

# Stimuler l'économie en appuyant le secteur de l'aménagement immobilier

## Contexte

L'ensemble du secteur de l'aménagement immobilier a subi les effets de la crise économique et financière mondiale, mais c'est le secteur de l'habitation qui a été le plus gravement touché. Le secteur de l'habitation est un indicateur de l'économie nationale et l'annulation de projets résidentiels et la diminution des ventes soulèvent des préoccupations sur le plan de l'économie.

Réciproquement, la mise en chantier de nouvelles habitations et les autres activités de construction reliées à l'infrastructure peuvent aider le pays à surmonter les périodes difficiles. La contribution cumulative du secteur à l'économie nationale s'élève à des centaines de milliards de dollars par an.

Reconnaissant qu'un secteur de l'habitation solide est une source essentielle d'activité économique au Canada, car il stimule la demande de main-d'œuvre, de matériaux de construction et d'autres biens, le gouvernement fédéral a mis en œuvre des mesures visant à encourager les Canadiens à acheter et à rénover des maisons dans le budget fédéral de 2009. Les initiatives établies par le gouvernement fédéral pour stimuler la construction domiciliaire incluent les suivantes :

- Un crédit d'impôt temporaire de 15 % pour la rénovation domiciliaire sur les rénovations admissibles effectuées après le 27 janvier 2009 et avant le 1<sup>er</sup> février 2010, qui accordera jusqu'à 1 350 \$ d'allègement fiscal.
- Un programme écoÉNERGIE Rénovation qui fournit aux propriétaires de maisons des subventions maximales de 5 000 \$ afin de contrebalancer les coûts des améliorations à des fins d'efficacité énergétique.
- Augmentation de 20 000 \$ à 25 000 \$ de la limite maximale de retrait dans le cadre du Régime d'accession à la propriété.
- Un crédit d'impôt de 5 000 \$ pour les acheteurs d'une première habitation.
- Un investissement fédéral ponctuel de 1 milliard de dollars sur deux ans afin de remédier à l'arriéré de la demande de rénovation et d'amélioration du rendement énergétique.
- L'octroi d'une somme de 400 millions de dollars sur deux ans à la construction de logements sociaux pour les aînés à faible revenu au titre de l'Initiative en matière de logement abordable. Les coûts seront partagés avec les provinces et les territoires.
- Un investissement de 75 millions de dollars sur deux ans pour la construction de logements sociaux destinés aux personnes handicapées au titre de l'Initiative en matière de logement abordable. Les coûts seront partagés avec les provinces et les territoires.
- Un montant de 400 millions de dollars sur deux ans pour de nouveaux projets de logements sociaux, la remise en état des logements sociaux existants et d'autres activités domiciliaires complémentaires sur les réserves.
- L'octroi de 200 millions de dollars sur deux ans pour appuyer la rénovation et la construction de logements sociaux au Yukon, dans les Territoires du Nord-Ouest et au Nunavut.
- L'octroi aux municipalités de jusqu'à 2 milliards de dollars sur deux ans en prêts directs à faible coût, par l'entremise de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), pour financer leur contribution aux programmes d'infrastructure fédéraux à frais partagés.

La Chambre de commerce du Canada croit qu'il y a d'autres opportunités qui permettraient au secteur de l'habitation d'atteindre son plein potentiel d'inducteur de la relance économique au Canada.

## L'habitation - pierre angulaire de l'économie

Selon un rapport préparé pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement par l'Altus Group, chaque groupe de 10 000 nouvelles maisons qui sont construites génère 3,3 milliards de dollars en production économique dans un vaste éventail de secteurs. Cela inclut 727 millions de dollars en production manufacturière et un autre 307 millions de dollars en activité de gros, de détail, de transport et d'entreposage. Au niveau des emplois, 10 000 nouvelles maisons appuient 19 300 années-personnes d'emploi dans l'ensemble de l'économie.

Les transactions de revente de maisons peuvent également engendrer une activité économique importante. L'achat et la vente de maisons par le truchement du Service inter-agences® (S.I.A.®) génèrent des frais pour les professionnels comme avocats, évaluateurs, agents immobiliers, arpenteurs, etc. ainsi que des impôts et des frais pour le gouvernement. En outre, lorsque les Canadiens emménagent dans une nouvelle maison, ils achètent généralement de nouveaux appareils ménagers ou des meubles et entreprennent des rénovations pour que la nouvelle maison soit conforme aux exigences propres à leur ménage.

Selon un rapport préparé pour l'Association canadienne de l'immeuble par l'Altus Group, durant la période 2006-2008, la transaction immobilière moyenne au Canada a généré un montant estimatif de 46 400 \$ en dépenses accessoires.

Lorsque l'activité économique a commencé à ralentir au Canada au quatrième trimestre de 2008, par suite de la crise financière mondiale, les ventes de maisons ont diminué, les prix ont subi d'importantes pressions à la baisse et la construction résidentielle a considérablement ralenti.

### **Protéger l'abordabilité de l'habitation grâce au Remboursement de la TPS pour habitations neuves**

Le gouvernement fédéral prélève la TPS sur l'achat de toute maison nouvellement construite. Pour fournir un allègement fiscal et encourager l'accession à la propriété, il a également instauré le programme Remboursement de la TPS pour habitations neuves qui réduit le taux de TPS payable sur les nouvelles maisons admissibles de 5 % à 3,2 %.

Les acheteurs de maisons dont la valeur est inférieure à 350 000 \$ reçoivent la totalité du remboursement - c.-à-d. que la TPS sur leurs nouvelles maisons est de 3,2 %. Pour les acheteurs de maisons dont la valeur est évaluée entre 350 000 \$ et 440 000 \$, le remboursement est réduit progressivement - et la TPS augmente en conséquence. Il n'y a pas de remboursement pour les maisons dont la valeur est estimée à 450 000 \$ ou plus - la TPS sur ces maisons est donc de 5 %. Si une maison valant 450 000 \$ était admissible au remboursement, la TPS payable diminuerait de 22 500 \$ à 14 400 \$ - soit de 8 100 \$ - une différence importante.

Lorsqu'il a mis la TPS en place en 1991, le gouvernement fédéral s'est engagé à ajuster les seuils pour refléter les changements aux prix des habitations et, par conséquent, à protéger l'abordabilité de celles-ci au fil du temps.

À l'heure actuelle, les acheteurs de nouvelles maisons paient plus de TPS qu'ils ne le feraient si les seuils de remboursement avaient été indexés aux prix des maisons. Cela a eu un impact négatif sur l'abordabilité des maisons.

Durant les années 90, immédiatement après la mise en œuvre de la TPS, les prix des maisons étaient relativement stables dans la plupart des régions du Canada; il n'était donc pas nécessaire d'ajuster les seuils en fonction des changements des prix des maisons. Par conséquent, aucun mécanisme n'a été établi afin d'ajuster régulièrement les seuils. Par contre, au cours de la dernière décennie, les prix des maisons ont considérablement augmenté; cependant, les seuils n'ont pas été ajustés. Dans la première moitié de 2008, moins de 45 % des nouvelles maisons étaient admissibles au remboursement intégral de la TPS sur l'habitation. Par contraste, en 1991, plus de 90 % des nouvelles maisons construites dans les grands centres urbains du Canada y étaient admissibles. Si les seuils du Remboursement de la TPS pour habitations neuves avaient été ajustés pour tenir compte de la hausse des prix des nouvelles maisons au fil des ans, les seuils pour 2008 auraient atteint approximativement entre 550 000 \$ et 700 000 \$.

Étant donné que la majorité des nouvelles maisons dans les grandes villes est inadmissible au remboursement de la TPS, le gouvernement fédéral doit respecter sa promesse initiale et indexer les seuils du Remboursement de la TPS pour nouvelles habitations à l'Indice des prix des logements neufs pour protéger l'abordabilité des habitations au Canada.

### **Améliorer la réglementation de l'environnement**

Plusieurs lois fédérales régissent l'environnement du Canada. La Loi sur les pêches, la Loi sur les espèces en péril, la Loi canadienne sur l'évaluation environnementale et la Loi canadienne sur la protection de l'environnement sont quelques exemples de lois importantes qui ont des retombées majeures pour le Canada urbain, les entreprises (y compris le secteur de l'aménagement) et la qualité de vie des Canadiens.

Les évaluations environnementales effectuées par divers paliers de gouvernement répètent souvent les mêmes travaux. Il s'ensuit des formalités administratives inutiles pour le secteur de l'aménagement immobilier, lesquelles engendrent des retards et augmentent les coûts pour les entreprises et les accédants à la propriété. Cette situation a des retombées négatives pour l'économie, décourage l'investissement et rend le logement moins abordable. Le processus actuel porte également à confusion et est compliqué pour les entrepreneurs et les consultants embauchés pour faciliter le processus d'évaluation environnementale.

Un secteur monopolise énormément de temps et d'efforts et n'a pas un processus linéaire : les demandes relatives aux ports de plaisance et l'utilisation de l'eau. Les contraintes paperassières sur l'environnement sont énormes et n'ont ni rime ni raison. Les différents paliers de gouvernement ignorent souvent comment traiter ces demandes.

En ce qui a trait à l'exécution de la loi, le gouvernement fédéral s'est efforcé d'adopter des règlements intelligents qui diminuent les retards et l'utilisation des ressources environnementales en préconisant le recours à des professionnels qualifiés pour assurer le respect des normes environnementales. Par exemple, un règlement intelligent harmonise la réglementation environnementale relevant du fédéral et du provincial en Colombie-Britannique : le règlement sur les zones riveraines. Ce règlement régit les zones tampons le long des voies navigables et a reçu un appui solide de l'Institut du développement urbain du Canada, du ministère des Pêches et des Océans (MPO), du gouvernement de la Colombie-Britannique et de plusieurs municipalités parce qu'il s'agit d'un cadre scientifique. Ce règlement accélère et simplifie le processus d'approbation en ce qui a trait à la protection de l'habitat du poisson et permet d'affecter les ressources publiques aux priorités environnementales essentielles au lieu de les gaspiller dans un processus d'approbation lourd. En même temps, l'habitat du poisson et l'environnement sont protégés.

Il importe de mettre en place des politiques gouvernementales scientifiques répondant à tous les objectifs en matière de durabilité – environnementaux, sociaux et économiques – pour éviter d'éventuelles conséquences non intentionnelles. Il faut également élaborer un processus de guichet unique pour les évaluations environnementales exigeant l'approbation de plusieurs gouvernements. À l'heure actuelle, des projets valant plus de 1,6 milliard de dollars en Colombie-Britannique ont reçu leur certificat d'évaluation environnementale, mais attendent encore l'approbation du fédéral.

Le gouvernement fédéral devrait s'efforcer d'accélérer et de simplifier le processus d'approbation environnementale et, pour ce faire, examiner les lois fédérales actuelles et travailler avec les instances provinciales et territoriales pour élaborer des cadres modernes qui protègent l'environnement sans frais indus ni chevauchement juridictionnel inutile. La solution idéale serait d'établir une demande d'approbation environnementale comportant des prérequis clairement définis et des échéanciers restreints, laquelle serait traitée par un organisme ayant un pouvoir d'approbation.

### **Recommandations**

Que le gouvernement fédéral :

1. Indexe les seuils du Remboursement de la TPS pour nouvelles habitations à l'Indice des prix des logements neufs pour protéger l'abordabilité des habitations au Canada.
2. Travaille de concert avec les instances provinciales et territoriales pour harmoniser les règlements sur l'environnement afin de simplifier et d'accélérer le processus d'approbation.