à l'égard des logements locatifs du marché privé;
- Nos réserves quant à l'accent que met le gouvernement fédéral sur les mesures visant à restreindre la demande en habitation;
- Le besoin d'accroître les investissements en transport collectif et en infrastructures de transport, mais en établissant des cibles de densité, en particulier en ce qui a trait au transport collectif, lié au financement fédéral;
- La fraude fiscale et le blanchiment d'argent.

À propos de l'UDI, région du Pacifique

L'Urban Development Institute (UDI), région du Pacifique, est une association nationale à but non lucratif et non partisane du secteur de la promotion immobilière et des professions qui s'y rattachent. Comptant plus de 700 membres, la section de la région du Pacifique représente des milliers de personnes qui s'occupent de tous les aspects de la mise en valeur et de la planification des terres, notamment des promoteurs, des gestionnaires immobiliers, des établissements financiers de prêts, des avocats, des ingénieurs, des urbanistes, des architectes, des évaluateurs, des professionnels de l'immobilier de même que des administrations locales et des organismes gouvernementaux.

Depuis 1972, l'UDI s'est employé à encourager la communication efficace entre l'industrie, le gouvernement et le grand public et à améliorer le logement et les perspectives d'emploi pour tous les Britanno-Colombiens. L'UDI est un porte-parole du secteur de l'immobilier et de la promotion immobilière auprès des administrations locales, des médias et des groupes communautaires. II

concentre ses activités dans trois secteurs principaux, à savoir les relations avec les collectivités et le gouvernement, la recherche ainsi que la formation et le perfectionnement professionnel.

Aperçu de la contribution de l'industrie au PBI

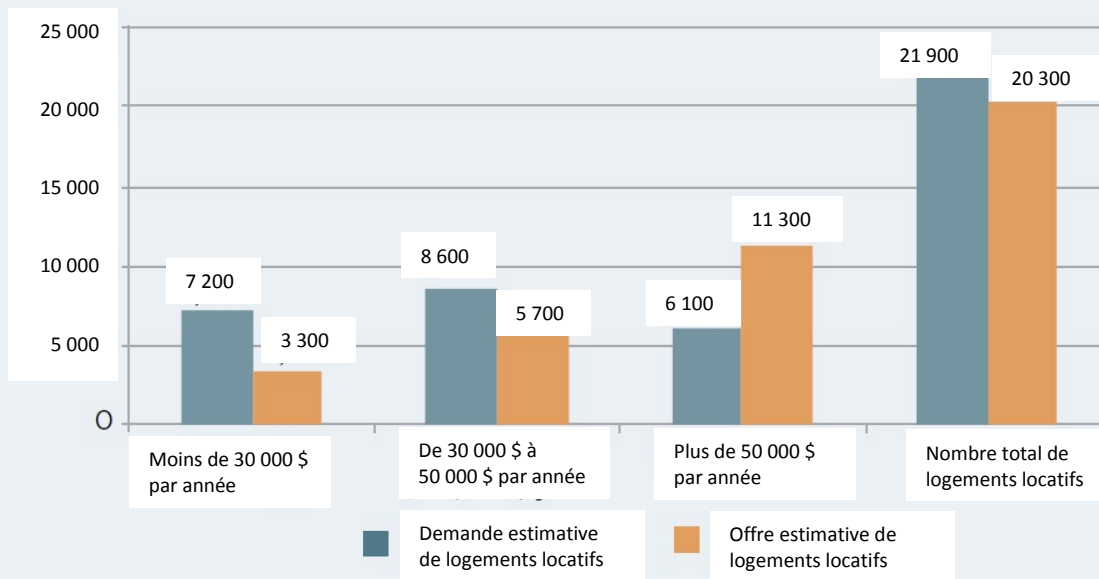
L'industrie de l'immobilier et de la promotion immobilière a de fortes retombées sur l'emploi, la croissance économique et les revenus fiscaux des gouvernements. Le plus récent rapport de Statistique Canada, publié en [juillet 2017](#), indique que, réunis, les secteurs de la construction et de l'immobilier représentent **20 % du PIB du pays**. En Colombie-Britannique, l'industrie représente le quart du PIB et a joué un rôle de premier plan dans le rendement économique de la province à l'échelle nationale au cours des trois dernières années. Selon une [analyse indépendante](#), chaque année en Colombie-Britannique, l'industrie de la promotion immobilière :

- injecte plus de 17 milliards de dollars dans le PIB provincial;
- emploie plus de 200 000 Britanno-Colombiens (y compris les emplois connexes);
- produit 3,5 milliards de dollars en revenus pour les gouvernements de tous les ordres.

Recommandation 1 Que le gouvernement fédéral collabore avec les provinces et l'industrie de l'immobilier et de la promotion immobilière en vue d'accroître l'offre de logements, y compris les logements locatifs et sociaux.

Au cours des dernières décennies, le gouvernement s'est retiré du secteur du logement. La suppression des mesures fiscales fédérales dans les années 1970 et 1980 constitue l'une des [raisons les plus évoquées](#) pour expliquer le déclin rapide des mises en chantier de logements locatifs au Canada. En 1972, près de la moitié des mises en chantier étaient des logements locatifs; après l'élimination des mesures incitatives, le secteur du logement locatif a amorcé son déclin, pour atteindre moins de 10 % de 2001 à 2010. [Metro Vancouver](#) a observé que, de 2011 à 2014, le manque à gagner entre la demande et l'offre de nouveaux logements locatifs s'établissait à 1 600 unités de logement dans l'ensemble. Actuellement, dans la région métropolitaine de Vancouver, le taux d'inoccupation s'établit à 0,7 % et un logement d'une chambre coûte plus de 2 000 \$ par mois.

Graphique 4 : Offre et demande estimatives de logements locatifs par revenu, région métropolitaine de Vancouver, 2011-2014



Source : Metro Vancouver, [Regional Affordable Housing Strategy](#).

En ce qui a trait au logement social, l'aide fédérale a commencé à décliner dans les années 1980 et a complètement cessé en 1993. En 1996, le gouvernement fédéral a entrepris de transférer les programmes de logement social aux provinces (et donc aussi aux administrations municipales), qui ont tenté, sans succès, de combler le manque à gagner. Les provinces ont établi des partenariats avec les secteurs privé et à but non lucratif. Les données de Statistique Canada sur la migration interprovinciale, illustrées dans le tableau ci-dessous, montrent que la Colombie-Britannique reçoit beaucoup plus de nouveaux résidents que toutes les autres provinces, à l'exception de l'Ontario. Cette situation s'accompagne d'une augmentation de l'itinérance et du nombre de résidents à faible revenu ayant besoin d'aide au logement. Les attentes sont élevées à l'égard de la *Stratégie nationale sur le logement* à venir pour ce qui est d'offrir, conjointement avec les autres ordres de gouvernement, un appui financier important pour répondre à ce besoin.

Tableau 051-0017 [1](#), [2](#), [11](#), [12](#), [13](#)

Migrants interprovinciaux, Canada, provinces et territoires
trimestriel (personnes)

[Tableau de données](#) [Ajouter/Enlever des données](#) [Manipuler](#) [Télécharger](#) [Sujets reliés](#) [Aide](#)

Les données ci-dessous font partie du tableau CANSIM 051-0017. Utilisez l'onglet [Ajouter/Enlever des données](#) pour personnaliser un tableau.

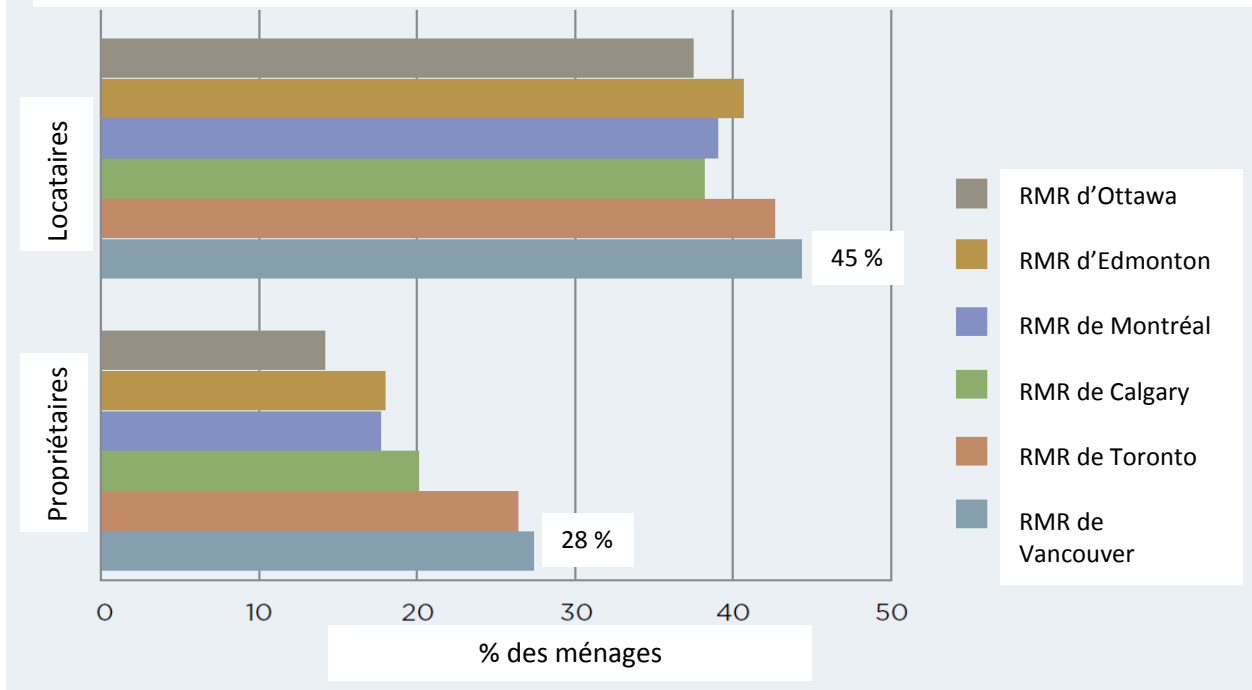
Éléments sélectionnés [[Ajouter/Enlever des données](#)]

Migration interprovinciale = Entrants

Géographie	2016			2017	
	T2	T3	T4	T1	T2
Terre-Neuve-et-Labrador ²	2 397	1 534	903	1 713	2 409
Île-du-Prince-Édouard ²	1 145	767	457	941	1 485
Nouvelle-Écosse ²	5 440	4 932	2 218	4 338	5 723
Nouveau-Brunswick ²	3 237	3 720	1 530	3 115	3 741
Québec ²	6 697	7 561	3 387	5 200	8 268
Ontario ²	26 128	29 718	13 495	18 871	29 045
Manitoba ²	3 824	2 920	1 897	3 013	4 015
Saskatchewan ²	5 369	4 565	2 767	4 265	5 909
Alberta ²	19 513	18 097	9 810	15 762	20 945
Colombie-Britannique ²	22 690	17 965	10 279	14 799	22 076
Yukon ^{5, 22}	688	359	258	475	522
Territoires du Nord-Ouest incluant Nunavut ^{5, 22} (Terminé)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Territoires du Nord-Ouest ^{5, 22}	641	431	227	785	706
Nunavut ^{5, 22}	361	231	138	391	674

Les administrations locales ont imposé au secteur du développement immobilier des mesures incitatives, des mécanismes de zonage d'inclusion et des droits de logement social. Or, il y a des limites à ce que l'industrie peut offrir en matière de logement social. Nous avons besoin de financement fédéral. Malgré les efforts des provinces, des administrations locales, ainsi que des secteurs privés et à but non lucratif, nous avons pris du retard. Nous ne générons pas suffisamment d'offre de logements sociaux et ne répondons pas aux besoins des Canadiens à faible revenu. En 2011, dans la région métropolitaine de Vancouver, 45 % des ménages locataires consacraient 30 % de leur revenu ou plus pour se loger. Dans d'autres villes canadiennes, la proportion de ménages qui consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement est également élevée (voir ci-dessous).

Graphique 5 : Pourcentage des ménages consacrant plus de 30 % de leur revenu au logement, 2011



Source : Metro Vancouver, [Regional Affordable Housing Strategy](#).

L'UDI, les provinces, les municipalités, les organismes à but non lucratif et les autres parties intéressées sont très encouragés par la nouvelle stratégie nationale sur le logement sur le point d'être amorcée par le gouvernement fédéral, et ils espèrent que le plan qui sera bientôt lancé sera ambitieux et essentiellement axé sur l'offre de logements. L'UDI milite depuis longtemps pour l'augmentation de l'offre de logements en vue de régler les enjeux liés à l'abordabilité dans les régions urbaines du Canada.

Ayant pris l'engagement de construire 114 000 logements locatifs, sociaux et coopératifs au cours des 10 prochaines années, le gouvernement de la Colombie-Britannique a mis en place un programme audacieux en vue d'accroître l'offre de logements dans la province. Même si l'industrie collabore activement avec la province à l'atteinte de cet objectif, il est peu probable qu'elles y parviennent sans l'établissement de partenariats solides avec le gouvernement fédéral et, surtout, sans fonds ni mesures incitatives sur le plan fiscal pour faire augmenter le nombre de logements sociaux.

Pour accroître le nombre de logements locatifs, sociaux et coopératifs, l'UDI préconise depuis longtemps le retour d'incitatifs fiscaux, y compris le rétablissement de mesures qui ont malheureusement été abolies dans le passé. Il est également crucial de maintenir un climat d'investissement propice, afin que le gouvernement n'ait pas à hausser le taux d'inclusion des gains en capital.

L'UDI recommande les mesures suivantes :

- **Que le gouvernement fédéral s'associe avec celui de la Colombie-Britannique en vue d'ajouter 114 000 logements dans la province au cours des 10 prochaines années en établissant des partenariats et en offrant des terrains, du financement et des**

subventions importantes.

- **Il est crucial que cette initiative comprenne également des mesures fiscales fédérales pour accroître l'offre de logements locatifs en Colombie-Britannique et partout au Canada, notamment :**
 - **un remboursement intégral ou une exemption de la TPS à l'égard des logements locatifs neufs;**
 - **l'inclusion de crédits de TPS sur l'exploitation courante des logements locatifs;**
 - **le report de l'impôt sur les gains en capital et de la récupération de la déduction pour amortissement (DPA) à la vente de logements locatifs, si le produit de la vente est réinvesti dans des logements locatifs neufs;**
 - **la hausse de la DPA pour la porter à 5 % pour tous les logements locatifs neufs, y compris les immeubles à usage mixte;**
 - **l'élargissement de l'admissibilité de tous ceux qui investissent dans des logements locatifs neufs à l'utilisation des pertes au titre de la DPA;**
 - **le maintien du taux d'inclusion des gains en capital, pour ne pas le porter à 66,67 % ou à 75 % comme on l'a envisagé dans le passé.**

Recommandation 2 **Que le gouvernement fédéral cesse d'adopter des mesures qui agissent sur la demande relativement à l'industrie immobilière et du développement immobilier.**

Étant donné l'importance et les retombées de l'industrie sur les économies du Canada et de la Colombie-Britannique, nous sommes préoccupés par le fait que tous les ordres de gouvernement aient mis l'accent sur les mesures qui agissent sur la demande dans leurs tentatives de freiner la flambée des prix de l'immobilier. À Vancouver, la Ville a mis en place une taxe sur les immeubles vacants et songe à imposer des restrictions aux préachats pour les nouveaux arrivants dans la ville. À l'échelle provinciale, le gouvernement précédent avait mis en place une taxe de luxe sur les transactions immobilières et imposé une taxe aux acheteurs étrangers. Le nouveau gouvernement, quant à lui, propose d'imposer une taxe annuelle de 2 % aux spéculateurs absents.

Pour sa part, au cours des huit dernières années, le gouvernement fédéral s'est essentiellement employé à resserrer les règles hypothécaires pour « refroidir » le marché, malgré les objections invariablement soulevées par l'UDI et d'autres intervenants de l'industrie immobilière et du développement immobilier. Tout récemment, soit à l'automne 2016, le gouvernement a mis en place des changements radicaux pour limiter davantage le crédit hypothécaire au Canada par l'application obligatoire du test de résistance hypothécaire aux nouveaux prêts hypothécaires et par l'introduction de nouveaux critères d'admissibilité à l'assurance-prêt hypothécaire. Et maintenant, cette semaine, le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) a annoncé qu'à compter du 1^{er} janvier 2018, les règles relatives au test de résistance seraient étendues aux prêts hypothécaires non assurés, même si la mise de fonds est supérieure à 20 %.

En raison des effets cumulatifs de tous ces changements, les acheteurs ont vu leur pouvoir d'achat s'éroder encore davantage, puisqu'ils ont moins d'options d'achat qu'avant. Par exemple, [des observateurs](#) ont remarqué que les changements apportés en 2016 avaient fait diminuer le pouvoir d'achat des acheteurs dans une proportion allant de 20 à 30 %. Bon nombre de jeunes familles et d'acheteurs d'une première maison sont actuellement écartés du marché immobilier en raison des prix; il s'agit peut-être d'un effet indésirable de ces règles et restrictions. Plutôt que d'adopter d'autres restrictions, le gouvernement devrait envisager d'accroître les possibilités des premiers acheteurs en leur permettant de retirer une portion accrue de leurs REER en raison de la disparité des prix des propriétés d'un bout à l'autre du pays.

La nécessité des plus récents changements du BSIF est discutable, puisque les [données de la SCHL](#) montrent que, dans les marchés de la Colombie-Britannique et de Toronto (ceux qui préoccupent le plus le gouvernement fédéral), le taux de défaut sur les prêts hypothécaires est bien inférieur à la moyenne nationale de 0,5 %. De plus, le ministre des Finances a confié à votre comité que les règles modifiées en octobre 2016 avaient l'effet voulu. Pourquoi mettre en œuvre les mesures supplémentaires du BSIF?

Nous craignons que les emplois, les investissements, les taxes et les impôts générés par le secteur immobilier soient mis en péril. Pire encore, dans les régions de la Colombie-Britannique et du Canada où le marché immobilier et les prix sont stables ou en déclin (p. ex. dans les milieux ruraux et dans le nord de la province), l'économie risque de ralentir encore plus.

L'UDI recommande les mesures suivantes :

- ***Que le gouvernement n'aille pas de l'avant avec les changements proposés par le BSIF à l'égard des règles hypothécaires.***
- ***S'il décide néanmoins de les mettre en place, ces changements ne devraient pas être appliqués aux régions dont le marché immobilier est stable ou faible.***
- ***Plutôt que d'imposer de nouvelles restrictions aux nouveaux acheteurs, il serait important que le gouvernement songe à permettre aux résidents de retirer plus de leurs REER que le [plafond de 25 000 \\$](#) pour les premiers acheteurs établi par le gouvernement fédéral.***

Recommandation 3 **Que le gouvernement fédéral, en collaboration avec les autres ordres de gouvernement, investisse dans les infrastructures de transport et de transport collectif, sous réserve que les administrations locales établissent des cibles appropriées d'utilisation des terres et de densité d'habitation près de ces infrastructures (en particulier pour les projets de transport collectif).**

Le gouvernement fédéral peut également soutenir la hausse de l'offre de logements en investissant dans les infrastructures de transport qui soutiennent l'aménagement immobilier et le développement économique. Les milieux urbains, où vivent plus de 80 % des Canadiens, ont besoin d'investissements importants pour étendre leurs infrastructures de transport et de transport collectif.

Les investissements en transport collectif amélioreront l'abordabilité des logements. Dans la région métropolitaine de Vancouver, le train léger sur rail (TLR) de Surrey donnera accès à des terrains abordables dans le sud du fleuve Fraser et reliera les habitants à des possibilités d'emploi et d'éducation dans toute la région, y compris le corridor de Broadway, qui sera desservi par le prolongement proposé de la ligne Millennium. Il est urgent d'investir rapidement dans le transport collectif, dans la vallée du bas Fraser, mais également à Victoria et dans le sud de l'île, et pour relier Kelowna aux collectivités de l'Okanagan.

En règle générale, l'aménagement près des services de transport collectif comprend une mixité accrue de logements, dont des logements multifamiliaux, plus petits et moins chers que les habitations unifamiliales. De plus, les personnes et les familles qui y habitent ne dépendent pas de la voiture pour se déplacer. Cependant, pour tirer pleinement parti des investissements des contribuables le long de ces lignes de transport et accroître l'abordabilité, il est essentiel que tous les ordres de gouvernement adoptent des politiques publiques coordonnées pour stimuler l'offre de logements près des terminaux de transport. Les gouvernements fédéral et provinciaux doivent

veiller à mettre en œuvre des politiques d'aménagement axé sur le transport collectif à proximité des stations et le long des corridors de transport. Il n'aura pas servi à grand-chose d'investir des milliards de dollars dans des infrastructures de transport en commun si seules quelques personnes vivent et travaillent dans les environs. L'UDI continue de demander des cibles de croissance près des lignes et des stations de transport en commun. Il est crucial d'incorporer des cibles de densité contraignantes dans les conventions de financement entre les gouvernements fédéral et provinciaux ainsi que les administrations régionales et locales lorsque des fonds publics sont investis dans des projets de transport et de transport collectif.

La démarche d'aménagement axé sur le transport collectif permettra d'atteindre d'autres objectifs fédéraux, notamment :

- tirer pleinement parti des investissements des contribuables dans les infrastructures de transport en faisant augmenter l'achalandage;
- profiter des retombées en matière de développement économique provenant de la hausse des liens entre les régions urbaines (nous remarquons que la demande de propositions d'Amazon en vue d'établir son deuxième siège social, pour laquelle plusieurs villes canadiennes ont soumis leur candidature, prévoit un accès accru au transport collectif);
- réduire les émissions de gaz à effet de serre, car les logements multifamiliaux sont plus petits et mieux protégés contre les éléments que les habitations unifamiliales. En outre, leurs habitants sont plus enclins à marcher et à prendre leur vélo ou le transport collectif que d'utiliser leur voiture;
- améliorer la santé publique (et donc réduire les coûts des soins de santé), puisque les citoyens utilisent des modes de transport actifs;
- accroître la fluidité du transport de marchandises, puisque les résidents se rendent au travail en transport collectif plutôt qu'en voiture, ce qui laisse plus de place pour les camions. [Transport Canada](#) a d'ailleurs estimé que les coûts de la congestion sur nos routes pouvaient atteindre 1,5 milliard de dollars. Cette situation est encore plus vraie à Vancouver, qui abrite le port d'expédition le plus important du pays.

Vous le savez peut-être, le plan de transport et de transport collectif de la région métropolitaine de Vancouver se trouve dans une impasse financière. La vision décennale du Conseil des maires entamera bientôt sa quatrième année, et les ententes de financement avec les gouvernements fédéral et provincial pour la phase 2 ne sont pas encore conclues et la source de financement régionale de TransLink n'est toujours pas déterminée. Les grands chantiers prévus par le plan, soit le TLR de Surrey, le prolongement de la ligne Millennium le long de l'avenue Broadway et le remplacement du pont Pattullo ne sont pas commencés. L'UDI et les autres membres de la Better Transit and Transportation Coalition saluent l'engagement du gouvernement fédéral à verser plus de 2,5 milliards dans le cadre du plan décennal des maires, et exhortent les deux gouvernements à offrir de la certitude en établissant le plus tôt possible des ententes de financement avec TransLink et le conseil des maires.

Cet enjeu est si important pour notre industrie que nous soutenons la redevance d'infrastructure de transport collectif régionale qui sera perçue sur les nouveaux quartiers de la région métropolitaine de Vancouver. C'est inhabituel pour le secteur d'être en faveur de droits et redevances pour les nouveaux quartiers en raison de leurs effets réels sur l'abordabilité du logement pour les consommateurs. Néanmoins, dans ce cas, nous appuyons les droits d'aménagement pour le transport collectif et croyons que leurs incidences pourront être atténuées par les bienfaits de l'investissement dans le transport collectif sur l'abordabilité dont nous avons parlé précédemment.

L'UDI recommande les mesures suivantes :

- ***Il est proposé au gouvernement fédéral d'accroître ses partenariats de financement avec les provinces, ainsi que les administrations régionales et locales, en vue de concrétiser des projets de transport et de transport collectif dans les régions urbaines;***
- ***Il est essentiel que ces ententes de financement comportent des cibles contraignantes en matière de densité en ce qui a trait aux nouveaux quartiers à proximité des infrastructures, en particulier le long des corridors de transport en commun et près des stations;***
- ***Dans la région métropolitaine de Vancouver, le gouvernement fédéral devrait conclure rapidement les dispositions en matière de financement avec le gouvernement de la Colombie-Britannique et le conseil des maires (assorties de cibles d'aménagement) pour la vision décennale, afin de faire progresser les principaux projets du district.***

Recommandation 4 **Que le gouvernement fédéral collabore avec l'industrie et les gouvernements provinciaux pour mieux s'attaquer à la fraude fiscale et au blanchiment d'argent (ou à la perception de ceux-ci).**

Actuellement, les médias et le grand public tendent à croire qu'en raison des règlements laxistes et de leur faible application, l'industrie de l'immobilier est minée par la fraude, l'évasion fiscale et le blanchiment d'argent. Nous ignorons si cette situation est vraie ou non, ou si ce problème est minime ou généralisé. Cependant, les effets de ces sentiments sur la réputation de tous les ordres de gouvernement et de notre secteur sont importants.

Nos membres dépendent des approbations discrétionnaires des administrations locales pour un nombre important de projets d'aménagement, et celles-ci seront de plus en plus difficiles à obtenir si la perception de l'industrie continue à être négative et si certains croient que des acheteurs de propriétés au Canada qui paient en devises étrangères ne déclarent pas leurs revenus totaux et font grimper les prix d'achat. Cette perception sape notre capacité collective à assurer l'offre de logements dont nous avons besoin pour améliorer l'abordabilité dans les régions métropolitaines à croissance rapide comme Toronto et Vancouver.

Le nouveau gouvernement de la Colombie-Britannique souhaite aborder la question en établissant un groupe de travail multilatéral. L'UDI appuie cette initiative; toutefois, il est essentiel que le gouvernement fédéral y prenne part et que l'industrie de l'immobilier et de la promotion immobilière soit amplement consultée, pour éviter tout effet indésirable.

Si des échappatoires permettent l'évasion fiscale, il faut les éliminer. Si le manque de sensibilisation et la faiblesse de l'application de la loi permettent la fraude et le blanchiment d'argent, il est crucial d'accroître les ressources du Centre d'analyse des opérations et déclarations financières du Canada (et d'autres organismes gouvernementaux). S'il est nécessaire de modifier les lois sur la protection des renseignements personnels de façon à faciliter l'échange de données entre le gouvernement et l'industrie, mettons ces lois et règlements à jour. Il ne s'agit pas de mesures qui agissent sur la demande; elles assureront plutôt que les lois provinciales et fédérales sont respectées et appliquées.

L'UDI recommande les mesures suivantes :

- ***Il est important que le gouvernement fédéral participe au groupe de travail multilatéral que le gouvernement de la Colombie-Britannique propose de mettre sur pied. Il conviendrait également de mener de vastes consultations auprès de***

l'industrie du développement immobilier.

Encore une fois, nous aimerions remercier le Comité de nous avoir offert l'occasion de présenter, au nom de nos membres et de l'industrie, nos commentaires et recommandations. Nous espérons que vous en tiendrez compte pour limiter les futures interventions fédérales sur le marché de l'immobilier, vital sur le plan économique, en imposant des mesures qui agissent sur la demande. Nous proposons plutôt de déployer d'importantes ressources fédérales pour accroître l'offre de logements par des investissements dans les logements sociaux, des mesures incitatives pour favoriser les logements locatifs, l'expansion du transport et du transport collectif en milieu urbain et la mise en place de cibles de densité par l'intermédiaire d'un plan régional. Si vous avez des questions à propos de nos recommandations, n'hésitez pas à communiquer avec moi au 604-669-9585 ou à l'adresse AMcMullin@udi.org.

Je vous prie d'agréer mes salutations distinguées.

La présidente et chef de la direction,



Anne McMullin

S:\Public\POLICY\FEDERAL\Budget\UDI 2018 Pre-Budget Submission October 20 2017.Doc