

Commentaires d'Option consommateurs présentés
au ministère des Finances du Canada



Consultation sur les mesures du
budget de 2024 visant à assurer une
chance équitable pour chaque
génération

11 septembre 2024

 **OPTION**
consommateurs

Option consommateurs
est une association à
but non lucratif
indépendante, qui a
pour mission d'aider les
consommateurs et de
défendre leurs droits.

Aussi enregistrée comme organisme de bienfaisance, elle offre plusieurs services (information juridique, consultations budgétaires, séances d'information), fait des représentations auprès des décideurs et mène des actions collectives. Elle s'intéresse de près aux questions liées aux finances personnelles, aux pratiques commerciales, aux services financiers, à la protection de la vie privée, à l'énergie, à l'endettement et à l'accès à la justice.

Table des matières

Introduction.....	4
Mesures visant à construire plus de logements.....	4
Au-delà de l'offre de logements locatifs : repenser la structure hypothécaire.....	6
Conclusion.....	7

Introduction

En réponse aux défis économiques auxquels les ménages canadiens sont confrontés depuis le début de la décennie, le gouvernement fédéral a proposé plusieurs mesures de soutien à la classe moyenne dans le budget de 2024. Ces mesures s'inscrivent dans les priorités principales du budget : la construction de logements, la croissance économique, l'équité fiscale et le renforcement de la réglementation du secteur financier.

Dans le cadre des consultations en cours, Option consommateurs soumet ses commentaires sur les mesures visant à stimuler la construction de logements, notamment l'élimination de la TPS sur les coopératives d'habitation et l'introduction d'une déduction pour amortissement accéléré de 10 % pour certains projets.

Nous ne fournirons pas de commentaires sur la modification des règles d'assurance hypothécaire facilitant l'ajout de logements accessoires par les propriétaires. Par ailleurs, Option consommateurs profite de cette occasion pour formuler des recommandations sur une possible restructuration du cadre hypothécaire au Canada.

Mesures visant à construire plus de logements

Afin de faire face à la crise du logement, le gouvernement fédéral a annoncé le remboursement de la TPS sur les logements neufs construits spécifiquement pour la location, une mesure introduite dans le projet de loi C-56¹. Le budget 2024 prévoit également deux mesures complémentaires visant à encourager la construction de logements locatifs et à promouvoir le développement d'autres types de logements abordables.

La première mesure propose d'instaurer une déduction pour amortissement accéléré temporaire, avec un taux de 10 % pour les nouveaux projets d'immeubles de logements locatifs admissibles. En augmentant la déduction pour amortissement de 4 % à 10 %, le gouvernement cherche à rendre ces projets de construction plus attractifs pour les promoteurs. La seconde mesure, soit l'élimination de la TPS pour les coopératives d'habitation destinées à la location à long terme, vise à réduire les coûts de construction et à promouvoir ce type de logement hors-marché.

¹ *Projet de loi C-56 : Loi modifiant la Loi sur la taxe d'accise et la Loi sur la concurrence (2023).*
<https://www.parl.ca/legisinfo/fr/projet-de-loi/44-1/c-56>

Dans le cadre de la consultation prébudgétaire de 2024, Option consommateurs a formulé plusieurs recommandations pour renforcer ces initiatives. Nous avons notamment suggéré une augmentation de la contribution fédérale pour le développement de nouveaux logements sociaux ainsi que pour l'entretien des habitations à loyer modique².

À notre avis, il est nécessaire d'aller au-delà du simple financement des coûts de construction. Les promoteurs privés bénéficiant de ces programmes peuvent proposer des unités locatives à des prix comparables à ceux du marché. Une réduction des coûts de construction ne garantit donc pas des loyers plus abordables. Il est essentiel de stimuler l'offre de logements sociaux, c'est-à-dire de promouvoir des projets véritablement abordables qui prennent en compte la capacité de payer des locataires.

L'élimination de la taxe d'accise des projets de construction de coopératives d'habitation est un pas vers la bonne direction, puisqu'elle encourage le développement de projets hors-marché. Le budget 2024 inclut également la suppression de la TPS sur les nouvelles résidences étudiantes construites pour les universités, les collèges publics et les administrations scolaires à but non lucratif³. Cependant, la déduction pour amortissement accéléré temporaire n'est pas une mesure ciblée. Elle pourrait potentiellement bénéficier des projets locatifs non abordables et dont le coût serait, selon les estimations du gouvernement, 1,1 milliard de dollars sur cinq ans, à partir de 2024-2025⁴.

Option consommateurs recommande de prioriser le financement des programmes de construction de nouveaux logements sociaux et d'entretien des habitations à loyer modique. Ces programmes devraient être favorisés, notamment dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement. Que ce soient des coopératives tenues par des organismes à but non lucratif ou du logement public, la capacité de paiement des locataires doit être la principale considération des nouveaux projets de logements.

De plus, il est essentiel de considérer les besoins spécifiques des provinces et des municipalités canadiennes lors de l'élaboration des initiatives d'investissement dans le logement. Pour intégrer ces particularités régionales et optimiser les ressources disponibles, la mise en œuvre des programmes de la Stratégie nationale sur le logement doit s'appuyer sur le respect des compétences des gouvernements fédéral, provinciaux et

² Option consommateur, *Consultations prébudgétaires fédérales 2024 – Commentaires d'Option consommateurs* (2024). <https://option-consommateurs.org/wp-content/uploads/2024/02/option-consommateurs-consultations-prebudgetaires-2024-final.pdf>

³ Ministère des Finances. *Budget 2024 : Une chance équitable pour chaque génération* (2024). <https://www.budget.canada.ca/2024/home-accueil-fr.html>

⁴ Ibid.

municipaux. Cette façon de procéder permet d'éviter tout malentendu entre les provinces et Ottawa⁵, assurant ainsi une exécution efficace des projets de construction.

Au-delà de l'offre de logements locatifs : repenser la structure hypothécaire

Les difficultés du marché du logement canadien ne se limitent pas au secteur locatif ; les détenteurs d'hypothèques traversent également une période difficile, marquée par une hausse des taux d'intérêt et un accès au crédit de plus en plus restreint. Ces facteurs compliquent l'accès à la propriété pour de nombreux ménages, en particulier pour les jeunes familles et les travailleurs autonomes. De plus, les nombreuses pénalités imposées par les banques découragent les propriétaires de rembourser plus rapidement leurs hypothèques⁶.

Les changements apportés à la charte hypothécaire dans le projet de loi C-59, notamment la possibilité d'amortir une hypothèque sur une période de 30 ans, reflètent la volonté du gouvernement d'étendre les solutions au-delà du simple soutien aux coûts hypothécaires. L'initiative visant à intégrer les paiements de loyer à la cote de crédit s'inscrit également dans cette approche. Cependant, ces mesures demeurent insuffisantes pour s'attaquer aux problèmes structurels sous-jacents du marché hypothécaire canadien.

Comparativement aux États-Unis, où les taux hypothécaires sont généralement fixes sur de longues périodes⁷, les Canadiens sont plus souvent confrontés à la volatilité des taux d'intérêt en raison des renouvellements fréquents des termes hypothécaires. Cette particularité expose les propriétaires aux fluctuations du taux cible de la Banque du Canada.

Pour répondre à ces défis, Option consommateurs recommande une modernisation de la structure hypothécaire canadienne. Il serait avantageux de permettre aux ménages d'accéder à des taux hypothécaires fixes sur des périodes excédant dix ans, réduisant ainsi leur exposition aux fluctuations du marché. En outre, une réglementation plus stricte des frais imposés par les institutions financières, notamment les pénalités sur les paiements anticipés des hypothèques, encouragerait les Canadiens à rembourser leur dette plus rapidement.

⁵ Radio-Canada. *Ottawa lance un autre incitatif aux provinces pour la construction de logements* (2024). <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2062128/ottawa-programme-pret-construction-logements>

⁶ BMO Gestion Privée. *Différences entre les prêts hypothécaires aux États-Unis et au Canada* (2022). <https://privatewealth-insights.bmo.com>.

⁷ Ibid.

Conclusion

Bien que le gouvernement se montre ouvert à bonifier ses initiatives liées au logement, Option consommateurs estime que des mesures supplémentaires pourraient stimuler la construction de logements abordables. Nous proposons donc les recommandations suivantes :

- Prioriser le financement des programmes de construction de nouveaux logements sociaux ainsi que l'entretien des habitations à loyer modique dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement;
- Assurer une meilleure coordination entre les différents paliers de gouvernement dans la mise en œuvre des programmes liés à la Stratégie nationale sur le logement;
- Repenser la structure hypothécaire au Canada afin de permettre l'accès à des prêts hypothécaires couvrant toute la période d'amortissement, avec des conditions de remboursement anticipé adaptées, notamment pour les détenteurs de prêts fermés.