

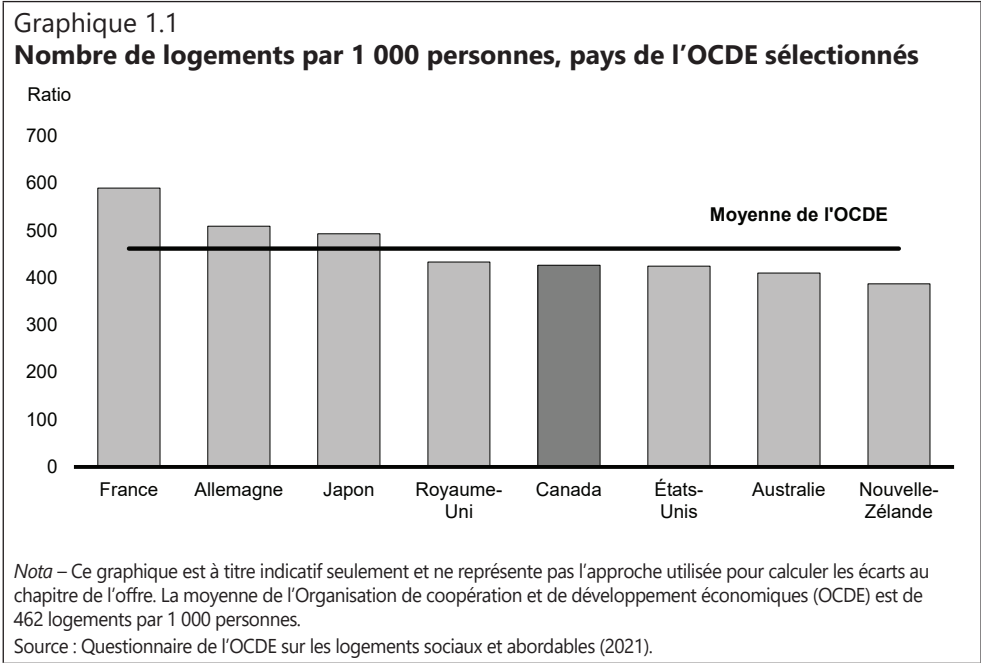
Chapitre 1

Rendre le logement plus abordable

Tout le monde devrait avoir un chez-soi sécuritaire et abordable.

Mais cet objectif, qui a été tenu pour acquis pour les générations précédentes, n'est plus à la portée d'un nombre grandissant de Canadiens et de Canadiennes. Les jeunes imaginent difficilement pouvoir s'offrir la maison dans laquelle ils ont grandi. Les investisseurs étrangers et les spéculateurs achètent des maisons dont les propriétaires devraient être des Canadiens. Les loyers dans nos grandes villes continuent d'augmenter, ce qui éloigne de plus en plus les personnes de leur lieu de travail.

Tout cela se fait aussi sentir sur notre économie. Dans les villes et les communautés de partout au pays, il devient difficile d'attirer les travailleurs dont les entreprises ont besoin en raison du manque de logements abordables. Augmenter notre offre de logements rendra le Canada plus concurrentiel dans la course mondiale aux talents et à l'investissement. De plus, elle fera en sorte que notre économie puisse continuer de croître dans les années à venir.



Un certain nombre de facteurs rendent le logement plus cher; c'est toutefois l'offre qui pose le plus gros problème. En bref, le Canada fait face à une pénurie de logements : le nombre de logements par personne est inférieur à celui de nombreux pays de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE). Il sera essentiel d'accroître notre offre de logements pour rendre le logement plus abordable pour tous.

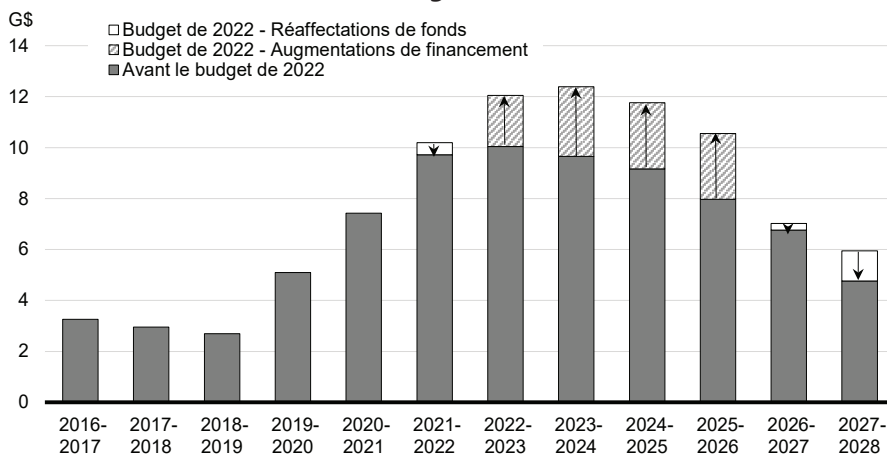
Pour combler l'écart qui existe déjà, et pour répondre à la croissance de la population au cours des dix prochaines années, Finances Canada et la Société canadienne d'hypothèques et de logement estiment que le Canada devra construire au moins 3,5 millions de nouveaux logements d'ici 2031. D'importantes mesures doivent être prises aujourd'hui pour y arriver.

Dans une année donnée, le Canada construit environ 200 000 nouveaux logements, qu'il s'agisse de maisons unifamiliales, de condos individuels ou d'autres types de logements. Même si la construction annuelle a augmenté au cours des dernières années, elle ne permet pas de relever les défis liés aux logements abordables et de répondre à la demande en logements d'une population grandissante. Pour répondre à ces besoins en logement, le Canada devra doubler le rythme annuel des nouvelles constructions durant la prochaine décennie.

Ni le gouvernement fédéral ni les promoteurs ne peuvent résoudre ce problème à eux seuls. Les gouvernements provinciaux et territoriaux ainsi que les municipalités ont également un rôle important à jouer.

Le budget de 2022 propose des mesures qui, de concert avec celles que doivent prendre les autres ordres de gouvernement, permettront au Canada d'être en bonne voie de doubler la construction de nouvelles maisons et de répondre aux besoins en logement du Canada au cours de la prochaine décennie.

Graphique 1.2
Investissements fédéraux dans le logement



Nota – Les montants pour 2016-2017 à 2020-2021 sont des données réelles, tels que disponibles. Les montants pour 2021-2022 et au-delà sont des estimations. Les montants sont calculés selon la méthode de comptabilité de caisse. Le budget 2022 reflète l'impact net du nouveau financement et des réaffectations du financement existant. Les montants comprennent les programmes relatifs au logement abordable et à la lutte contre l'itinérance, y compris la Stratégie nationale sur le logement, ainsi que les programmes d'efficacité énergétique offerts par l'intermédiaire de Ressources naturelles Canada. En raison des limites des données, les programmes d'efficacité énergétique peuvent également inclure les mesures de soutien pour les bâtiments non résidentiels. Les montants ne comprennent pas : les mesures fiscales; le financement par contributions équivalentes des provinces et des territoires; les investissements dans le logement fondés sur des distinctions et exécutés par l'intermédiaire de Services aux Autochtones Canada, de Relations Couronne-Autochtones et d'Affaires du Nord Canada; ou les rénovations dans les réserves et le soutien à la rénovation offerts par l'intermédiaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les mesures du budget de 2022 permettront de construire plus de logements et de rendre le logement plus abordable dans l'ensemble du pays :

- Permettre au Canada d'être en mesure de doubler la construction de logements au cours des 10 prochaines années;
- Aider les Canadiens à acheter leur première maison;
- Protéger les acheteurs et les locataires;
- Mettre un frein aux pratiques déloyales qui font grimper le prix du logement;
- Continuer de lutter contre l'itinérance et d'appuyer les logements abordables, particulièrement pour les plus vulnérables.

En plus de ces mesures, le budget de 2022 propose un financement additionnel pour répondre aux besoins en logement des Autochtones, comme l'indique le chapitre 7.

Principales mesures en cours

Le gouvernement fédéral est déjà en bonne voie de fournir plus de 72 milliards de dollars en soutien financier d’ici 2027-2028 par l’intermédiaire de la Stratégie nationale sur le logement, en plus d’autres mesures qui rendront le logement plus abordable. Les mesures en cours depuis 2015 comprennent :

- ✓ Un soutien fédéral de plus de 42 milliards de dollars pour la construction et la réparation de logements locatifs, de logements abordables et de refuges;
- ✓ Un financement conjoint de plus de 15 milliards de dollars avec les provinces et les territoires, y compris pour l’Allocation canadienne pour le logement afin de fournir une aide directe au loyer;
- ✓ Un financement de plus de 11 milliards de dollars en soutien au logement communautaire et social;
- ✓ Un financement de plus de 2,7 milliards dollars en soutien au logement fondé sur les distinctions dans les communautés autochtones;
- ✓ Un financement de plus de 3 milliards dollars pour *Vers un chez-soi : la stratégie canadienne de lutte contre l’itinérance* et un engagement à éliminer l’itinérance chronique d’ici 2030;
- ✓ Le dépôt d’un projet de loi visant à mettre en œuvre la première taxe nationale sur les logements vacants du Canada pour les propriétaires non canadiens et non résidents.

Figure 1.1
Initiatives et investissements dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement



1.1 Construire des logements abordables

Chaque ordre de gouvernement a un rôle à jouer afin de construire un plus grand nombre de logements et de rendre le logement plus abordable pour les Canadiens. Les provinces et les territoires supervisent les cadres qui guident l'utilisation des terres, la planification et leurs cibles pour accroître le nombre de nouveaux logements. Les municipalités mettent en œuvre les politiques de la façon la mieux adaptée à leurs communautés.

Pour doubler notre rythme de construction au cours des dix prochaines années, rendre notre parc résidentiel et de bâtiments plus écologiques et lutter contre l'itinérance, le gouvernement fédéral propose une série de mesures pour :

- Inciter les villes à construire davantage de logements et à créer des quartiers plus denses et plus durables en vue d'accroître l'offre de logements;
- Appuyer ceux qui ont besoin d'habitations abordables en construisant plus rapidement de nouveaux logements abordables;
- Créer une nouvelle génération de coopératives d'habitations grâce à l'investissement le plus important dans la construction de nouvelles coopératives d'habitations depuis plus de 30 ans;
- Accélérer les rénovations et construire plus de maisons carboneutres dans les communautés de l'ensemble du Canada afin que les gens puissent réduire leur facture d'énergie;
- Aider ceux qui se trouvent ou qui risquent de se retrouver en situation d'itinérance en continuant de fournir un financement annuel doublé à la stratégie Vers un chez-soi, en construisant de nouveaux logements abordables pour les plus vulnérables, en poursuivant notre travail pour mettre fin à l'itinérance chronique et en lançant un nouveau programme pour lutter contre l'itinérance chez les vétérans.

Lancer un nouveau fonds pour accélérer la construction de logements

Pour rendre le logement plus abordable, il faut construire plus de logements. La construction de logements supplémentaires exigera certes de réaliser des investissements, mais il nécessitera également des changements aux systèmes qui empêchent la construction de logements supplémentaires.

Le gouvernement fédéral vise à encourager les petites et grandes villes qui s'efforcent de construire davantage de logements, tout en s'assurant que les municipalités soient en mesure d'obtenir l'aide dont elles ont besoin pour moderniser et construire de nouvelles maisons.

- Le budget de 2022 propose de verser 4 milliards de dollars sur cinq ans, à compter de 2022-2023, à la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour lancer un nouveau fonds pour accélérer la construction de logements. Le fonds sera conçu de manière à pouvoir s'adapter aux besoins et aux réalités des villes et des communautés, et pourrait offrir du soutien comme un incitatif annuel « par porte » pour les municipalités, ou un soutien initial pour les investissements dans les processus municipaux de planification et d'exécution des programmes de logement qui accéléreront la construction de logements. Il portera principalement sur l'augmentation de l'offre, mais le soutien du gouvernement sera ciblé afin d'assurer une offre équilibrée qui comprend une augmentation nécessaire de l'offre de logements abordables.

Ce nouveau fonds ciblera la création de 100 000 nouveaux logements nets au cours des cinq prochaines années.

Le fonds pour accélérer la construction de logements aura un système de demande unique souple et permettra tout de même aux municipalités d'accéder à d'autres programmes connexes. Le gouvernement fédéral veillera à ce que le programme tienne également compte des petites communautés et des communautés rurales en forte croissance, comme celles du Canada atlantique et du Nord de l'Ontario.

Utiliser le financement en infrastructure pour encourager la construction accrue de logements

Chaque année, le gouvernement fédéral accorde des sommes importantes aux provinces, aux territoires et aux municipalités pour les aider à réaliser d'importants projets d'infrastructure publique. En même temps, le nombre de logements construits ne suffit pas à répondre aux besoins des Canadiens.

Il faut adopter une approche coordonnée, impliquant tous les ordres de gouvernement, afin de s'assurer que les dépenses publiques servent à construire un plus grand nombre de logements dont les Canadiens ont besoin.

- À cette fin, le budget de 2022 indique que le gouvernement entend créer de la souplesse au sein des programmes fédéraux d'infrastructure afin de lier l'accès au financement en infrastructure aux mesures prises par les provinces, les territoires et les municipalités pour accroître l'offre de logements, dans les cas où cela s'avère bénéfique. Cette souplesse ferait partie intégrante du Fonds pour le développement des collectivités du Canada, lorsque ses ententes administratives actuelles avec les provinces et les territoires seront renouvelées, ainsi que d'autres programmes d'infrastructure futurs.

Avec l'ajout du nouveau fonds pour accélérer la construction de logements, ce montant représente un financement fédéral nouveau et existant de près de 43 milliards de dollars au cours des dix prochaines années qui sera mobilisé afin d'encourager la construction d'un plus grand nombre de logements pour les Canadiens d'un bout à l'autre du pays.

Tirer parti du financement du transport en commun pour construire plus de logements

La pandémie a eu des répercussions immenses sur le nombre d'utilisateurs du transport en commun et les recettes tirées du transport sur lesquelles les municipalités comptent. Le 25 mars 2022, le gouvernement a déposé un projet de loi visant à autoriser un financement jusqu'à concurrence de 750 millions de dollars en 2021-2022 pour aider les municipalités qui doivent combler leurs manques à gagner au titre du transport en commun.

Afin d'accroître l'incidence de cet investissement, le financement proposé sera subordonné à l'engagement des gouvernements provinciaux et territoriaux de fournir un montant équivalent à la contribution fédérale et d'accélérer le travail qu'ils font avec les municipalités en vue de construire plus de logements pour les Canadiens.

Construire rapidement de nouveaux logements abordables

Il est urgent de construire des logements abordables supplémentaires, en particulier pour les personnes en situation d'itinérance ou qui risquent de le devenir. Afin de s'assurer qu'un plus grand nombre de logements abordables puissent être construits rapidement, le gouvernement propose de prolonger l'Initiative pour la création rapide de logements pour une troisième fois.

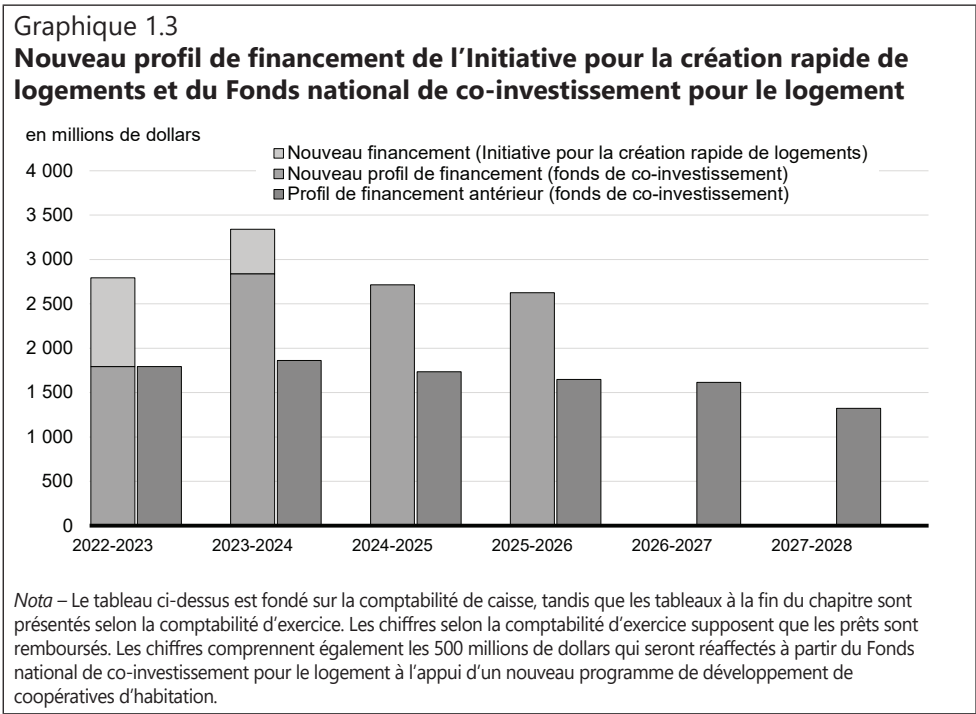
- Le budget 2022 propose de fournir 1,5 milliard de dollars sur deux ans, à compter de 2022-2023, à la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour prolonger l'Initiative pour la création rapide de logements. Ce nouveau financement devrait permettre de créer au moins 6 000 nouveaux logements abordables, et au moins 25 % de ces fonds seront destinés à des projets de logements axés sur les femmes.

Accélérer la construction et la réparation de logements pour les Canadiens vulnérables

Au cours des cinq dernières années, le Fonds national de co-investissement pour le logement a appuyé la construction et la réparation de 108 000 logements pour les Canadiens les plus vulnérables. Des projets comme des refuges, des maisons pour aînés et en situation de handicap et des logements avec services de soutien représentent 75 % des logements prévus jusqu'à présent dans le cadre du programme, la demande étant supérieure à l'offre dans le cas de ces logements. Afin de protéger les logements abordables de demain, le gouvernement accélère ses investissements aujourd'hui.

► Le budget de 2022 propose de devancer un financement de 2,9 milliards de dollars, selon la comptabilité de caisse, dans le cadre du Fonds national de co-investissement pour le logement, de sorte que tous les fonds restants seront dépensés d'ici 2025-2026, ce qui accélérera la création d'un maximum de 4 300 nouveaux logements et la réparation d'un maximum de 17 800 logements pour les Canadiens qui en ont le plus besoin.

En tirant des leçons de l'Initiative pour la création rapide de logements, le Fonds national de co-investissement pour le logement deviendra à la fois plus souple et plus facile d'accès, notamment grâce à des contributions plus généreuses et à des approbations plus rapides.



Construire des logements locatifs plus abordables et écoénergétiques

L'initiative Financement de la construction de logements locatifs encourage la construction de nouveaux logements locatifs en offrant des prêts à faible taux d'intérêt et une assurance hypothécaire à ceux qui construisent plus de logements locatifs dans les régions où ils sont le plus nécessaires.

- Le budget de 2022 annonce que le gouvernement entend réformer l'initiative Financement de la construction de logements locatifs (FCLL) en renforçant les exigences en matière de caractère abordable et d'efficacité énergétique de l'initiative. Les promoteurs qui dépassent de beaucoup ces exigences et qui construisent des unités très abordables et écoénergétiques pourront voir une partie de leurs prêts remboursables être convertie en prêts non remboursables.

On peut également lire dans le budget de 2022 que l'initiative FCLL aura comme objectif de faire en sorte que le prix de location d'au moins 40 % des logements qui seront construits soit égal ou inférieur à 80 % du prix de location moyen du marché dans les communautés locales. Grâce à ces nouvelles exigences et aux nouveaux incitatifs s'inscrivant dans une initiative FCLL plus ambitieuse, les logements locatifs construits dans le cadre de ce programme seront plus abordables, les personnes pourront réduire la pollution et leur facture d'énergie et le Canada continuera de faire des progrès vers l'atteinte de ses projections climatiques.

Soutien direct aux personnes ayant besoin d'un logement

L'Allocation canadienne pour le logement a été élaborée conjointement avec les provinces et les territoires et lancée en 2020 avec un financement conjoint de 4 milliards de dollars sur huit ans. Elle offre un soutien financier direct aux Canadiens qui ont besoin d'un logement. Cependant, dans le cadre de ses efforts plus larges pour rendre la vie plus abordable pour les Canadiens, le gouvernement reconnaît que beaucoup ont besoin d'une aide supplémentaire. Pour soutenir ceux qui ont de la difficulté à payer leurs frais de logement :

- Le budget 2022 propose de fournir 475 millions de dollars en 2022-2023 pour verser un paiement unique de 500 \$ à ceux qui font face à des difficultés d'accès au logement abordable. Les détails et le mode de prestation seront annoncés à une date ultérieure.

Une nouvelle génération de coopératives d'habitation

Depuis des générations, les coopératives d'habitation offrent des logements abordables et de qualité aux Canadiens tout en favorisant leur autonomie à la faveur de l'inclusion, du développement personnel et du droit au maintien dans les lieux par leur modèle de logement orienté sur la communauté. Les coopératives d'habitation abritent environ un quart de million de Canadiens, mais elles n'ont pas été construites en nombre suffisant au cours des dernières années.

- Le budget de 2022 propose de réaffecter 500 millions de dollars de financement du Fonds national de co-investissement pour le logement selon la comptabilité de caisse afin de lancer un nouveau programme de développement de coopératives d'habitation visant à augmenter le nombre de coopératives d'habitation au Canada. Ce nouveau programme sera conçu conjointement avec la Fédération de l'habitation coopérative du Canada et le secteur des coopératives d'habitation.
- Le budget de 2022 propose également de réaffecter 1 milliard de dollars de prêts supplémentaires de l'Initiative Financement de la construction de logements locatifs afin d'appuyer les projets de coopératives d'habitation.

Grâce à cet investissement, le plus important dans la construction de nouvelles coopératives d'habitation depuis plus de 30 ans, on estime que 6 000 logements seront construits.

Logement abordable dans le Nord

Les communautés du Nord du Canada ont des besoins particuliers en matière de logement en raison des coûts de construction plus élevés, des saisons de construction écourtées, des lacunes dans l'infrastructure et des effets des changements climatiques qui augmentent, puisque le Nord se réchauffe à un taux presque trois fois plus élevé que le taux planétaire. Le gouvernement fédéral poursuit sa collaboration avec des partenaires au Yukon, dans les Territoires du Nord-Ouest et au Nunavut pour régler les problèmes de disponibilité et de qualité des logements qui touchent de façon disproportionnée les résidents du Nord.

- Le budget de 2022 propose de fournir 150 millions de dollars sur deux ans, à compter de 2022-2023, afin d'appuyer le logement abordable et l'infrastructure connexe dans le Nord. De ce montant, 60 millions de dollars seraient versés au gouvernement du Nunavut, 60 millions de dollars, au gouvernement des Territoires du Nord-Ouest et 30 millions de dollars, au gouvernement du Yukon.

Crédit d'impôt pour la rénovation d'habitations multigénérationnelles

De nombreux Canadiens et de nombreuses Canadiennes maintiennent une tradition de vie commune dans des maisons multigénérationnelles, où les grands-parents, les parents et les enfants vivent sous un même toit. Pour certaines familles d'un bout à l'autre du pays, le fait que des générations différentes vivent ensemble, par exemple un grand-parent âgé qui habite avec la famille de sa fille ou un fils en situation de handicap qui habite avec ses parents, peut être une importante façon de s'entraider pour ces personnes.

- Afin d'aider ces familles, le budget de 2022 propose d'instaurer un crédit d'impôt pour la rénovation d'habitations multigénérationnelles, qui permettrait de verser un soutien pouvant atteindre 7 500 \$ pour la construction d'un logement secondaire pour une personne âgée ou un adulte en situation de handicap.

À compter de 2023, ce crédit remboursable permettrait aux familles de demander le remboursement de 15 % d'un montant maximal de 50 000 \$ des coûts admissibles de rénovation et de construction d'un logement secondaire.

Bâtiments et logements plus écologiques

Les bâtiments et les logements sont la troisième source d'émissions de gaz à effet de serre au Canada, représentant environ 12 % des émissions nationales. Depuis 2016, le gouvernement fédéral a consacré plus de 10 milliards de dollars à la décarbonisation des logements et des bâtiments, ainsi qu'à la mise en œuvre de rénovations écoénergétiques. Afin d'atteindre l'objectif de carboneutralité d'ici 2050, l'ampleur et le rythme des rénovations des bâtiments au pays doivent augmenter. À cette fin, le gouvernement fédéral élaborera une stratégie nationale pour des bâtiments carboneutres d'ici 2050, en collaboration avec les provinces, les territoires et d'autres partenaires, afin d'accélérer à la fois les rénovations du parc immobilier actuel et la construction d'immeubles conformes aux normes de carboneutralité les plus élevées.

- Le budget de 2022 propose de verser 150 millions de dollars sur cinq ans, à compter de 2022-2023, à Ressources naturelles Canada pour élaborer la stratégie du Canada pour des bâtiments carboneutres. La stratégie comprendra des initiatives visant à poursuivre la réforme du code du bâtiment, à accélérer l'adoption et la mise en œuvre de codes nationaux du bâtiment fondés sur le rendement et à promouvoir l'utilisation de matériaux de construction à faibles émissions de carbone, ainsi qu'à accroître la résilience climatique des immeubles actuels.

- Le budget de 2022 propose de verser 200 millions de dollars sur cinq ans, à compter de 2022-2023, à Ressources naturelles Canada pour créer l'Initiative pour accélérer les rénovations, qui apportera un soutien aux audits sur les rénovations et la gestion de projets pour les grands chantiers afin d'accélérer le rythme des rénovations majeures au Canada, y compris une attention particulière aux logements abordables pour les personnes à faible revenu.

Mettre en place un programme pilote pour des quartiers plus verts

Plus des deux tiers des bâtiments que l'on trouvera au Canada en 2050 sont déjà construits aujourd'hui, et il faudra rénover bon nombre d'entre eux pour les rendre plus durables.

Le modèle *Energiesprong*, adopté par les Pays-Bas, le Royaume-Uni, la France, l'Allemagne et les États-Unis, accélère le rythme et l'ampleur des rénovations en regroupant les maisons et les bâtiments d'un quartier entier et en les modernisant tous en même temps. Ce soutien aux rénovations des maisons à l'échelle communautaire s'aligne sur la recommandation du groupe consultatif pour la carboneutralité de rechercher les possibilités de décarboniser plusieurs bâtiments à la fois.

- Le budget 2022 propose de fournir 33,2 millions de dollars sur cinq ans, à partir de 2022-2023, à Ressources naturelles Canada, y compris 6 millions de dollars à partir d'Infrastructures vertes – Programme de bâtiments écoénergétiques, pour mettre en œuvre un programme pilote pour des quartiers plus verts de six quartiers de logements communautaires afin de mettre à l'essai le modèle *Energiesprong* au Canada.

Construction plus écologique dans le logement et les bâtiments

Il faut élaborer des directives et des normes, et mener des recherches afin d'appuyer des innovations comme le développement de matériaux de construction à faibles émissions de carbone et des processus plus écoénergétiques pour la rénovation des maisons.

- Le budget de 2022 propose de verser 183,2 millions de dollars sur sept ans, à compter de 2022-2023, avec 8,5 millions de dollars en amortissement restant, et 7,1 millions de dollars par la suite au Conseil national de recherches du Canada afin de mener des recherches et des travaux de développement sur des matériaux de construction innovateurs, et de revitaliser les normes nationales de logement et de bâtiment en vue d'encourager des solutions de construction à faibles émissions de carbone.

Logements abordables plus écologiques

Le budget de 2021 a annoncé l'octroi de 4,4 milliards selon la comptabilité de caisse pour créer le programme canadien de prêts pour des maisons plus vertes, dont une partie servira à rendre les logements abordables existants plus écoénergétiques, ce qui contribuera également à réduire la facture d'énergie.

- Le budget de 2022 propose d'accorder 458,5 millions de dollars de plus pendant la durée du programme, à compter de 2022-2023, à la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour qu'elle accorde des prêts à faible taux d'intérêt et des subventions aux fournisseurs de logements pour personnes à faible revenu dans le cadre du volet faible revenu du programme canadien de prêt pour des maisons plus vertes.

Mesures de soutien à long terme pour mettre fin à l'itinérance

Tous les Canadiens devraient avoir un chez-soi sécuritaire, mais ce n'est toujours pas une réalité pour un trop grand nombre de personnes, y compris les Autochtones, les personnes en situation de handicap et les anciens combattants. Des milliers de Canadiens n'ont pas d'endroit chaud où dormir à la fin de la journée et, durant la pandémie, ils ont dû choisir entre le froid de la rue ou le surpeuplement des refuges.

Par l'intermédiaire de *Vers un chez-soi : la stratégie canadienne de lutte contre l'itinérance*, le gouvernement fédéral a engagé plus de 3 milliards de dollars afin de lutter contre l'itinérance, y compris le doublement du financement annuel pour quatre ans en réponse à la pandémie.

Le gouvernement demeure déterminé à mettre fin à l'itinérance chronique et propose d'importants investissements supplémentaires qui aideront à accomplir des progrès continus vers l'atteinte de cet objectif.

- Le budget de 2022 propose de verser 562,2 millions de dollars sur deux ans, à compter de 2024-2025, en vue de permettre à Infrastructure Canada de continuer à fournir un financement annuel doublé pour la stratégie Vers un chez-soi. Ce financement donnera une certitude à long terme aux organisations qui font un travail d'une importance cruciale dans tout le pays et fera en sorte que nos communautés aient le soutien dont elles ont besoin pour prévenir et contrer l'itinérance.

Améliorer les réponses communautaires à l'itinérance

Vers un chez-soi fournit un soutien vital aux efforts déployés par les communautés pour soutenir ceux les personnes qui se trouvent en situation d'itinérance. Toutefois, aucune communauté ni organisation ne peut prévenir l'itinérance et y mettre fin à elle seule. Faire en sorte que chacun ait un chez-soi sécuritaire est un objectif que partagent différentes organisations et divers ordres de gouvernement, et il faut veiller à ce que les communautés aient accès à toutes les connaissances et à tous les outils dont elles ont besoin pour apporter des changements.

- Le budget de 2022 propose de verser 18,1 millions de dollars sur trois ans, à compter de 2022-2023, à Infrastructure Canada afin qu'il effectue des recherches pour comprendre les autres mesures qui pourraient contribuer à éliminer l'itinérance chronique.

Nouveau programme de lutte à l'itinérance chez les vétérans

Le gouvernement prend également des mesures pour remédier au fait que des milliers de vétérans vivent dans l'itinérance chaque année. Ils ont servi le Canada en portant l'unifolié sur l'épaule, et méritent un chez-soi sécuritaire.

Le budget de 2021 a annoncé l'octroi de 45 millions de dollars à un programme pilote visant à réduire l'itinérance chez les vétérans. Afin de s'assurer qu'un soutien à long terme soit en place, le gouvernement a maintenant l'intention de passer directement au lancement d'un programme ciblé.

- Le budget de 2022 propose de verser 62,2 millions de dollars sur trois ans, à compter de 2024-2025, à Infrastructure Canada pour qu'il lance, avec le soutien d'Anciens Combattants Canada, un nouveau programme de lutte à l'itinérance chez les vétérans, qui offrira des services et des suppléments au loyer aux vétérans qui vivent dans l'itinérance, en partenariat avec des organisations communautaires.

1.2 Aider les Canadiens à acheter leur première maison

Des grandes villes aux petites villes, le coût associé à la propriété d'une maison ne cesse d'augmenter. De plus en plus de jeunes s'imaginent difficilement acheter un condominium d'une chambre, sans parler d'une maison de trois chambres. Bon nombre de ceux qui épargnent depuis des années doivent s'éloigner de plus en plus de leur lieu de travail afin de trouver un logement qu'ils peuvent se permettre.

Afin de remédier à cette situation, le budget de 2022 propose une série de nouvelles mesures visant à soutenir les acheteurs d'une première maison et à aider à faire de l'accès à la propriété une réalité pour les locataires.

Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété

Quand le prix des maisons augmente, le coût de la mise de fonds grimpe aussi. Il s'agit d'un obstacle majeur pour bon nombre de ceux qui cherchent à acheter une maison, surtout pour les jeunes. Pour aider les Canadiens à épargner en vue d'acheter leur première maison :

- Le budget de 2022 propose d'instaurer le compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété, qui offrirait aux éventuels acheteurs d'une première maison la possibilité d'épargner jusqu'à 40 000 \$. À l'instar d'un régime enregistré d'épargne-retraite, les cotisations seraient déductibles d'impôt et les retraits pour l'achat d'une première maison, y compris le revenu de placement, seraient non imposables, comme c'est le cas pour le compte d'épargne libre d'impôt. Il n'y aurait aucun impôt à payer sur les cotisations et aucun impôt à payer sur les retraits.

Le gouvernement entend travailler avec les institutions financières en vue de permettre l'ouverture d'un compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété et le versement de contributions sur ce compte en 2023.

On estime que le compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété fournira un soutien de 725 millions de dollars sur cinq ans.

Anthony et Alexandra aspirent à devenir propriétaires de maison et vivent ensemble.

À partir de 2023, ils épargnent chacun 8 000 \$ par année (le maximum annuel) dans leur compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété et peuvent déduire cette somme de leur revenu. Ils touchent tous les deux entre 50 000 \$ et 100 000 \$, et le compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété leur permet de recevoir chacun un remboursement d'impôt fédéral annuel de 1 640 \$.

Anthony et Alexandra ont une somme combinée de 90 000 \$ (y compris le revenu de placement libre d'impôt) dans leur compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété à la fin de 2027, quand ils trouvent finalement leur première maison idéale.

En utilisant le compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété, Anthony et Alexandra sont enfin en mesure de verser une mise de fonds pour acheter leur première maison. Ils pourront retirer leur mise de fonds libre d'impôt et économiser des milliers de dollars qu'ils pourront utiliser pour leur nouvelle maison. En outre, ils pourront demander le crédit d'impôt doublé pour l'achat d'une première habitation, ce qui leur permettra de bénéficier d'un allègement fiscal supplémentaire de 1 500 \$.

Doubler le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation

Le gouvernement reconnaît que les frais de clôture importants associés à l'achat d'une propriété peuvent constituer un obstacle pour les nouveaux acheteurs, et le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation vise à aider les Canadiens à acheter leur première maison, que cette maison soit dans une communauté rurale, urbaine ou en banlieue.

- Le budget de 2022 propose de doubler le montant du crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation à 10 000 \$. Le crédit bonifié permettrait d'offrir un soutien direct pouvant atteindre 1 500 \$ aux acheteurs d'une habitation.

Cette mesure s'appliquerait aux habitations achetées à compter du 1^{er} janvier 2022.

Incitatif à l'achat d'une première propriété prolongé et plus souple

Pour rendre plus abordable l'achat d'une première maison, le gouvernement fédéral a lancé l'incitatif à l'achat d'une première propriété, qui permet aux acheteurs d'une première propriété admissibles de réduire leurs coûts d'emprunt en partageant le coût d'achat d'une maison avec le gouvernement.

- Afin d'aider un plus grand nombre de Canadiens à acheter leur première maison, le budget de 2022 annonce le prolongement de l'incitatif à l'achat d'une première propriété jusqu'au 31 mars 2025, et le gouvernement explore des options pour rendre le programme plus souple et mieux adapté aux besoins des acheteurs d'une première propriété, y compris les ménages monoparentaux.

Appuyer les programmes de location avec option d'achat

De nombreux Canadiens choisissent la location parce qu'ils aiment la souplesse qui l'accompagne. D'autres louent avant d'avoir l'intention d'acheter leur propre maison, mais pour ceux qui s'emploient à devenir propriétaires, la hausse des prix des habitations rend les mises de fonds de plus en plus hors de portée. Des arrangements de location avec option d'achat peuvent aider à atténuer cet obstacle en offrant plus de temps et de soutien aux locataires sur la voie menant à la propriété, et en leur permettant de vivre et de grandir dans leur maison.

- Afin d'aider à élaborer et à élargir des programmes de location avec option d'achat dans l'ensemble du Canada, le budget de 2022 propose de fournir un financement réservé de 200 millions de dollars dans le cadre du Fonds d'innovation pour le logement abordable. Cette somme comprendra 100 millions de dollars pour soutenir les organismes à but non lucratif, les coopératives, les promoteurs et les sociétés qui construisent de nouveaux logements à louer avec option d'achat.

Cet investissement offrira aux Canadiens la possibilité de s'engager plus tôt sur la voie de l'accession à la propriété, tout en encourageant l'offre de nouveaux logements abordables pour les locataires et les futurs propriétaires.

Les projets admissibles, qui doivent inclure des mesures de sauvegarde et une solide protection des consommateurs, pourraient inclure la réparation et le renouvellement de logements à des fins de location avec option d'achat, des modèles de financement innovateurs et des programmes qui aident les participants aux programmes de location avec option d'achat à se préparer à l'accession à la propriété.

1.3 Protéger les acheteurs et les locataires

L'achat d'une maison est souvent la décision financière la plus importante qu'une personne prendra au cours de sa vie. Cependant, certaines pratiques immobilières exercent une pression encore plus forte sur les acheteurs de maisons, et les mènent à se demander s'ils n'ont pas payé trop cher leur maison.

Adopter une charte des droits des acheteurs de propriété

Des pratiques injustes, par exemple présenter des offres à l'aveugle ou demander aux acheteurs de renoncer à leur droit de faire inspecter la propriété, peuvent rendre le processus d'achat d'une maison encore plus stressant pour un trop grand nombre de Canadiens. Afin d'aider à assurer une équité pour les jeunes Canadiens et ceux de classe moyenne, le gouvernement prendra des mesures pour rendre le processus d'achat d'une propriété plus ouvert, plus transparent et plus équitable.

- Le budget de 2022 annonce que le ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion collaborera avec les provinces et les territoires au cours de la prochaine année à l'élaboration et à la mise en œuvre d'une charte des droits des acheteurs de propriété ainsi qu'à la création d'un plan national visant à mettre fin aux offres à l'aveugle. La charte des droits des acheteurs de propriétés pourrait également comprendre, entre autres choses, l'assurance d'un droit légal à une inspection de la propriété et assurer la transparence de l'historique des prix de vente dans les recherches de titres.
- Afin d'appuyer ces efforts, le budget de 2022 propose de fournir cinq millions de dollars sur deux ans, à compter de 2022-2023, à la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Des logements pour les Canadiens, et non pour les grandes sociétés

Les logements devraient servir de résidences aux Canadiens.

Toutefois, au cours des dernières années, l'augmentation importante des prix de l'immobilier a mené de grands investisseurs à acquérir un plus grand portefeuille de logements résidentiels. On craint que cette concentration de la propriété dans les logements résidentiels ne fasse monter les loyers et le prix des maisons, et ne réduise le rôle important que jouent les petits propriétaires indépendants. Beaucoup croient que cette tendance a aussi fait augmenter les « rénovictions », lorsqu'un propriétaire fait pression sur ses locataires et les convainc de partir, ou qu'il est officiellement autorisé à les expulser pour effectuer des rénovations importantes en vue d'augmenter les loyers.

Afin d'apaiser ces inquiétudes :

- Le budget de 2022 annonce un examen fédéral du logement en tant que catégorie d'investissements, qui permettra de mieux comprendre le rôle des grands acteurs du marché ainsi que l'incidence sur les locataires et les propriétaires canadiens. Cet examen comprendra l'étude d'un certain nombre d'options et d'outils, y compris les changements qui pourraient être apportés au traitement fiscal des grands acteurs organisationnels qui investissent dans l'immobilier résidentiel. D'autres détails sur l'examen seront présentés plus tard cette année, y compris l'annonce d'éventuelles mesures rapidement mises en place avant la fin de l'année.

1.4 Mettre un frein à l'investissement étranger et à la spéculation

L'augmentation de l'offre de logements contribuera à rendre le logement plus abordable; il ne s'agit toutefois pas de la seule solution.

On craint que l'investissement étranger, la revente précipitée de propriétés, la spéculation et l'activité illégale ne fassent augmenter le coût du logement au Canada. Le gouvernement a un rôle important à jouer pour faire face à ces enjeux.

Le budget de 2022 propose de nouvelles mesures qui interdiront l'investissement étranger dans l'immobilier résidentiel, séviront contre l'activité illégale dans le marché du logement et s'assureront que les propriétaires qui revendent rapidement leurs propriétés ou les spéculateurs paient leur juste part d'impôt.

Interdire l'investissement étranger dans le logement canadien

Depuis des années, des biens immobiliers résidentiels ont été achetés au Canada avec de l'argent provenant de l'étranger. Cette situation a alimenté les préoccupations au sujet de l'incidence sur les coûts dans des villes comme Vancouver et Toronto, et fait craindre que les Canadiens ne soient exclus du marché du logement dans de grandes et petites villes partout au pays en raison des prix élevés.

- Afin de s'assurer que les logements appartiennent à des Canadiens plutôt qu'à des investisseurs étrangers, le budget de 2022 annonce que le gouvernement entend proposer des restrictions qui interdiraient aux entreprises commerciales étrangères et aux particuliers qui ne sont pas citoyens canadiens ou résidents permanents d'acquérir des propriétés résidentielles non récréatives au Canada pour une période de deux ans.

Les réfugiés et les personnes qui ont été autorisées à venir au Canada en voyage d'urgence afin de fuir des crises internationales seraient exemptés. Les étudiants étrangers qui sont en voie d'obtenir la résidence permanente seraient aussi exemptés dans certaines circonstances, tout comme les titulaires de permis de travail qui résident au Canada.

Le gouvernement continuera de surveiller l'incidence des investissements étrangers sur les coûts du logement au Canada, et pourrait proposer des mesures supplémentaires pour renforcer l'application de l'interdiction proposée, au besoin. Les non-résidents, non-Canadiens qui possèdent des habitations sous-utilisées ou laissées vacantes seraient assujettis à la taxe sur les logements sous-utilisés, une fois celle-ci en vigueur.

Faire payer leur juste part à ceux qui procèdent à la revente précipitée de propriétés

La revente précipitée de propriétés, c'est-à-dire l'achat d'une maison et sa vente pour un prix beaucoup plus élevé que celui payé peu de temps auparavant, peut injustement conduire à une hausse des prix du logement, et certaines personnes qui se lancent dans la revente précipitée de propriétés déclarent peut-être incorrectement leurs bénéfices pour payer moins d'impôts.

- Le budget de 2022 propose d'instaurer de nouvelles règles pour s'assurer que les bénéfices issus de la revente précipitée de propriétés sont pleinement et équitablement imposés. Plus précisément, toute personne qui vend un immeuble résidentiel qu'elle détient depuis moins de 12 mois serait réputée faire de la revente précipitée de propriétés et serait assujettie à une imposition complète sur ses bénéfices à titre de revenu d'entreprise. Des exemptions s'appliqueraient pour les Canadiens qui vendent leur maison en raison de certaines circonstances de la vie, comme un décès, une invalidité, la naissance d'un enfant, un nouvel emploi ou un divorce. Les exemptions seront établies dans les règles à venir et les Canadiens seront consultés sur les projets de propositions législatives.

Cette nouvelle mesure garantira que les investisseurs qui s'adonnent à la revente précipitée de propriétés paient leur juste part, tout en protégeant l'exemption pour résidence principale actuelle, d'une importance cruciale, pour les Canadiens qui utilisent leur maison comme résidence.

La mesure s'appliquerait aux propriétés résidentielles vendues à compter du 1^{er} janvier 2023.

Taxer les cessions d'un contrat de vente

Les logements devraient servir de domicile aux personnes, et non de marchandises que des spéculateurs immobiliers peuvent échanger et qui leur permettent de réaliser des bénéfices. Les opérations commerciales spéculatives sur le marché canadien du logement contribuent à la hausse des prix pour les Canadiens. Ces opérations peuvent comprendre la revente de logements avant même qu'ils aient été construits ou habités, c'est-à-dire la cession d'un contrat de vente.

À l'heure actuelle, la taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée (TPS/TVH) peut s'appliquer ou non à la cession d'un contrat de vente d'une nouvelle habitation selon la raison pour laquelle l'habitation a été achetée. Par exemple, la TPS/TVH ne s'applique pas si l'acheteur avait au départ l'intention de vivre dans l'habitation.

Cette situation offre aux spéculateurs la possibilité d'être malhonnêtes au sujet de leurs intentions initiales et cause de l'incertitude pour tous ceux qui prennent part à la cession d'un contrat de vente quant à l'application de la TPS/TVH. Les règles actuelles donnent également lieu à une application inégale de la TPS/TVH aux prix complets et finaux des habitations neuves. Afin de résoudre ces problèmes :

- Le budget de 2022 propose de rendre toutes les cessions d'un contrat de vente relatives à des propriétés résidentielles nouvellement construites ou ayant fait l'objet de rénovations majeures taxables aux fins de la TPS/TVH, à compter du 7 mai 2022.

Protéger les Canadiens contre le recyclage des produits de la criminalité dans le secteur des prêts hypothécaires

Au cours des dernières années, un nombre croissant de prêts hypothécaires ont été consentis par des entreprises de prêt qui ne sont pas réglementées par les règles nationales de lutte contre le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes qui s'appliquent à d'autres institutions financières, comme les banques. Cette situation expose de nombreux Canadiens de la classe moyenne et leur investissement le plus important à un risque financier.

- Afin d'aider à prévenir les crimes financiers dans le secteur immobilier, le gouvernement fédéral annonce qu'il entend étendre les exigences en matière de lutte contre le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes à toutes les entreprises qui consentent des prêts hypothécaires au Canada au cours de la prochaine année.

On limitera ainsi l'exploitation du marché de l'immobilier par les criminels, ce qui peut avoir une incidence sur le caractère abordable du logement dans tout le pays.

Chapitre 1

Rendre le logement plus abordable
 en millions de dollars

	2021– 2022	2022– 2023	2023– 2024	2024– 2025	2025– 2026	2026– 2027	Total
1.1. Construire des logements abordables	750	1 813	2 030	1 789	1 864	637	8 883
Lancer un nouveau fonds pour accélérer la construction de logements	0	150	925	925	1 000	1 000	4 000
Tirer parti du financement du transport en commun pour construire plus de logements¹	750	0	0	0	0	0	750
Construire rapidement de nouveaux logements abordables	0	1 000	500	0	0	0	1 500
Accélérer la construction et la réparation de logements pour les Canadiens vulnérables²	0	801	1 059	978	893	0	3 730
Moins : Fonds provenant des ressources ministérielles actuelles	0	-801	-675	-595	-510	-576	-3 157
Construire des logements locatifs plus abordables et écoénergétiques	0	216	244	251	223	194	1 128
Moins : Fonds affectés précédemment dans le cadre financier	0	-216	-244	-251	-223	-194	-1 128
Soutien direct aux personnes ayant besoin d'un logement	0	475	0	0	0	0	475
Nouvelle génération de coopératives d'habitation	0	6	34	78	74	0	191
Moins : Fonds provenant des ressources ministérielles actuelles	0	-6	-34	-78	-74	0	-191
Logement abordable dans le Nord	0	75	75	0	0	0	150
Crédit d'impôt pour la rénovation d'habitations multigénérationnelles	0	5	25	25	25	25	105

	2021– 2022	2022– 2023	2023– 2024	2024– 2025	2025– 2026	2026– 2027	Total
Bâtiments et logements plus écologiques ³	0	70	70	70	70	70	350
Mettre en place un programme pilote pour des quartiers plus verts ³	0	2	8	11	8	4	33
Moins : Fonds provenant des ressources ministérielles actuelles	0	0	0	-4	-2	0	-6
Construction plus écologique dans le logement et les bâtiments ³	0	17	24	28	31	28	127
Logements abordables plus écologiques ³	0	49	39	75	72	85	319
Moins : Fonds affectés précédemment dans le cadre financier	0	-27	-26	-31	-28	-24	-136
Mesures de soutien à long terme pour mettre fin à l'itinérance	0	0	0	281	281	0	562
Améliorer les réponses communautaires à l'itinérance	0	8	8	2	0	0	18
Nouveau programme de lutte contre l'itinérance chez les vétérans	0	0	0	13	24	24	62
Moins : Report de fonds à un autre exercice	0	-11	0	11	0	0	0
1.2. Aider les Canadiens à acheter leur première maison	-17	124	180	345	350	355	1 338
Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété	0	0	55	215	225	230	725
Doubler le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation	30	125	130	130	130	130	675

	2021- 2022	2022- 2023	2023- 2024	2024- 2025	2025- 2026	2026- 2027	Total
Incitatif à l'achat d'une première propriété prolongé et plus souple	9	38	43	51	52	50	242
<i>Moins : Fonds provenant des ressources ministérielles actuelles</i>	-55	-38	-48	-51	-57	-56	-305
Appuyer les programmes de location avec option d'achat	0	22	24	24	25	26	121
<i>Moins : Fonds provenant des ressources ministérielles actuelles</i>	0	-22	-24	-24	-25	-26	-121
1.3. Protéger les acheteurs et les locataires	0	3	3	0	0	0	5
Adopter une charte des droits des acheteurs de propriété	0	3	3	0	0	0	5
1.4. Mettre un frein à l'investissement étranger et à la spéculation	0	-14	-25	-25	-25	-25	-114
Faire payer leur juste part à ceux qui procèdent à la revente précipitée de propriétés	0	-4	-15	-15	-15	-15	-64
Taxer les cessions de contrat de vente	0	-10	-10	-10	-10	-10	-50
Investissements supplémentaires – Rendre le logement plus abordable	0	26	0	0	0	0	26
Assistance pour les propriétaires touchés par la pyrrhotite	0	26	0	0	0	0	26
Financement supplémentaire proposé pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement afin de soutenir les propriétaires au Québec dont les maisons nécessitent des travaux d'assainissement en raison de dommages aux fondations causés par la pyrrhotite.							
Chapitre 2 – Incidence budgétaire nette	733	1 951	2 188	2 109	2 189	966	10 137

Nota – Les chiffres ayant été arrondis, leur somme peut ne pas correspondre au total indiqué.

¹ Selon l'annonce faite le 17 février 2022.

² Un montant supplémentaire de 573 millions de dollars des ressources ministérielles existantes du dernier exercice de la période sera affecté à l'appui de cette mesure.

³ Selon l'annonce faite dans le cadre du Plan de réduction des émissions pour 2030 : Prochaines étapes du Canada pour un air pur et une économie forte, publié le 29 mars 2022.