

Mémoire dans le cadre des consultations prébudgétaires en prévision du budget fédéral de 2023

Par : Canadian rental housing providers for affordable
housing [fournisseurs canadiens de logements locatifs à prix
abordable]

Soumis le : 7 octobre 2022

Liste des recommandations

Recommandation 1 : Que le gouvernement crée un fonds et un programme de financement pour permettre aux organismes sans but lucratif, aux coopératives et aux fiducies foncières communautaires d'acquérir à faible coût des logements locatifs existants, afin de les rendre abordables en permanence.

Recommandation 2 : Que la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) modifie et élargisse les critères d'admissibilité au programme APH Select afin de protéger un plus grand nombre de logements abordables dans un plus grand nombre de collectivités. Cela permettrait également de faire de la construction et de la préservation de logements abordables un investissement privilégié par rapport à la construction et à l'exploitation de logements avec un financement conventionnel et des loyers établis selon le marché.

Recommandation 3 : Que le gouvernement élargisse l'Allocation canadienne pour le logement (ACL) afin d'aider davantage de familles à faible revenu et qu'il crée une prestation de soutien d'urgence pour prévenir l'itinérance.

Recommandation 4 : Que le gouvernement encourage la construction de nouveaux logements dans tous les sous-marchés par la création de normes nationales pour l'utilisation du territoire et la politique du logement, et qu'il utilise tous les outils de financement à sa disposition pour encourager la création de l'offre nécessaire pour rétablir l'abordabilité d'ici 2030. Il s'agit notamment :

- de réformer le mode de financement des infrastructures pour réduire les coûts initiaux;
- de créer des règlements d'aménagement du territoire qui soient compatibles avec les objectifs nationaux en matière de logement et d'immigration;
- de donner la priorité à l'approbation de logements locatifs abordables construits à cette fin;
- de mettre fin aux politiques discriminatoires à l'encontre des communautés de maisons préfabriquées.

Recommandation 5 : Que le gouvernement supprime la TVH sur les nouveaux investissements en capital dans les logements locatifs construits à cette fin; qu'il collabore avec les provinces, les territoires et les municipalités pour éliminer les surtaxes sur les logements locatifs construits à cette fin et qu'il appuie les réductions à long terme des impôts fonciers municipaux en échange d'engagements à long terme à maintenir des taux de location abordables.

Recommandation 6 : Que le gouvernement maintienne la neutralité

actuelle du traitement fiscal des fiducies de placement immobilier (FPI) afin de promouvoir l'investissement dans l'expansion de l'offre résidentielle.

Introduction

Nous sommes les cinq plus grandes fiducies de placement immobilier (FPI) résidentiel cotées en bourse au Canada : Boardwalk, CAPREIT, Killam, InterRent REIT/CLV Group & Minto.

Nous comprenons que le logement concerne d'abord des personnes.

Nous sommes fiers de fournir plus de 120 000 logements locatifs aux Canadiennes et aux Canadiens, dont plus de la moitié répondent à la définition gouvernementale de logement abordable (moins de 30 % du revenu médian local des ménages locataires).

Il est essentiel pour nous d'entretenir ces logements et de continuer à les offrir à un prix abordable. C'est pourquoi nous investissons dans nos immeubles et nos communautés en procédant à des rénovations énergétiques, ainsi qu'à des mises à niveau majeures en matière de cycle de vie et de sécurité, pour un montant de plus de 30 000 \$ par logement au cours des dix dernières années. Au cours de la même période, les loyers moyens de notre portefeuille ont augmenté de 2 % par an, ce qui reflète le taux d'inflation cible du Canada.

Aujourd'hui, les Canadiennes et les Canadiens sont confrontés à une double crise du logement : celle de l'offre et celle de l'abordabilité. Le Canada est le pays du G7 qui compte le moins de logements par habitant. La SCHL a demandé que 5,8 millions de logements soient construits d'ici 2030 afin de rétablir l'abordabilité du logement au Canada.

La pénurie de logements au Canada exige une approche globale.

Nous sommes prêts à relever ce défi.

Nous voulons nous associer au gouvernement et à la société civile pour réaliser les investissements et les changements nécessaires à la livraison de logements plus abordables.

Voici des recommandations qui aideraient à préserver le parc actuel de logements abordables du Canada et à fournir les nouveaux logements dont les Canadiennes et les Canadiens ont besoin.

Propositions

1. Financer l'acquisition de logements abordables

Les logements les plus abordables sont ceux qui sont déjà construits. Les nouvelles constructions sont nécessaires pour accroître l'offre de logements, mais leur coût peut être de deux à trois fois supérieur à celui de l'acquisition de propriétés existantes. Les grands investisseurs étrangers, tels que les fonds d'investissement privés, s'emparent de portefeuilles immobiliers dans le monde entier pour une raison bien précise : il s'agit d'un moyen rentable d'investir dans l'immobilier.

La fourniture de logements abordables nouvellement construits n'est pas viable sans subventions importantes. Un récent rapport d'Altus analysant les coûts de construction à Ottawa et à Toronto a révélé que les nouvelles constructions ne peuvent atteindre le seuil de rentabilité avec des logements abordables sans subventions ou primes de densité.

Aujourd'hui, plus de la moitié de nos appartements répondent à la définition de logement abordable de la SCHL et beaucoup d'autres se situent juste au-dessus de la marge. Nous voulons être en mesure de rendre un plus grand nombre de ces logements abordables. Voici deux façons d'y parvenir :

La première consiste à ajuster la formule du programme d'assurance prêt hypothécaire (APH) Select de la SCHL pour les bâtiments existants en abaissant le seuil d'abordabilité, en réduisant les taux et les frais, ou en diminuant les exigences de couverture du service de la dette pour ces prêts. L'investissement dans le logement abordable aurait ainsi un meilleur retour sur investissement que le recours à un financement traditionnel et l'application des loyers du marché. Il augmenterait l'offre de logements abordables, tout comme l'a fait le programme de construction d'immeubles résidentiels à logements multiples de 1979 à 1984, lorsque nous avons été confrontés à une telle crise de l'offre de logements.

La deuxième façon d'y parvenir consiste à créer un financement de soutien et un programme de financement destiné aux coopératives et aux organismes à but non lucratif afin qu'ils puissent acquérir des logements abordables existants auprès de sociétés de placement immobilier, notamment selon la valeur marchande, et de préserver l'accessibilité par le biais de fiducies foncières communautaires. Nous sommes d'accord avec l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) que cette solution devrait être ajoutée à la Stratégie nationale sur le logement.

2. Élargir les aides au loyer fondées sur le revenu

Dans un pays aussi riche que le Canada, tout le monde devrait pouvoir s'offrir un endroit où habiter. Nous soutenons fermement l'Allocation canadienne pour le logement (ACL), qui est soumise à des conditions de ressources, et le récent complément unique, dont bénéficient 1,8 million de familles à faible revenu qui louent leur maison.

Nous sommes favorables à l'élargissement de l'ACL pour aider davantage de familles à joindre les deux bouts, et à la mise en place d'aides d'urgence pour éviter que les gens perdent leur maison en temps de crise.

3. Créer une norme nationale pour harmoniser les politiques d'aménagement du territoire aux politiques de logement et d'immigration

La population du Canada augmente, contrairement à l'offre de logement. Nous devons continuer à accueillir des immigrants du monde entier alors que notre population vieillit et que notre marché du travail se resserre. Pour y parvenir, nous devons augmenter considérablement l'offre de logements.

Comme l'a mentionné récemment Ray Sullivan, directeur général intérimaire de l'ACHRU, « il n'y a qu'un seul marché du logement... et ce qui se passe à une extrémité du spectre affecte l'autre ». Nous devons améliorer l'ensemble du marché du logement en réformant la façon dont nous le réglementons afin de fournir plus de logements à plus de Canadiennes et de Canadiens.

Le gouvernement fédéral doit utiliser tous les outils à sa disposition pour harmoniser les réglementations locales disparates, contradictoires et souvent contre-productives sur l'objectif national d'accroître notre population, en veillant à ce que toutes les Canadiennes et tous les Canadiens puissent être logés dignement et ainsi mener une vie stable, significative et productive.

Voici quelques propositions de changements qui inciteraient à une plus grande offre de logements et à une plus grande accessibilité financière, et qui pourraient faire partie d'une norme nationale. Le gouvernement fédéral devrait utiliser les transferts en matière de santé et de programmes sociaux, les infrastructures et d'autres sources de financement pour inciter les provinces, les territoires et les municipalités à adopter des pratiques exemplaires afin de répondre à l'appel de la SCHL.

a. Financer différemment les infrastructures pour les rendre plus abordables

De nombreuses municipalités, habilitées par leurs provinces ou territoires, utilisent des droits d'aménagement et d'autres frais initiaux pour financer la croissance des infrastructures. Ces taxes sur les nouvelles constructions résidentielles nuisent à l'accessibilité financière en ajoutant des dizaines de milliers de dollars au coût de chaque nouvelle maison. Plus ces coûts augmentent, moins les projets sont viables. Ceux qui sont viables sont moins susceptibles d'inclure des logements abordables, car seule la tranche supérieure du marché peut couvrir les coûts plus élevés. Ces coûts initiaux élevés découragent également l'entrée sur le marché de petits constructeurs aux moyens limités, ce qui réduit la concurrence et la diversité.

Comparez, par exemple, les droits d'aménagement demandés pour un nouvel appartement de 650 pieds carrés à Montréal (28 000 \$) et à Vancouver (106 000 \$). Ces 78 000 dollars supplémentaires par logement aux taux d'aujourd'hui représentent plus de 300 dollars par mois en coûts de financement additionnels, en plus d'empêcher la location de ce logement à un taux abordable.

Les provinces et territoires et les municipalités ont un plus grand pouvoir d'achat et ont accès à des coûts d'emprunt plus faibles que les constructeurs individuels. Que ce soit par le biais des activités générales ou des obligations, les gouvernements à tous les niveaux peuvent soutenir l'offre de logements plus abordables en réduisant les coûts initiaux de construction.

b. Créer une réglementation prévisible et cohérente en matière d'aménagement du territoire afin de réduire les coûts et d'accélérer la construction.

Dans tout le pays, les services de planification et de construction manquent de personnel et sont surchargés par des réglementations complexes et souvent contradictoires. Les juridictions peuvent compter sur des gouvernements régionaux et locaux, ainsi que des autorités de conservation, qui ont tous leurs propres normes en plus des politiques globales des provinces et territoires.

Les normes de service pour les agréments sont illusoire. Il n'est pas rare qu'un projet résidentiel ordinaire prenne des années, voire une décennie, avant d'être approuvé. Ces retards découragent l'activité dans le secteur et compromettent les projets, créant de l'incertitude, outre des coûts et des risques inutiles. De plus, ce problème ne cesse de s'aggraver. Les délais de traitement ont augmenté de 40 % au cours des deux dernières années dans la région du Grand Toronto, alors que les coûts ont quant à eux augmenté de 30 %. Si ces retards ne sont pas comblés, l'appel de la SCHL à construire 5,8 millions de logements d'ici 2030 restera lettre morte.

Les provinces et territoires doivent créer des réglementations générales claires en matière d'utilisation du territoire et exiger des municipalités qu'elles élaborent des politiques et des zonages favorables au logement, afin de faciliter la construction de communautés durables, à usage mixte et dotées de logements abordables. Les services de planification et de construction doivent être financés de manière adéquate, en offrant des salaires compétitifs sur le marché pour que leur personnel soit au complet.

Entre-temps, au fur et à mesure que les ministères s'activent, la priorité doit être accordée aux projets qui comprennent des logements locatifs construits à cet effet et répondant aux critères d'accessibilité.

c. Mettre fin à la discrimination à l'encontre des maisons préfabriquées

Les maisons préfabriquées sont construites hors site, dans des usines, plus rapidement, à moindre coût et avec une efficacité énergétique supérieure à celle des maisons traditionnelles. Les collectivités de maisons préfabriquées offrent certains des logements du marché les plus abordables au Canada.

Malheureusement, les collectivités de maisons préfabriquées sont perçues négativement, et ce sentiment est renforcé par une législation restrictive, notamment des règlements provinciaux et des règlements municipaux de zonage qui empêchent la construction de maisons préfabriquées dans les zones résidentielles existantes, qui empêchent entièrement la création ou l'expansion de communautés, ou qui ont des normes de rendement dépassées. En outre, les réglementations provinciales plafonnent généralement les baux fonciers à 21 ans, ce qui désavantage les acheteurs lorsqu'ils cherchent à obtenir un prêt hypothécaire.

La suppression de ces réglementations discriminatoires permettrait d'accélérer considérablement la livraison de maisons préfabriquées.

4. Ne taxez pas ce dont vous voulez davantage

À l'instar de l'imposition d'un prix sur le carbone, qui réduit les émissions de gaz à effet de serre, les taxes sur le logement et sur le logement abordable en particulier — TVH, droits d'aménagement ou impôts fonciers municipaux — découragent la construction de logements dont on a tant besoin, qu'ils soient abordables ou offerts au taux du marché.

Afin d'encourager la construction de nouveaux logements pour répondre à la double crise de l'offre et de l'abordabilité, tous les gouvernements doivent harmoniser leurs politiques fiscales sur les besoins nationaux du Canada en matière de logement. Dans cette optique, le gouvernement fédéral devrait reconsidérer sa décision et retirer la TVH des nouveaux investissements en capital dans les logements locatifs abordables, et aller encore plus loin en exemptant la TVH sur tous les logements locatifs, comme il le fait pour d'autres produits essentiels tels que les aliments non transformés et les vêtements pour enfants. Cela permettrait de réduire immédiatement les coûts et d'encourager la construction de logements plus abordables et à la valeur marchande.

Les impôts fonciers constituent le principal mécanisme de financement des municipalités, mais ils représentent un coût supplémentaire permanent et un obstacle à l'abordabilité des logements locatifs. De plus, les municipalités facturent souvent jusqu'à 250 % du taux d'imposition foncière pour les logements locatifs construits à cet effet par rapport aux logements occupés par leur propriétaire. Cela représente environ 11 cents sur chaque dollar de loyer payé. En échange d'engagements à long terme de maintenir des loyers abordables, des réductions à long terme des impôts fonciers municipaux rendraient des centaines de milliers d'appartements plus abordables pour les Canadiennes et les Canadiens.

Les FPI ont été introduites au Canada pour promouvoir l'investissement dans l'immobilier canadien. Elles ont été exclues des règles relatives aux entités intermédiaires de placement déterminées (EIPD) en 2007. Depuis lors, elles ont réussi à promouvoir l'investissement tout en générant des recettes fiscales globales à peu près équivalentes à celles qui seraient perçues dans le cadre d'une structure de société. Une étude réalisée par EY en 2022 a révélé que la modification du traitement fiscal des FPI découragerait les investissements nécessaires dans l'offre résidentielle, exercerait une pression à la hausse sur les loyers et aurait une incidence marginale, voire négative, sur les recettes publiques.

Conclusion

Aujourd'hui, nous nous trouvons dans la pire crise de l'offre et de l'abordabilité du logement depuis une génération. Nous avons besoin d'un nouveau plan pour assurer l'approvisionnement et restaurer l'abordabilité du marché résidentiel canadien.

Nous demandons instamment au gouvernement fédéral de mener la charge, en utilisant tous les outils à sa disposition pour mener la transformation requise. En collaboration avec les provinces et les territoires et les municipalités, le gouvernement doit utiliser le financement des infrastructures, les transferts sociaux et de santé, ainsi que de nouveaux modèles de financement pour harmoniser les

politiques de logement avec nos ambitions nationales.

Les fournisseurs canadiens de logements locatifs abordables veulent collaborer, chacun apportant sa contribution pour changer les politiques et investir des capitaux afin de fournir les logements dont le Canada a besoin et les foyers souhaités par les Canadiens et les Canadiennes.