

## POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

# Présentation écrite au Comité permanent des finances de la Chambre des communes

Par Randall Bartlett, directeur principal, économie canadienne

Le logement est en crise dans notre pays. À mesure que la situation s'est aggravée, les différents paliers de gouvernement n'ont eu d'autre choix que de reconnaître l'urgence d'agir. Mais si la nécessité d'augmenter massivement l'offre de logements fait consensus, on ne s'entend pas sur les moyens d'y parvenir.

Le rythme actuel de la construction résidentielle est inférieur à celui observé dans les années 1970, lorsque les baby-boomers arrivaient à l'âge adulte. Pourtant, les Canadiennes et Canadiens sont plus nombreux aujourd'hui qu'à l'époque, et la population croît également plus rapidement. Mais la crise du logement n'est pas seulement attribuable au rythme insuffisant de la construction résidentielle. Le type de logements construits est lui aussi inadéquat. Les résidences unifamiliales sont de plus en plus grandes, tandis que les copropriétés et les appartements sont de plus en plus petits, tout en étant plus chers au pied carré. Les maisons jumelées et en rangée ainsi que les immeubles à logements de faible hauteur, le « chaînon manquant » en habitation, représentent une part minime du parc immobilier au Canada.

Tous les paliers de gouvernement ont leur part de responsabilité dans la crise actuelle. Mais la bonne nouvelle, c'est que chacun d'eux peut prendre des mesures pour augmenter l'offre de logements au Canada. Nous avons récemment publié un rapport présentant plus de 20 mesures mises en place un peu partout dans le monde afin d'accroître l'offre de logements et d'atténuer les pressions sur l'abordabilité. Le principal point à retenir de notre analyse, c'est qu'il n'existe pas de solution miracle à la crise du logement. Au contraire, ce n'est que par une combinaison de politiques publiques s'inscrivant dans une approche concertée entre les différents paliers de gouvernement que la construction résidentielle pourra s'accélérer. Nous devons tous avoir les mains sur le volant et avancer dans la même direction.

Au niveau fédéral, il est essentiel d'offrir du financement aux provinces et aux municipalités pour encourager la construction résidentielle. Le Fonds pour accélérer la construction de logements, dont la mise en place a beaucoup tardé, est un bon

départ. Certains effets sont d'ailleurs déjà observables, puisque des municipalités semblent orienter leur prise de décisions en matière de logement de manière à être admissibles aux fonds fédéraux. Dans ce contexte, le gouvernement fédéral doit être à l'écoute de ses homologues provinciaux et municipaux pour améliorer le ciblage des transferts et minimiser les frictions qui empêchent la construction de plus d'habitations. De même, nous saluons la décision du gouvernement fédéral de renoncer à la TPS/TVH sur les constructions locatives, une mesure qui figurait dans les recommandations de notre rapport. Nous souhaiterions toutefois voir un meilleur alignement avec les provinces et les territoires dans sa mise en œuvre. Et nous continuons d'espérer que les gouvernements provinciaux mettront en place certains incitatifs additionnels. En complément de cette mesure, l'initiative Financement de la construction de logements locatifs propose des prêts à faible coût pour la construction et la commercialisation d'appartements locatifs. Malheureusement, elle ne s'applique pas aux logements locatifs destinés à certaines catégories de résidents parmi les plus vulnérables au Canada, notamment les aînés et les étudiants.

Le gouvernement fédéral doit aussi s'assurer que la croissance de la population se fait à un rythme durable et ne nuit pas davantage à l'abordabilité des logements. Le Canada a besoin d'immigrants pour soutenir, voire accélérer sa croissance économique et faire contrepoids au fardeau fiscal que représente une population vieillissante. Le juste équilibre est certes difficile à atteindre. Prioriser les immigrants formés dans des métiers spécialisés et reconnaître leurs compétences permettraient de diminuer le nombre de postes vacants et de contrer le vieillissement rapide de la main-d'œuvre dans le secteur de la construction.

Au niveau provincial, offrir aux municipalités la possibilité de mettre en place des mesures pour favoriser l'accélération des investissements résidentiels sur leur territoire serait d'une aide considérable. La réduction des droits d'aménagement pour certains types de logements pourrait aussi avoir un effet positif,

notamment en ce qui concerne la densité, mais les municipalités ne devraient pas devoir assumer seules la perte de revenus qui en découlerait. L'essor des locations de courte durée doit également être pris en compte. À ce chapitre, la récente introduction par le gouvernement du Québec d'une exigence de permis pourrait servir de modèle au reste du pays. La Colombie-Britannique semble d'ailleurs vouloir emprunter cette voie, et d'autres provinces pourraient lui emboîter le pas. Enfin, il faudrait travailler avec les établissements d'enseignement postsecondaire afin d'augmenter le nombre de résidences à haute densité pour les étudiants, de manière à libérer des logements hors campus pour les locataires à faible revenu.

Quant aux municipalités, nombre d'entre elles ont déjà fait de grands progrès dans certaines régions, mais il faut en faire plus pour réduire les obstacles à la construction. Éliminer le zonage d'exclusion et passer à des approbations de droit devraient être des priorités pour favoriser l'augmentation de la densité de population. Favoriser une forte densité le long des corridors de transport public est également d'une importance capitale. De même, encourager la conversion de locaux sous-utilisés, comme certains centres commerciaux, en édifices résidentiels pourrait faire augmenter de beaucoup le nombre de logements en relativement peu de temps. Finalement, si l'idée peut sembler banale, partager les meilleures pratiques, tant au Canada qu'à l'international, permettrait de connaître ce qui a fonctionné ailleurs pour accroître l'offre de logements.

Le secteur privé a également un rôle à jouer. Depuis un certain temps, la productivité du secteur de la construction accuse un retard par rapport à l'économie dans son ensemble. Beaucoup de solutions existent pour remédier à cette situation, des maisons usinées aux plans préapprouvés rendus disponibles par les municipalités. Cependant, les coûts de construction ont augmenté considérablement au cours des deux dernières années en raison de la hausse des taux d'intérêt et du coût des intrants. Les gouvernements peuvent prendre des mesures pour compenser ce problème en réduisant les taxes et en octroyant des subventions et/ou des prêts à faible taux d'intérêt.

Ne pas s'attaquer à la crise de l'abordabilité du logement au Canada, ce serait abandonner la génération actuelle de propriétaires potentiels, de nouveaux et futurs parents ainsi que d'entrepreneurs. Comme nous l'avons documenté dans une série de rapports récents sur la situation économique des jeunes au Canada, ces derniers quittent les provinces les plus dispendieuses à un rythme sans précédent dans une recherche désespérée de logements abordables. Ils retardent également le moment de quitter la maison de leurs parents, d'entrer dans une relation à long terme, de se marier et d'avoir des enfants – enfants qu'ils ont aussi en moins grand nombre. Tout cela n'est pas étranger à la crise de l'abordabilité.

En terminant, cette crise de l'abordabilité des logements au Canada est grave, mais elle n'est pas insurmontable. Les

Canadiens et Canadiennes ont besoin de moins de paroles et de plus d'action de la part de tous les paliers de gouvernement. Le pays aurait dû mettre la main à la pâte en matière de construction de logements il y a des années. L'heure n'est plus aux querelles de compétences, mais à la prise de responsabilité et à l'action. Les jeunes, les nouveaux arrivants au pays, les ménages à faible revenu et l'ensemble des Canadiens et Canadiennes ne peuvent plus – et ne veulent plus – attendre.