

MÉMOIRE PRÉSENTÉ AU HUMA

Edward Goldstein
Président
Redwood Corporation

24 juin 2022

Le Comité a été chargé d'examiner la création d'un fonds pour accélérer la construction de logements, qui sera utilisé par les particuliers pour les aider à acheter une maison. Malheureusement, cette mesure risque d'aggraver les problèmes de demande et de faire grimper les prix des logements, car elle ne répond pas efficacement à la nécessité d'augmenter l'offre de logements. Si la demande de logements augmente et que l'offre n'augmente pas, le prix des logements augmentera et la situation empêchera le gouvernement d'atteindre son objectif de rendre les logements plus abordables. La situation aura également un effet inflationniste. L'objectif du gouvernement devrait donc être d'augmenter l'offre de logements en ce moment. Je pense que cela peut être accompli de la manière suivante :

- 1. Améliorer la coordination entre les municipalités et les ordres de gouvernement qui leur fournissent des fonds pour les infrastructures afin de multiplier les logements dans les zones où ces fonds sont consacrés. De cette façon, davantage de personnes sont en mesure de profiter des fonds.**
- 2. Examiner la manière dont les municipalités et les régions déterminent le mode d'imposition des taxes sur les lots et l'usage de ces derniers.** Dans de nombreux cas, les nouveaux propriétaires subventionnent les services dans les zones qui profitent aux résidents existants, comme les parcs et les centres communautaires. Ainsi, les droits d'aménagement servent à autre chose qu'à payer les infrastructures des nouveaux aménagements. Ce montant supplémentaire est refilé aux consommateurs et fait ainsi gonfler le coût des logements. Les impôts fonciers et les frais d'utilisation sont un moyen plus approprié de financer les services qui profitent à ceux qui vivent déjà dans une zone donnée.
- 3. L'efficacité de l'utilisation des terres dans les municipalités.** L'approbation des utilisations des zones à faible densité est plus coûteuse pour les municipalités, car elle les oblige à assumer l'entretien des services et des routes qui profitent à un nombre nettement plus faible de propriétaires par

acre. Dans le cas des immeubles d'appartements ou des condominiums, il n'y a pas de services à assumer donc il s'agit d'un moyen moins coûteux et plus efficace de soutenir la croissance dans une municipalité. Il existe très peu de mesures incitatives significatives pour que les promoteurs construisent de nouveaux logements locatifs. Par ailleurs, le régime actuel pénalise la construction de logements locatifs plus grands par le biais de droits d'aménagement excessifs sur les grands logements.

4. **La rapidité et l'efficacité avec lesquelles les municipalités examinent et approuvent les plans d'aménagement.** De nombreux processus sont redondants et inefficaces et entraînent des lenteurs dans les approbations qui ne répondent pas aux besoins du marché. Les approbations peuvent prendre des années et entre-temps, l'économie du marché change.
5. **Soutenir les travailleurs et les terres propices aux emplois.** Si les gens ne peuvent pas se permettre de se loger dans les zones où ils travaillent, des fonds supplémentaires doivent être consacrés au transport pour leur permettre de se rendre au travail. Cela entraîne des coûts plus élevés pour la personne en termes d'argent et de temps et la construction de plus de routes et de services pour un transport adéquat.
6. **Des fonds devraient être mis à la disposition des constructeurs afin que ces derniers puissent financer la construction d'unités d'habitation sans avoir à réaliser au préalable un nombre élevé de préventes.** De cette façon, la construction pourrait être plus efficace pour créer un inventaire d'unités et tenter de contrôler les effets de la demande et de l'offre limitée. Le marché des nouveaux condominiums compte une proportion disproportionnée de petites unités. Ces logements ne contribuent pas à remédier à la crise du logement, car ils ne conviennent pas aux familles et ne doivent donc pas être considérés comme abordables malgré leur prix d'achat inférieur. La raison pour laquelle le mélange d'unités comporte une proportion disproportionnée de petites unités s'explique par l'obligation pour le promoteur d'atteindre une proportion élevée de préventes pour obtenir le financement pour la construction. Il est difficile de vendre à l'avance un grand logement de deux ou trois chambres à coucher. La SCHL pourrait être utilisée pour résoudre le problème.