

## Abordabilité du logement: problèmes cachés

**Peter Vogel**

Chef adjointe, PHC Canada

Les libéraux et les conservateurs ont parlé d'Abordabilité du logement, mais dans les deux cas, rien ne permet de garantir que leurs plans sont suffisamment solides ou suffisamment différents pour vraiment s'attaquer aux problèmes sous-jacents. Pourquoi pas?

Les conservateurs ont quatre parties dans leur plan<sup>1</sup> : « **1. Rendre les hypothèques plus faciles pour s'assurer que ceux qui accèdent pour la première fois à la propriété ne sont pas inutilement empêchés d'accéder aux hypothèques et s'efforcer de supprimer les difficultés liées aux renouvellements d'hypothèque pour donner aux propriétaires davantage d'options.** » - Bien, mais plus il y a de règles et d'exceptions, plus il est difficile de tout comprendre! Et dans de nombreux cas, le prix reste hors de portée. « **2. Augmenter les périodes d'amortissement des prêts hypothécaires assurés à 30 ans pour les acheteurs d'une première maison afin de réduire les paiements mensuels.** » - L'extension de l'hypothèque est un moyen de faire fonctionner les choses, mais est-ce vraiment une promesse qui vous rassure? Qu'en est-il d'une hypothèque de 40 ans dans quelques années si les prix continuent d'augmenter? Plus la durée de l'hypothèque est longue, plus le coût total pour l'acheteur est élevé « **3. Lancez une enquête sur le blanchiment d'argent dans le secteur immobilier et collaborez avec nos partenaires de l'industrie pour éliminer les pratiques de corruption qui gonflent les prix du logement.** »- Il s'agit d'une proposition plus substantielle et, espérons-le, qu'ils pourront la respecter s'ils étaient élus. « **4. Rendre le surplus sur les biens immobiliers fédéraux disponible pour le développement afin d'accroître l'offre de logements.** » - Peut-être une bonne solution à court terme dans certaines régions s'il y a un surplus là où il y a un besoin. Mais il y a tellement de choses à faire.

Qu'en est-il des libéraux<sup>2</sup> **1** « Dans le cadre de notre nouvel investissement de près de 20 milliards de dollars sur 10 ans dans les infrastructures sociales, nous allons accorder la priorité à de nouveaux investissements importants dans : les logements abordables et les établissements pour personnes âgées. » - Eh bien, vous devriez pouvoir faire construire quelques maisons pour 20 milliards de dollars, bien sûr, mais d'où viendra l'argent? Plus de dette? (plus à ce sujet plus tard). **2** « Nous allons procéder à un examen de la flambée des prix des maisons sur les marchés à prix élevés, tels que Vancouver et Toronto, afin de déterminer si la spéculation fait augmenter le coût du logement. - Une étude sur la spéculation? Peut-être un bon début, mais pourquoi ne l'ont-ils pas déjà fait? **3** « Nous allons porter à 100 % le remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs neufs, en éliminant la totalité de la TPS sur les nouveaux investissements en immobilisations dans le logement locatif abordable. » - Cela peut avoir du mérite, mais méfiez-vous de la loi des conséquences imprévues... (plus à ce sujet plus tard). **4** « Ce projet de loi (sic) prévoit des incitatifs fiscaux de 125 millions de dollars par an pour accroître et rénover considérablement l'offre de logements locatifs au Canada. » - Cela pourrait augmenter le nombre et la qualité des logements locatifs disponibles, mais qu'en est-il des locataires qui veulent acheter et ne pas continuer à louer pour toujours?

La plate-forme du PHC<sup>3</sup> sur ce sujet est beaucoup plus simple et, combinée à nos autres politiques, donne une base bien meilleure pour l'accès à la propriété et l'abordabilité du logement: **1** «*Réduire les achats par les non-résidents de maisons, d'entreprises et de terres agricoles*». Cette plate-forme permet de faire toute la lumière sur le sujet que les conservateurs et les libéraux semblent suggérer, avec des termes comme « blanchiment d'argent » et « spéculation »; il y a un problème avec les non-Canadiens qui achètent des maisons et des terres canadiennes. Les biens immobiliers canadiens sont nombreux et relativement peu coûteux, alors les étrangers les achètent. La résidence canadienne devrait être une condition préalable à l'achat de terres et de maisons canadiennes. **2** «*Renforcer la cellule familiale, réduire le divorce et la nécessité d'un couple d'entretenir deux foyers* ». Plus facile à dire qu'à faire, bien sûr, mais reconnaissons au moins que la séparation d'une famille crée une nouvelle pression sur le marché du logement; la promotion du mariage traditionnel sur le long terme devrait être présentée comme un idéal plutôt que comme un mode de vie alternatif. **3** «*Rendre les services de garde à domicile plus abordables* ». Là encore, il s'agit de renforcer la famille; les mesures fiscales telles que le fractionnement du revenu et les avantages liés aux soins à domicile doivent être encouragées en tant que mesures à court terme pour aider les familles.

Mais la crise de l'abordabilité du logement n'est pas simplement un problème de propriété étrangère et de familles instables; il existe un autre facteur important que les grands partis mentionnent rarement : la dette croissante et les paiements d'intérêts constants. Voici ce que Jim Smedes, membre de longue date du PHC, a écrit à ce sujet :

« Vous et moi faisons partie d'une famille, pas seulement de notre famille immédiate, mais également d'une famille élargie appelée Canada. En 1968, Pierre Trudeau, le père de notre premier ministre actuel, Justin Trudeau, est devenu premier ministre du Canada. L'horloge de la dette nationale<sup>4</sup> indique que la dette nationale était [alors] de 14,4 milliards de dollars\*, soit 687,00 dollars par personne. Justin Trudeau, en suivant les traces de son père et en commettant des erreurs monétaires similaires, a maintenant porté la dette nationale à 695 milliards de dollars\*, soit 18 661 dollars par personne. Jamais je n'ai entendu Justin Trudeau nous dire combien nous payons chaque jour uniquement pour les intérêts de notre dette nationale [plus de 70 millions de dollars par jour!]; de l'argent qui aurait pu être dépensé pour des priorités plus utiles. Je ne l'ai pas entendu non plus présenter d'excuses pour la dette. Si vous ou votre famille avez eu du mal à rembourser vos dettes, vous savez que le Canada est sur le « mauvais chemin » en contractant une dette plus lourde qui nous prive de tout avenir positif. Le jour des élections, je choisirai une meilleure solution. » (\*chiffres extraits des données du 21 septembre 2019)

Exactement! Les libéraux veulent que vous regardiez « en avant », et non en arrière, à cette dette énorme et laide. Les conservateurs disent : « Il est temps que vous preniez les devants », mais nous ne prenons pas d'avance sur notre dette, c'est elle qui prend de l'avance sur nous! Au cours de leurs 9 dernières années au pouvoir, les conservateurs ont également ajouté plus de 144 milliards de dollars à la dette nationale.

Pour en revenir à l'idée d'accorder des allègements fiscaux pour augmenter l'offre de logements locatifs (la solution libérale), il faut se demander si cela profitera aux propriétaires d'immeubles canadiens ou étrangers. Sans test de résidence pour les acheteurs potentiels, des allègements fiscaux tels que ceux-ci pourraient en réalité rendre la spéculation foncière au Canada plus attrayante et faire monter les prix plus haut!

Au cas où vous vous le demanderiez, le prix de la location au Canada est élevé et en hausse; « Près de la moitié des Ontariens dépensent plus de 30 % de leur revenu en loyers et en services publics ». <sup>5</sup> Ce n'est peut-être pas si grave là où vous vivez, mais levez la main si le coût de la vie diminue dans votre province!

Une autre plate-forme du PHC qui irait au fond des choses serait le traitement fiscal équitable; cela éliminerait l'impôt sur le revenu avec tous les frais de recouvrement.

Des taxes plus simples et plus justes, un test de citoyenneté pour les acheteurs de biens immobiliers et un plan de remboursement de la dette; cela traiterait en profondeur le problème d'abordabilité du logement au Canada.

Si vous pensez que cela relève du bon sens, rejoignez-nous <sup>6</sup> et soutenez le PHC!

## **Notes de bas de page**

<sup>1</sup> [www.conservative.ca/andrew-scheer-announces-four-point-plan-to-make-home-ownership-more-affordable/](http://www.conservative.ca/andrew-scheer-announces-four-point-plan-to-make-home-ownership-more-affordable/)

<sup>2</sup> [www.liberal.ca/our-plan-for-affordable-housing/](http://www.liberal.ca/our-plan-for-affordable-housing/)

<sup>3</sup> [www.chp.ca/fr/about/2019platform](http://www.chp.ca/fr/about/2019platform)

<sup>4</sup> [www.debtclock.ca/](http://www.debtclock.ca/)

<sup>5</sup> [www.narcity.com/real-estate/ca/how-much-do-canadians-spend-on-rent-in-some-places-its-almost-unaffordable](http://www.narcity.com/real-estate/ca/how-much-do-canadians-spend-on-rent-in-some-places-its-almost-unaffordable)

<sup>6</sup> [www.chp.ca/accueil/Rejoignez-nous](http://www.chp.ca/accueil/Rejoignez-nous)