

## Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers

### Réponses

#### 1. Reprise économique et croissance

*Compte tenu du climat d'austérité budgétaire actuel au sein du gouvernement fédéral et dans le monde, quelles mesures fédérales particulières estimez-vous nécessaires pour assurer la reprise économique et une plus forte croissance économique au Canada?*

Dans la poursuite de la reprise économique et le renforcement de la croissance à cet égard, l'un des facteurs déterminants est la mobilité de la main-d'œuvre, laquelle est facilitée lorsqu'il y a suffisamment de logements locatifs et inhibée lorsque le taux d'accession à la propriété est excessivement élevé. Nous insistons pour que le gouvernement prenne les mesures suivantes : a) encourager la création de nouveaux logements locatifs et le maintien de l'exploitation des logements locatifs existants au moyen de règles améliorées de l'impôt sur le revenu pour le secteur des logements locatifs. Sous le régime d'imposition actuel, le secteur des logements locatifs (et par conséquent les locataires) paie de l'impôt sur le revenu et de l'impôt sur les gains en capital, ce que les propriétaires occupants n'ont pas à payer. Cette situation entraîne un surinvestissement dans les logements occupés par leur propriétaire et un sous-investissement dans les logements locatifs, ce qui : • nuit à la mobilité de la main-d'œuvre et à l'emploi; • empêche la prise de mesures vigoureuses sur le plan de l'offre en période de croissance économique; • fait diminuer les choix en matière de mode d'occupation et les options de logement qui s'offrent aux Canadiens. Parmi les réformes qui favoriseraient la croissance économique par l'entremise du secteur des logements locatifs figurent les suivantes : • le report d'impôt sur les sommes en lien avec la vente d'immeubles locatifs et le réinvestissement dans de tels immeubles; • des déductions pour amortissement (DPA) supérieures au cours des premières années d'existence des immeubles; • le droit à une déductibilité accrue des coûts accessoires; • le droit du secteur des logements locatifs de recevoir le même traitement que les petites entreprises; • des déductions pour amortissement (DPA) qui seraient applicables à d'autres formes de revenu. À des taux d'imposition effectifs réduits, une grande industrie de logements locatifs paierait un montant d'impôt semblable à celui que paie actuellement une petite industrie selon les taux les plus élevés qui s'appliquent dans cette catégorie. Une grande industrie de logements locatifs procurerait également beaucoup plus d'avantages à l'économie ainsi qu'aux travailleurs canadiens et à leurs familles; b) encourager les travaux importants de modernisation d'immeubles visant l'économie d'énergie en incluant l'équipement et les coûts dans la catégorie 43.2 de la DPA aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, et ce, pour les raisons suivantes : • la quantité des améliorations énergétiques réalisées actuellement est sous-optimale étant donné les préoccupations au sujet du taux de rendement et des futurs prix de l'énergie, ainsi que le problème des incitatifs divisés; • le fait d'encourager davantage l'apport d'améliorations énergétiques importantes aux immeubles est le moyen le plus rentable de répondre aux besoins énergétiques du Canada; • les améliorations énergétiques importantes créeront des emplois; • les améliorations énergétiques importantes réduiront les émissions de gaz à effet de serre; • si l'on encourage les améliorations énergétiques, cela fera probablement augmenter les impôts sur le revenu reçus, au lieu de les faire diminuer, et ce, grâce à l'accroissement des profits provenant des coûts énergétiques réduits, aux impôts sur le revenu du travail et aux profits découlant des travaux d'amélioration.

## 2. Création d'emplois

*Les entreprises canadiennes étant aux prises avec les pressions qu'exercent sur elles des facteurs comme l'incertitude relative à la reprise économique aux États-Unis, à la crise de la dette souveraine en Europe et à la concurrence livrée par un certain nombre de pays développés et en développement, quelles mesures particulières devraient, selon vous, être prises pour promouvoir la création d'emplois au Canada, notamment celle qui est attribuable à l'accroissement du commerce intérieur et international?*

Pour promouvoir la création d'emplois, les trois mesures les plus utiles que le gouvernement fédéral pourrait prendre sont les suivantes :

- encourager les travaux importants de modernisation d'immeubles visant l'économie d'énergie en incluant l'équipement et les coûts dans la catégorie 43.2 de la DPA aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (tel qu'il est mentionné précédemment);
- permettre le report d'impôt sur les sommes en lien avec la vente d'immeubles locatifs et le réinvestissement dans de tels immeubles;
- mettre en œuvre un plan d'infrastructure minutieux. Le report d'impôt faciliterait la vente et l'achat d'immeubles locatifs. Puisqu'ils arrivent avec un « œil neuf », les nouveaux propriétaires voient souvent des façons d'améliorer, d'adapter et d'agrandir les immeubles locatifs, ce qui, entre autres choses, favorise les secteurs d'emploi en expansion se trouvant dans les collectivités à forte croissance. Le report d'impôt sur les sommes en lien avec le réinvestissement ferait augmenter le nombre de propriétaires qui achètent de nouveaux immeubles locatifs, faisant ainsi accroître la demande pour ce type de biens. Une telle mesure contribuerait à améliorer l'utilisation et l'entretien des immeubles existants et stimulerait la mise en place de nouveaux logements locatifs, ce qui, par extension, permettrait de créer des emplois au Canada. Le report d'impôt encouragerait également le réaménagement urbain. À cet égard, le maire Hames de la ville de Chilliwack a écrit ce qui suit en novembre 2007 : « Depuis de nombreuses années, la ville de Chilliwack travaille à rajeunir son centre-ville vieillissant. Nous avons [...] tenté de grouper des propriétés afin de favoriser son réaménagement. Malheureusement, certains propriétaires possèdent leurs propriétés depuis un grand nombre d'années et ne souhaitent pas vendre leurs propriétés locatives, et ce, même à des prix au-dessus de la valeur du marché, puisqu'il leur faudrait payer immédiatement des impôts élevés sur les gains en capital ainsi créés. [Le report d'impôt] aiderait grandement la ville de Chilliwack à stimuler le réaménagement de son centre-ville vieillissant. » Le droit à un report d'impôt faciliterait la réhabilitation des sites désaffectés et la réalisation, d'une manière respectueuse de l'environnement, de travaux de réaménagement dans les villes; en outre, cela créerait des emplois ainsi que de nombreux autres avantages. Nous félicitons le gouvernement d'avoir annoncé l'élaboration d'un programme d'infrastructure à long terme. Nous insistons pour que le gouvernement :
- donne priorité à l'infrastructure essentielle du Canada, comme les routes, le transport en commun ainsi que les services d'égout et d'aqueduc;
- reconnaisse que l'accessibilité au logement est prioritaire;
- reconnaisse que la meilleure façon de favoriser l'accessibilité au logement est de modérer les droits d'aménagement, ainsi que d'accroître la disponibilité des terrains aménagés, et agisse en conséquence.

## 3. Changement démographique

*Quelles mesures spécifiques le gouvernement fédéral devrait-il prendre, selon vous, pour aider le pays à faire face aux conséquences du vieillissement de la population canadienne et des pénuries de main-d'œuvre?*

Le gouvernement devrait maintenir les taux actuels d'immigration quelles que soient les circonstances économiques et ainsi donner suite directement aux conséquences du faible taux de fécondité au Canada de même qu'à la pénurie de travailleurs qualifiés et de travailleurs prenant soin des personnes âgées. Le gouvernement devrait encourager la création de nouveaux logements locatifs et le maintien de l'exploitation des logements locatifs existants au moyen de règles améliorées de l'impôt sur le revenu pour le secteur des logements locatifs. Il est important qu'il y ait suffisamment de logements locatifs à

l'échelle du Canada afin de répondre aux besoins en logements des personnes âgées, dont beaucoup veulent diminuer leurs responsabilités liées à la possession d'une propriété et bénéficier des avantages de la location, notamment la prise en charge des réparations par le propriétaire (qui se paient au fil des années grâce au loyer) et la possibilité de s'entretenir avec les voisins sans avoir à sortir. La disponibilité d'un nombre suffisant de logements au pays est également importante pour faciliter la mobilité de la main-d'œuvre. Lorsque les travailleurs déménagent, ils ont tendance à louer pour la première année ou les deux premières années de façon à déterminer si leur nouvel emploi devrait se poursuivre et à décider où ils veulent acheter une maison dans leur nouvelle ville. En outre, la grande majorité des immigrants louent leur première habitation. Par conséquent, la disponibilité d'un nombre convenable de logements locatifs est essentielle à l'établissement des immigrants. De plus, un taux d'accession à la propriété excessivement élevé réduit la mobilité de la main-d'œuvre. Habituellement, lorsque les propriétaires de maison perdent leur emploi, ils cherchent un nouvel emploi accessible à partir de leur domicile, tandis que les locataires font leur recherche là où ils peuvent trouver du travail et déménagent ensuite, au besoin. Le gouvernement devrait encourager les provinces à fournir un soutien au logement par l'entremise d'une aide directe aux locataires (p. ex. une allocation de logement) au lieu du financement ou de la construction de nouveaux logements sociaux visant à atténuer les préoccupations en matière d'accessibilité. Dans le cas des logements sociaux, la subvention se rattache à l'unité d'habitation en soi, réduisant ainsi la mobilité de la main-d'œuvre. L'aide directe aux locataires devrait être transférable au sein des provinces et entre celles-ci afin d'encourager la mobilité de la main-d'œuvre et de permettre aux aînés de déménager pour qu'ils puissent, par exemple, se rapprocher de leur famille. On peut trouver du financement dans l'enveloppe existante destinée au logement étant donné que les accords d'exploitation de logements sociaux arrivent à terme.

#### **4. Productivité**

*Compte tenu des difficultés que connaît le marché de l'emploi du fait, notamment, du vieillissement de la population et des efforts toujours consacrés aux mesures visant à accroître la compétitivité du pays, quelles initiatives fédérales particulières sont-elles nécessaires pour le renforcement de la productivité au Canada?*

Le renforcement de la productivité exige une amélioration de la mobilité de la main-d'œuvre qui, à son tour, requiert un climat favorable à l'égard des logements locatifs afin d'améliorer la situation des personnes qui pourraient déménager et qui préfèrent habituellement louer. Le problème de la mobilité de la main-d'œuvre touche également les propriétaires-bailleurs. Plus de 1,3 million de Canadiens déclarent un revenu de location. Un grand nombre d'entre eux sont des commerçants ou des entrepreneurs. Lorsque des investisseurs déménagent dans leur province ou ailleurs au Canada, ils peuvent facilement emporter avec eux leurs valeurs et leurs obligations, mais les propriétaires de logements locatifs ne peuvent pas déménager leurs immeubles. Afin de continuer à investir dans le logement locatif, ils doivent être en mesure de vendre leurs propriétés et d'en acheter de nouvelles dans leur nouveau lieu de résidence. Le droit au report d'impôt faciliterait la vente et le réinvestissement, ce qui améliorerait la mobilité d'un grand nombre de travailleurs qualifiés et de gens d'affaires. L'incapacité des propriétaires de logements à réorganiser leurs investissements locatifs sans subir une charge fiscale lourde et immédiate diminue énormément leur volonté de déménager. Le gouvernement devrait également élargir le programme de la Subvention incitative aux apprentis, le Crédit d'impôt pour la création d'emplois d'apprentis et la Subvention à l'achèvement de la formation d'apprenti. À l'heure actuelle, ces programmes ne s'appliquent qu'aux métiers désignés Sceau rouge. Bien que 22 des 50 métiers désignés Sceau rouge appartiennent au secteur résidentiel, on compte 20 métiers désignés par les gouvernements provinciaux qui n'ont pas reçu l'approbation du Sceau rouge. Nous insistons pour que le gouvernement fédéral : • élargisse la portée des subventions aux apprentis et des programmes incitatifs de façon à englober tous les métiers désignés par les

gouvernements provinciaux qui bénéficient de l'appui de programmes dans les provinces en cause; • élargisse également la portée des subventions et des incitatifs provinciaux qui ne s'appliquent actuellement qu'aux métiers désignés Sceau rouge, ou aux programmes de formation à trois niveaux ou plus destinés aux apprentis, de manière à inclure tous les métiers désignés par les provinces; • veille à ce que les nouveaux programmes de formation provinciaux appuyés par les ententes fédérales sur le développement du marché du travail et les ententes relatives au marché du travail soient accessibles aux travailleurs de tous les métiers désignés par les gouvernements provinciaux.

## **5. Autres défis**

*On sait que des particuliers, des entreprises et des communautés éprouvent des difficultés actuellement au Canada. Quels sont, selon vous, ceux qui éprouvent le plus de difficultés, quelles sont ces difficultés et quelles mesures fédérales sont-elles nécessaires pour remédier à ces difficultés?*

En dépit du fait que les logements locatifs sont en grande partie occupés par des ménages à revenu faible ou moyen, le système actuel d'impôt sur le revenu gonfle injustement le coût des logements. Veuillez consulter le document rédigé par Frank A. Clayton en 2010, à l'adresse [http://www.cfaa-fcapi.org/pd2/CFAA\\_FRPO\\_Govt\\_Sub.pdf](http://www.cfaa-fcapi.org/pd2/CFAA_FRPO_Govt_Sub.pdf) (en anglais seulement). Le système d'imposition devrait être réformé afin de réduire la charge fiscale à l'égard des logements locatifs, qui est portée au bout du compte par les ménages qui occupent ces logements. Veuillez vous reporter aux principales réformes énumérées dans la réponse à la question 1. Le gouvernement fédéral devrait également appuyer les provinces en fournissant un soutien du revenu suffisant aux Canadiens à faible revenu et rendre ce soutien plus facilement transférable au sein des provinces et entre ces dernières de façon à ce que les travailleurs éventuels puissent déménager ou se déplacer pour décrocher un emploi. En outre, pour les mêmes raisons, le gouvernement fédéral devrait encourager les provinces à rendre leurs mesures de soutien au logement transférables d'une collectivité et d'une province à l'autre. La meilleure manière de rendre le soutien au logement transférable est de fournir une aide directe aux locataires sous la forme d'allocations de loyer. Ce qui serait encore mieux est un programme national d'allocations de loyer comportant des paramètres adaptés au marché du logement des différentes provinces et zones métropolitaines. Le gouvernement fédéral devrait fournir une aide financière suffisante pour l'établissement des immigrants, plus particulièrement des réfugiés, laquelle serait équilibrée entre les provinces. Nous insistons pour que le gouvernement maintienne et augmente son appui à la Commission de la santé mentale du Canada. Tout particulièrement, la Commission mène de précieuses recherches par l'intermédiaire d'une aide ciblée aux personnes atteintes de maladies mentales en utilisant l'approche « Priorité au logement ». Le gouvernement fédéral devrait aider les provinces à offrir aux Canadiens à faible revenu un soutien adéquat en matière de santé mentale et de services sociaux, tout en veillant à ce que ces personnes bénéficient de diverses options sur le plan du logement, dans la mesure du possible. Lorsque l'on réalise des économies d'échelle qui permettent d'accroître l'efficacité des soins collectifs, il convient également d'accorder un financement pour la construction de nouveaux logements supervisés. De plus, le financement pour la construction de nouveaux logements accessibles est rentable puisque le coût de la modernisation des logements existants est habituellement prohibitif. Le financement accordé par l'intermédiaire du Programme d'aide à la remise en état des logements locatifs est également efficace et précieux, car il permet de conserver les logements à loyer modéré sans empêcher le réaménagement d'autres propriétés lorsqu'il s'agit de l'utilisation optimale de ces dernières.