



Nous développons la force, la stabilité et l'autonomie.

Présentation écrite pour les consultations pré-budgétaires en vue du prochain budget fédéral

Habitat pour l'humanité Canada

Janvier 2023

Liste des recommandations

- **Recommandation 1** : Que le gouvernement reporte la taxe fédérale sur les produits et services (TPS) sur les nouvelles habitations construites par des fournisseurs de logements abordables, et maintenus à prix abordable.
- **Recommandation 2** : Que le gouvernement examine des solutions pour encourager le don de terrains et de biens immobiliers pour la construction de logements abordables en modifiant la *Loi de l'impôt sur le revenu*.
- **Recommandation 3** : Que le gouvernement accélère et augmente l'investissement dans une stratégie du logement autochtone en milieux urbains, ruraux et Nordiques.
- **Recommandation 4** : Que le gouvernement lance officiellement le Fonds d'accélération du logement le plus tôt possible afin de soutenir l'augmentation de l'offre de logements abordables dans tout le continuum.

Investir dans le logement abordable et l'accession à la propriété permettra de construire un avenir plus solide pour les familles, les communautés et notre pays.

Ce n'est un secret pour personne que nous traversons une crise du logement qui touche tout le monde. De plus en plus de personnes, à tous les âges et à toutes les étapes de la vie, luttent pour trouver un logement qui réponde à leurs besoins, qu'il s'agisse de logements sociaux, de logements locatifs ou de logements en propriété. Avec un logement sûr et sécurisé, les gens deviennent plus stables financièrement et plus indépendants, et ils sont capables de transformer leur avenir et leurs communautés. Nous devons construire plus, plus vite et maintenant.

Nous nous engageons à collaborer avec le gouvernement, avec d'autres défenseurs du logement abordable et avec les communautés les plus à risque, y compris les nouveaux arrivants, les personnes racialisées et les autochtones, sur et hors des territoires traditionnels, afin de lutter contre la crise du logement dans ce pays.

Depuis 1985, Habitat pour l'humanité Canada, par l'intermédiaire de 48 Habitats locaux et de milliers de bénévoles, a aidé plus de 4 000 familles de travailleurs à devenir propriétaires de maisons sûres et abordables. Nos investissements ont fait une différence. Pour chaque dollar reçu par Habitat pour l'humanité, 4 \$ en avantages sociaux sont retournés à la communauté.¹ En moyenne, notre travail génère 200 000 \$ d'avantages pour la société par famille partenaire, ce qui se traduit par des contributions de plusieurs millions de dollars à la société canadienne chaque année.

Recommandation 1 - Report de la TPS pour réduire les coûts de création de nouveaux logements abordables.

Les droits exigés par tous les ordres de gouvernement représentent près du quart des coûts de construction. La taxe sur les produits et services (TPS) contribue à des coûts élevés qui ne sont pas entièrement récupérés par les fournisseurs de logements abordables ou les résidents à faible revenu. De plus, cette mesure fiscale réduit le plein impact des investissements effectués dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement. Le gouvernement fédéral devrait envisager de modifier la *Loi sur la taxe d'accise* afin de reporter la TPS sur les logements abordables nouvellement construits, jusqu'à ce que l'unité soit vendue sur le marché. Le remboursement disponible est seulement de 36 % de la TPS payée sur les maisons achetées pour 350 000 \$ ou moins, un pourcentage décroissant pour les logements entre 350 000 \$ et 450 000 \$, et rien au-dessus de 450 000 \$. Le montant du remboursement est plafonné à 6300 \$, quelle que soit la juste valeur marchande de la maison. Étant donné le besoin urgent de créer davantage de logements abordables et d'accroître les possibilités pour les personnes à faible et moyen revenu d'accéder à la propriété, nous devons envisager de réduire les coûts à la fois pour les fournisseurs de logements et pour les éventuels propriétaires à faible revenu. Cela permettrait non seulement de réduire les coûts de construction, mais aussi de permettre aux constructeurs sans but lucratif de créer des logements pour un plus grand nombre de personnes et de familles dans le besoin.

Un tel changement devrait être lié à une fenêtre d'abordabilité minimale de vingt ans, après quoi, en cas de vente sur le marché, la TPS différée serait payée.

Recommandation 2 - Utiliser la fiscalité pour inciter le soutien philanthropique au logement abordable.

Dans un sondage mené auprès des affiliés d'Habitat en janvier 2022, l'un des principaux obstacles à l'augmentation des constructions était la disponibilité de terrains abordables. Étant donné l'urgence avec laquelle nous devons tous construire davantage, à un coût abordable et rapidement, Habitat Canada recommande au gouvernement fédéral de réexaminer les propositions de modification de la Loi de l'impôt sur le revenu qui créeraient un traitement fiscal ciblé des gains en capital pour les dons de terrains ou de biens matériels à un groupe défini de donateurs qualifiés qui construisent des logements abordables.

Bien que des propositions plus larges aient été présentées dans le passé, une mesure ciblée, visant spécifiquement à fournir des terrains pour des logements abordables, en combinaison avec les investissements réalisés dans le cadre de la stratégie nationale pour le logement, pourrait constituer une occasion puissante d'augmenter le rythme de construction de logements abordables, en particulier dans les zones déjà bien desservies où les terrains sont actuellement très rares ou coûteux.

Recommandation 3 - Répondre aux besoins urgents des peuples autochtones en matière de logement.

Comme l'a souligné de manière convaincante l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, les résultats en matière de logement pour les populations autochtones urbaines, rurales et nordiques (URN) sont moins bons que ceux de la population générale. Grâce à notre propre programme de logement autochtone Habitat, ainsi qu'à d'autres partenariats au service des communautés autochtones, nous avons pu constater le pouvoir transformateur et stabilisateur d'un logement sûr et sécurisé.

Habitat Canada demande au gouvernement fédéral d'accélérer et d'augmenter l'investissement dans des stratégies de logement *pour les Autochtones, par les Autochtones des villes*, des campagnes et du Nord, guidées par les recommandations de 2018 du Caucus autochtone de l'ACHRU et réitérées dans leur récent *Plan directeur pour le logement*.

Bien que nous apprécions la reconnaissance par le gouvernement de la nécessité de ce travail, comme en témoignent les 300 millions de dollars alloués dans le budget fédéral de 2022, étant donné que ce pays a besoin de 7 300 nouvelles unités de logement indigènes par an pendant dix ans pour même s'approcher du besoin estimé, des ressources supplémentaires et une réponse plus urgente sont clairement nécessaires.

Recommandation 4 - Inciter et habiliter les gouvernements locaux à éliminer les obstacles au logement abordable grâce au Fonds d'accélération du logement.

Les données de recensement publiées récemment montrent une légère amélioration du nombre de personnes ayant un besoin impérieux de logement au Canada. C'est une bonne nouvelle, mais cela ne change rien à la dure réalité : les personnes et les familles continuent de lutter pour trouver un logement qu'elles peuvent se permettre et qui répond à leurs besoins. Nous devons construire davantage, plus rapidement et à des prix plus abordables et plus stables, afin que tous les Canadiens aient un endroit sûr et décent où se loger.

Le gouvernement fédéral s'est engagé à aider à accélérer et à soutenir la construction d'un plus grand nombre de logements abordables grâce au Fonds d'accélération du logement. Habitat Canada recommande au gouvernement fédéral de publier plus de détails et de lancer officiellement ce fonds le plus tôt possible afin de fournir plus de logements abordables à tous les points du continuum. Cela permettra aux municipalités et aux provinces de prendre les mesures audacieuses nécessaires pour s'assurer qu'elles utilisent tous les outils à leur disposition pour accélérer l'entretien et la création de nouveaux logements abordables.

Conclusion

Habitat pour l'humanité Canada partage l'engagement du gouvernement à faire en sorte que chacun dispose d'un logement sûr et décent qu'il peut se permettre. Cependant, face à la hausse des coûts de logement et à l'inégalité des revenus, il est de plus en plus urgent de s'assurer que, collectivement, nous examinons toutes les avenues possibles pour nous attaquer à cette crise et maximiser les investissements faits par les gouvernements et les fournisseurs de logements abordables.

Nous sommes impatients de travailler avec les parlementaires pour faire avancer des solutions significatives aux obstacles qui garantissent un logement abordable pour tous.

Contact :

Alana Lavoie
Directeur national, Politique du logement et relations gouvernementales
Habitat pour l'humanité Canada
alavoie@habitat.ca