



Le contexte pour une véritable innovation dans les modèles d'accès à la propriété au Canada

Allocution d'ouverture par

Kevin Lee, premier dirigeant

Association canadienne des constructeurs d'habitations

Conférence nationale sur le logement

Ottawa (Ontario)

21 novembre 2018



Perspective du secteur de la construction d'habitations

- L'accès à la propriété est avantageux pour les Canadiens, tant au point de vue financier que social.
- L'accès à la propriété renforce les collectivités, qui comptent sur des citoyens plus mobilisés.
- Un moyen éprouvé d'épargne forcée qui diminue le recours futur aux deniers publics pour la retraite.
- Une abordabilité réduite et des changements aux règles sur le crédit hypothécaire entraînent une chute des taux d'accès à la propriété.
- Le désavantage est plus marqué pour la génération du millénaire.
- La situation a une incidence négative sur cette génération, accentue les inégalités au sein des collectivités et affaiblit un des plus grands avantages concurrentiels du Canada.



Perspective du secteur de la construction d'habitations

- La diminution du nombre d'accédants à la propriété se répercute sur le marché locatif et retarde le passage de la location à la propriété pour les jeunes Canadiens.
- Elle a une incidence sur les Canadiens à faible revenu pour qui le marché locatif est l'option principale.
- Deux enjeux doivent être abordés : 1) les règles applicables à l'ensemble du marché qui éliminent ou réduisent les possibilités d'entrer dans le marché; 2) l'aide à ceux qui se situent juste sous le seuil d'abordabilité. Notre priorité est actuellement de régler le premier enjeu.
- Pour régler le deuxième enjeu, il faut de nouveaux modèles novateurs d'accès à la propriété. Il pourrait s'agir d'une solution de second choix pour réduire les répercussions des règles appliquées à l'ensemble du marché.
- Les modèles gagnants ne devraient pas s'en remettre aux subventions publiques ou des autres acheteurs. Ils doivent prendre en considération les préoccupations en matière de gestion des risques du gouvernement fédéral.



Évaluation d'autres mesures novatrices

- **Étude de l'ACCH portant sur *l'évaluation de mesures de rechange visant à favoriser l'accès à la propriété***
- À l'issue de la recherche et des consultations auprès des fournisseurs partout au Canada, il ressort 37 types d'aide à l'accession à la propriété :
 - Accès à des fonds enregistrés personnels
 - 7 programmes de remboursement ou de crédit d'impôt
 - 6 programmes de subvention
 - 9 initiatives liées à la mise de fonds du prêt
 - 6 initiatives novatrices liées à des ententes hypothécaires
 - 8 programmes d'habitations à faible coût ou d'aide hypothécaire



Notre secteur explore différentes options viables

- Occasions à l'extérieur des mécanismes traditionnels de logement du marché qui ne reposent pas sur des subventions publiques.
- Partenariats de réaménagement avec des fournisseurs de logements sociaux.
- Collaborer avec les défenseurs de l'accès à la propriété abordable et les organismes qui œuvrent dans le domaine.
- Cibler les aménagements axés sur le transport en commun.
- Cibler des solutions avec une mixité de revenus et de modes d'occupation.
- Réaménagements créatifs (habitations sur ruelle, logements accessoires, etc.).



Alexandra Park à Toronto



Indicateurs de succès

- **Offre adéquate** : Accroître l'offre de façon à ce qu'elle corresponde au potentiel démographique des accédants à la propriété (manque de logements intermédiaires), élargir les choix, créer des quartiers inclusifs (avec mixité de revenus et d'usages). Processus d'aménagement permettant d'atténuer le syndrome « pas dans ma cour ».
- **Instruments financiers appropriés** : Adapter les modèles de propriété à la capacité réelle des accédants à la propriété; arriver à un meilleur accès à la propriété sans accroître le risque financier.
- **Modèles durables** : Favoriser des approches qui ne reposent pas sur les subventions publiques, qui n'entraînent pas de hausse du coût des logements dans le marché et qui peuvent réagir plus rapidement à la demande sur le marché.



Ce que fait notre secteur aujourd'hui

- **Des logements de taille intermédiaire novateurs** sont produits de manière rapide et efficace là où ils sont autorisés (et des démarches visent à faire adapter le zonage en conséquence).
- **Un appui solide aux aménagements axés sur le transport en commun**, déjà en place et qui se chiffre à des milliards de dollars.
- **Des co-investissements** visant à transformer des collectivités de logements sociaux à usage unique en **collectivités à mixité de revenus, de modes d'occupation et d'usages**. Le secteur privé a investi plus de 500 millions de dollars jusqu'à présent.
- **Un appui aux modèles novateurs d'accès à la propriété**; de tels aménagements sont déjà terminés ou sont en cours de réalisation et leur valeur dépasse un milliard de dollars à Toronto seulement.



Personne-ressource : Kevin.Lee@chba.ca