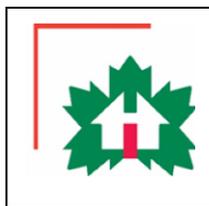


Mémoire pour les consultations prébudgétaires en prévision du budget de 2021

Association
canadienne des
constructeurs
d'habitations



Liste des recommandations

Recommandation n° 1 – Offre de logements : Le gouvernement fédéral devrait jouer un rôle de premier plan en aidant les provinces et les municipalités à rationaliser les processus de délivrance de permis et d’approbation pour les logements du marché afin d’accélérer la construction et de réduire les coûts de financement des projets.

Recommandation n° 1.1 : Soutenir les actions qui s’attaquent aux obstacles aux nouvelles constructions, tels que les restrictions de zonage, les limites de densité et la mentalité du « pas dans ma cour ».

Recommandation n° 1.2 : Renforcer l’Initiative pour la création rapide de logements et l’étendre aux logements d’entrée de gamme afin de résoudre les problèmes persistants d’offre de logements et d’accessibilité financière sur l’ensemble du continuum du logement.

Recommandation n° 1.3 : Veiller à l’utilisation des fonds d’infrastructure du gouvernement fédéral destinés aux provinces et aux municipalités pour soutenir des actions susceptibles d’encourager la création de nouveaux logements.

Recommandation n° 2 – Abordabilité : Entreprendre un examen approfondi du système hypothécaire existant dans une optique d’équité et d’accès pour les acheteurs d’une première maison.

Recommandation n° 2.1 : Retour à des périodes d’amortissement de 30 ans pour les acheteurs d’une première maison.

Recommandation n° 2.2 : Modifier le test de résistance pour les prêts hypothécaires assurés et non assurés afin de réduire le taux du test sur une base dégressive pour les prêts hypothécaires de 7 et de 10 ans.

Recommandation n° 3 – Immigration et métiers qualifiés : Apporter des changements au système d’immigration afin de répondre mieux et plus rapidement aux pénuries de main-d’œuvre dans le secteur de la construction résidentielle grâce à des solutions d’immigration permanente.

Recommandation n° 4 – Objectifs climatiques : Travailler avec le secteur de la construction résidentielle pour résoudre les problèmes d’accessibilité financière que pose aux consommateurs l’atteinte de niveaux plus élevés d’efficacité énergétique dans les maisons neuves et existantes.

Recommandation n° 4.1 : Investir dans la R-D pour trouver des mesures d’efficacité énergétique qui ne réduisent pas l’accessibilité financière. Le gouvernement devrait se concentrer sur l’innovation pour faire baisser les coûts et développer l’utilisation avant de réglementer.

Recommandation n° 4.2 : Promouvoir l’utilisation de l’étiquette du système de cote ÉnerGuide (SCE) sur toutes les maisons au moment de la revente afin d’accroître les connaissances en matière d’énergie et la valorisation des maisons écoénergétiques. Le SCE devrait être élargi et promu comme l’épine dorsale de toutes les incitations à la rénovation, les crédits d’impôt et autres initiatives d’efficacité énergétique.

Recommandation n° 5 – Vieillir chez soi : Travailler avec l’industrie pour informer les personnes âgées et les aidants sur les options qui s’offrent à eux et garantir un marché solide pour les services de vieillissement chez soi, y compris des experts en rénovation fiables, formés et transparents.

Pour le secteur de la construction résidentielle, mieux reconstruire est quelque chose que nous faisons tous les jours. Notre secteur construit des maisons et des quartiers neufs de haute qualité qui répondent aux besoins changeants des Canadiens et soutiennent la croissance des villes et des collectivités du pays. Nous entreprenons également d'importants travaux de modernisation et de rénovation pour améliorer le fonctionnement, l'habitabilité, l'accessibilité et l'efficacité des maisons existantes. L'accession à la propriété demeure l'une des aspirations les plus chères des Canadiens, et l'année écoulée a certainement démontré qu'un foyer est plus important que jamais. Nos maisons sont devenues nos lieux de travail, nos salles de classe, nos salles de sport, nos lieux de détente et, espérons-le, pour la plupart, des lieux où nous nous sentons en sécurité. Et la construction résidentielle, qu'il s'agisse de nouvelles constructions ou de rénovations, fournira les emplois et l'activité économique dont on a tant besoin pendant la reprise économique post-pandémie.

Cependant, la pandémie de COVID-19 a créé un certain nombre de défis pour les membres de l'ACCH et les acheteurs de maisons dans tout le pays. La montée en flèche des prix du bois et les pénuries de produits et de matériaux en sont des exemples. La pandémie a également exacerbé les problèmes d'offre et d'accessibilité des logements au taux du marché. Bien que la fin de la pandémie soit en vue, les défis de la chaîne d'approvisionnement et les problèmes d'accessibilité financière demeurent et doivent être abordés.

Notre industrie continue de contribuer de manière importante à l'économie. En 2020, il y avait un total de 1,24 million d'emplois sur les chantiers de construction et de rénovation de maisons neuves – ce qui continue de faire du secteur l'un des plus grands employeurs du Canada. L'industrie de la construction résidentielle génère des retombées économiques de 138,1 milliards de dollars et des salaires de 81,1 milliards de dollars qui soutiennent les Canadiens et les économies locales partout au Canada.

Il ne fait aucun doute que le secteur de la construction résidentielle doit jouer un rôle majeur dans la reprise économique. Les recommandations ci-jointes contribueront à soutenir ce rôle et aideront les Canadiens à réaliser leur rêve de posséder une maison sûre et sécurisée qui correspond à leur budget et à leurs besoins, tout en soutenant la stabilité économique globale.

APPROVISIONNEMENT

Bien que le gouvernement se soit concentré sur l'offre de logements abordables, ce qui est bien sûr important, un large éventail de mesures sont aussi nécessaires pour soutenir et accélérer la construction de nouveaux logements, y compris des logements au taux du marché, en location et en propriété. L'un des principaux facteurs de l'escalade des prix sur le marché canadien du logement est le manque d'offre. S'attaquer à l'offre de logements à loyer modéré ne fera pas que soutenir les Canadiens de la classe moyenne et ceux qui aspirent à la rejoindre, mais allégera également une partie du fardeau qui pèse sur d'autres parties du continuum du logement. Par exemple, 80 % du nouveau parc locatif qui se libère chaque année provient de locataires qui quittent leur logement lorsqu'ils deviennent propriétaires. L'incapacité des locataires à devenir propriétaires a créé une pression supplémentaire sur le marché locatif et sur les logements sociaux et d'assistance.

Pour remédier à l'insuffisance de l'offre et relever les défis de l'abordabilité, il est important que le **gouvernement fédéral joue un rôle de premier plan en aidant les provinces et les municipalités à rationaliser les processus de délivrance de permis et d'approbation pour les logements du marché afin d'accélérer la construction et de réduire les coûts de financement des projets.** L'ACCH appelle également le gouvernement fédéral à **soutenir les actions qui s'attaquent aux obstacles à la construction de**

nouveaux logements, tels que les restrictions de zonage, les limites de densité et la mentalité du « pas dans ma cour » (pour toutes les formes de logement, y compris les logements au taux du marché). Le succès de l'Initiative pour la création rapide de logements, qui a permis de réduire les formalités administratives, montre qu'un leadership fédéral de type similaire pourrait également être utilisé pour accélérer l'offre de logements au taux du marché.

Par conséquent, l'ACCH **recommande d'intensifier l'Initiative pour la création rapide de logements afin de relever les défis persistants en matière d'offre de logements et d'accessibilité financière tout au long du continuum du logement**, y compris dans les logements au taux du marché.

Le gouvernement fédéral devrait également **s'assurer que le financement fédéral des infrastructures pour les provinces et les municipalités est utilisé pour soutenir des actions qui peuvent inciter à la création de nouveaux logements**, comme des investissements qui augmentent les terrains viabilisés nouveaux ou améliorés ou qui s'alignent sur les plans et les expansions des systèmes de transport en commun.

ABORDABILITÉ

L'ACCH demande instamment au gouvernement d'examiner attentivement, dans son ensemble, l'impact de toute mesure macroprudentielle et de toute mesure relative à la demande sur les acheteurs potentiels, compte tenu particulièrement du manque d'actions des différents ordres de gouvernement pour soutenir l'offre de nouveaux logements, qui est le moteur réel et plus préoccupant de l'escalade des prix dans tout le pays.

Avec l'accent mis par le gouvernement fédéral sur une reprise équitable et inclusive, il est essentiel 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 la location que d'autres peuvent occuper. Un continuum sain comprend de solides options de logement au taux du marché et diverses voies d'accès à la propriété, soutenues par des politiques hypothécaires saines.

L'ACCH **recommande d'entreprendre un examen approfondi du système hypothécaire existant dans une optique d'équité et d'accès pour les acheteurs d'une première maison** avant de mettre en œuvre tout changement de politique qui pourrait avoir un impact disproportionné sur les acheteurs d'une première maison. Il s'agit notamment d'une refonte du test de résistance des prêts hypothécaires, tant pour les prêts assurés que pour les prêts non assurés. Les modifications apportées au test de résistance réduisent le pouvoir d'achat des personnes qui vivent en marge d'environ 4 %. L'ACCH **recommande que le test de résistance (pour les prêts hypothécaires assurés et non assurés) soit modifié afin de réduire le taux du test sur une base décroissante pour les termes des prêts hypothécaires de 7 et de 10 ans**, étant donné la réduction du risque avec des termes hypothécaires plus longs pour les Canadiens et le système financier, tel qu'encouragé par la Banque du Canada.

L'ACCH recommande également **un retour à des périodes d'amortissement de 30 ans pour les acheteurs d'une première maison**. De tels changements permettraient d'aider les acheteurs bien qualifiés à accéder à la propriété tout en renforçant l'économie et le système financier canadien. Si le gouvernement reste préoccupé par le risque lié à la réintroduction des amortissements sur 30 ans pour la SCHL, il pourrait y remédier en demandant à Finances Canada d'autoriser les assureurs du secteur privé à participer à l'assurance des prêts hypothécaires à amortissement sur 30 ans.

IMMIGRATION ET MÉTIERS QUALIFIÉS

L'immigration reste vitale pour l'économie canadienne et pour la santé à long terme du marché immobilier canadien. L'immigration reste également une source essentielle de main-d'œuvre et stimule l'activité économique et le logement au Canada.

L'industrie de la construction continue d'être confrontée à des pénuries chroniques de main-d'œuvre et de compétences, et le rapport [d'information sur le marché du travail de la construction résidentielle de 2021 de ConstruForce Canada](#) prévoit que le secteur devra recruter plus de 148 000 nouveaux travailleurs au cours de la décennie pour suivre le rythme des départs à la retraite et de la demande. Une partie importante devra provenir de groupes traditionnellement sous-représentés dans la main-d'œuvre actuelle de la construction, notamment les femmes, les Autochtones et les Néo-Canadiens.

L'ACCH recommande au gouvernement fédéral **d'apporter des changements au système d'immigration afin de répondre mieux et plus rapidement aux pénuries de main-d'œuvre dans le secteur de la construction résidentielle grâce à des solutions d'immigration permanente.** Cela signifie que le gouvernement améliorerait la sélection des immigrants possédant des compétences dans les métiers spécialisés ou une expérience dans le domaine de la construction afin de s'assurer que le secteur de la construction résidentielle recevra sa part proportionnelle de nouveaux arrivants.

OBJECTIFS LIÉS AU CLIMAT

Tout comme l'abordabilité du logement, les changements climatiques représentent une question prioritaire pour les Canadiens. Si le logement peut jouer un rôle important, il est essentiel de veiller à ce que la lutte contre les changements climatiques n'exacerbe pas les problèmes d'accessibilité au logement tout au long du continuum, en rendant l'accès à la propriété encore plus inaccessible pour un plus grand nombre de personnes et de familles, et en réduisant le nombre de logements sociaux pouvant être construits.

L'ACCH applaudit l'engagement de 2,6 milliards de dollars pour fournir des subventions pour des améliorations écoénergétiques, des évaluations énergétiques gratuites ÉnerGuide et un soutien pour recruter et former des auditeurs énergétiques ÉnerGuide. Il existe (d'autres) moyens pour le gouvernement fédéral d'aider le secteur du logement à continuer à construire des maisons à haut rendement énergétique sans nuire à l'accessibilité financière.

Il est important **d'investir dans la R-D pour trouver des mesures d'efficacité énergétique qui ne réduisent pas l'accessibilité financière.** Le gouvernement devrait **d'abord se concentrer sur l'innovation pour faire baisser les coûts et développer l'utilisation,** avant de réglementer des niveaux de rendement énergétique trop élevés. L'ACCH met en garde contre l'ajout de coûts excessifs par l'entremise de codes ou de règlements qui auront un impact sur l'accessibilité au logement au Canada, à un moment où le logement est plus important que jamais. De meilleures solutions peuvent et doivent être trouvées en premier lieu pour améliorer l'accessibilité financière pour les consommateurs, et non pour l'aggraver.

L'ACCH recommande **d'apposer l'étiquette du système de cote ÉnerGuide (SCE) sur toutes les maisons au moment de la revente** afin d'améliorer les connaissances des Canadiens en matière d'énergie, d'aider à ce que l'évaluation des maisons reflète réellement l'efficacité énergétique et d'encourager davantage les Canadiens à faire des investissements dans l'efficacité énergétique et les rénovations à un rythme accéléré et de façon abordable. De plus, le **SCE devrait être élargi et promu comme l'épine dorsale de**

toutes les incitations à la rénovation, les crédits d'impôt et autres initiatives d'efficacité énergétique par les gouvernements, les services publics et d'autres organisations. La cohérence et la clarté peuvent aider les propriétaires à lutter contre les changements climatiques.

VIEILLIR CHEZ SOI

Même avant la pandémie, les personnes âgées cherchaient des moyens de rester plus longtemps chez elles et dans leur communauté. La nature des besoins des personnes vieillissantes est strictement individuelle et les adaptations du domicile exigent une solide compréhension de ce qui est nécessaire pour chaque personne, ce qui signifie qu'il n'existe pas de solution « unique » – ce n'est pas quelque chose qui peut ou doit être réglementé. Un foyer bien adapté se fonde sur les besoins des personnes qui y vivent pour leur permettre de continuer à vivre en toute sécurité, entourées de leurs voisins, de leurs amis et de leur famille. À cette fin, l'ACCH a créé son conseil pour les modifications domiciliaires (Home Modification Council) et a commencé à élaborer un programme de formation et de reconnaissance du vieillissement chez soi pour : 1) s'assurer que les entrepreneurs en rénovation disposent des outils et des compétences appropriés pour aider les propriétaires canadiens dans ce marché en pleine croissance, et 2) fournir aux personnes âgées ou à leurs aidants les renseignements objectifs nécessaires pour prendre des décisions judicieuses en matière d'adaptation du domicile.

Le programme vise à fournir un réseau d'entrepreneurs de confiance et compétents qui peuvent faire le travail – protégeant l'avenir et l'argent des aînés contre les mauvais acteurs et l'économie souterraine. **L'ACCH recommande un partenariat avec le gouvernement fédéral pour accélérer le déploiement de ce programme**, de 5 millions de dollars sur quatre ans pour travailler ensemble afin d'informer et d'éduquer les professionnels et les propriétaires sur les possibilités qui s'offrent à eux et sur les pièges à éviter.

Bien que l'ACCH comprenne qu'une grande partie de l'aide fédérale aux personnes âgées est fournie par les provinces, il existe une variété de moyens par lesquels le gouvernement fédéral peut soutenir des résultats plus solides. Il s'agit notamment de travailler avec l'industrie, y compris l'ACCH, pour informer les personnes âgées et les aidants sur les options qui s'offrent à eux et garantir un marché solide pour les services de vieillissement chez soi, y compris des experts en rénovation fiables, formés et transparents. Le gouvernement fédéral devrait également revoir et étendre le crédit d'impôt pour l'accessibilité domiciliaire afin de mieux refléter les coûts du vieillissement chez soi.