



Canadian
Federation of
Apartment
Associations

Fédération
canadienne des
associations
de propriétaires
immobiliers

Budget fédéral 2017

Présentation prébudgétaire au Comité permanent des finances de la Chambre des communes

24 juillet 2016

John Dickie
Président
640 – 1600, avenue Carling
Ottawa (Ontario) K1Z 1G3
Téléphone : 613-235-0101
[www.cfaa-
fcapi.org](http://www.cfaa-fcapi.org) [president@cfaa-
fcapi.org](mailto:president@cfaa-fcapi.org)

RÉSUMÉ

Un trop petit nombre de logements expressément construits pour la location sont bâtis au Canada. Cette situation nuit à la croissance économique, car souvent les travailleurs ne peuvent pas dénicher de logement abordable là où les employeurs offrent des emplois. Elle est également défavorable aux Canadiens à faible revenu qui louent des logements. Encourager la hausse du nombre de logements expressément construits pour la location favoriserait la prospérité et la croissance économiques, directement et indirectement.

Mesures stratégiques visant à régler les problèmes

1. Amélioration du rendement des logements existants expressément construits pour la location

- Réforme fiscale, par exemple :
 - report d'impôt sur la vente et le réinvestissement (ou rétablissement de la mise en commun)
 - taux de DPA plus élevés
 - reconnaître le revenu de location résidentiel à titre de revenu d'entreprise actif
- Subventions ou financement à faible coût pour les réparations importantes ou les rénovations

2. Amélioration du rendement des logements nouvellement construits expressément pour la location

- Réforme fiscale (comme ci-dessus)
- Nouveaux incitatifs à la construction de logements de location sur le marché
- Investissement direct (subventions)
- Financement fédéral à l'aide d'obligations pour le développement

L'investissement dans les logements locatifs existants et dans les nouvelles constructions entraîne une croissance économique, directement et grâce aux gains des travailleurs et des recettes des fournisseurs.

3. Aide financière directe offerte aux locataires

Les programmes d'« allocation de logement transférable » ou les programmes de « prestations de logement transférables » offrent de nombreux avantages, notamment :

- Offre de choix aux bénéficiaires
- Souplesse en vue de la satisfaction des besoins locaux
- Meilleur lien entre la main-d'œuvre et le marché qu'avec les subventions à la location pour la construction de logements ou de nouveaux logements sociaux

Les prestations de logement transférables permettent aux gens à faible revenu de déménager pour obtenir un emploi, ce qui est bien pour eux, pour les entreprises et pour les contribuables.

4. Lutte contre l'itinérance

Plus particulièrement, grâce à Logement d'abord.

5. Programmes fédéraux

Les initiatives fédérales doivent éviter d'imposer des exigences en plus des exigences provinciales. La politique fédérale peut produire les meilleurs résultats si elle fournit des fonds et des connaissances sur les pratiques exemplaires, si elle précise des objectifs et si elle agrège les plans des provinces afin d'atteindre ces objectifs.

En quoi consiste la FCAPI

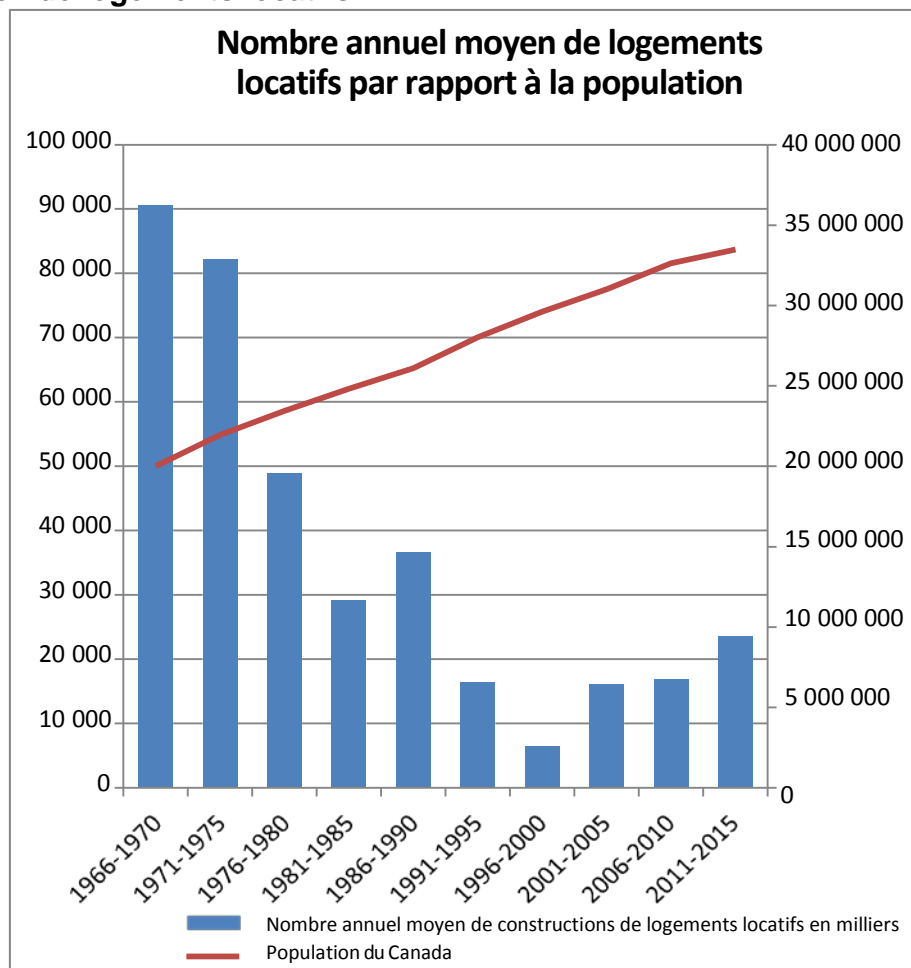
La Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers (FCAPI) représente les propriétaires et les gestionnaires de logements locatifs partout au Canada, qu'il s'agisse de propriétaires d'un ou deux logements locatifs ou d'entreprises publiques et les FPI pouvant avoir jusqu'à 50 000 logements locatifs. Les membres de la FCAPI possèdent et gèrent des logements locatifs de tous les types (maisons unifamiliales, duplex, maisons en rangée, petits immeubles et gratte-ciel) dans chaque province et dans des villes de toutes tailles. Ce que nous demandons aiderait les entreprises et favoriserait la croissance économique, en plus d'aider les locataires d'habitations, qui sont souvent désavantagés.

Objet de la présentation

Le marché de logements locatifs est directement lié aux besoins des collectivités prospères et sûres et il vise à optimiser le nombre d'emplois offerts aux Canadiens et à assurer la possibilité d'occuper ces emplois. Les logements locatifs sont le type de logement dont le coût est le plus bas et c'est le logement de choix pour de grands segments de la population, y compris les groupes défavorisés.

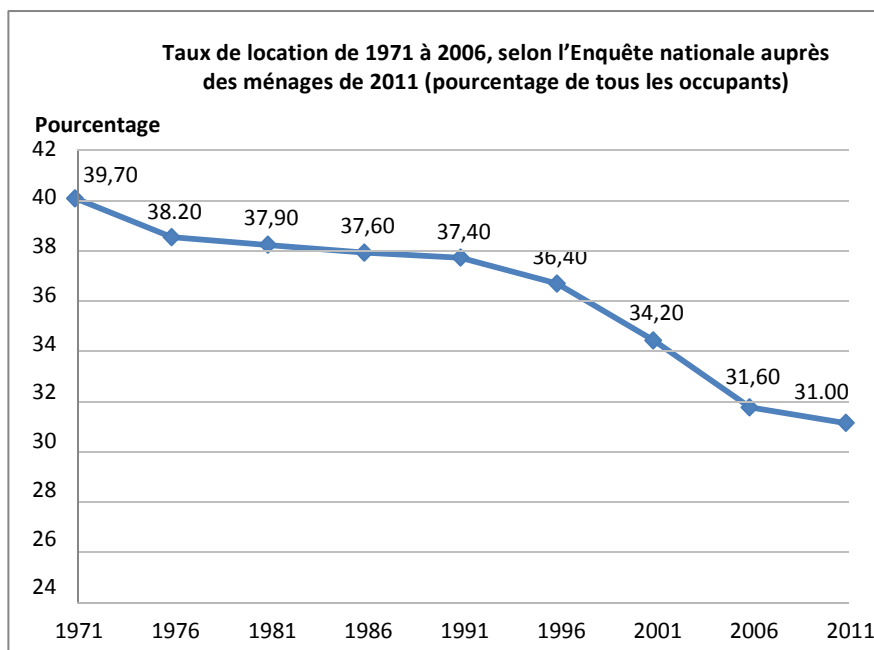
État du marché canadien de logements locatifs

Plus de 30 % des Canadiens louent leur domicile, mais, au cours des 35 dernières années, moins de 10 % de tous les nouveaux logements construits étaient locatifs. Partout au Canada, sauf au Québec, ce taux est moindre. Cette situation est très différente des taux de construction de logements locatifs des années 1960 et même des années 1970 et 1980.



Le taux global de logements locatifs a aussi baissé, comme on peut le voir au tableau ci-dessous.

Étant donné les économies d'échelle et les autres économies liées aux plans des terrains, aux services, aux coûts de construction et aux frais professionnels, les logements locatifs représentent le type de logement le moins cher qui peut être construit et exploité. Toutefois, au Canada, on ne construit pas suffisamment de nouveaux logements expressément construits pour la location.



Les logements locatifs sont la résidence de choix pour la plupart des travailleurs qui se déplacent au Canada ou à l'extérieur du Canada, pour de nombreux ménages, pour les Néo-Canadiens, pour les ménages à faible revenu et pour de nombreuses personnes âgées. Les incidences négatives du nombre insuffisant de nouveaux logements locatifs sont notamment celles-ci :

- Les collectivités dont la croissance est élevée ne peuvent pas attirer une main-d'œuvre optimale qui pourrait assurer leur croissance;
- Dans de nombreuses collectivités, les loyers sont à la hausse dans tout le marché locatif, ce qui constitue un désavantage pour les personnes à faible revenu (et pour le gouvernement qui appuie bon nombre de celles-ci);
- Les logements de tous les types sont de moins en moins abordables (à l'exception des bas taux d'intérêt d'aujourd'hui, qui ne vont pas durer pour toujours);
- Les gens ont peu de choix pour combler leurs besoins de logement;
- La pénurie de logements locatifs nuit à la mobilité de la main-d'œuvre;
- Les logements loués par des locataires dont les immeubles ne comportent pas de personnel sur place (par exemple les condominiums) entraînent des problèmes communautaires dans les immeubles à condominiums et les quartiers établis;
- Les taux excessifs d'accession à la propriété font grimper le chômage.

Qu'en est-il des bas taux d'intérêt?

Au cours de la dernière ou des deux dernières années, la hausse des loyers et les bas taux d'intérêt ont suscité la construction de certains logements locatifs. Les bas coûts de financement permettent de construire des logements locatifs plus facilement que si les taux d'intérêt étaient à un niveau plus normal, mais ils n'ont pas favorisé la construction du nombre et du type de nouveaux logements locatifs nécessaires. Si les taux d'intérêt grimpaient, même le niveau modeste actuel de construction de logements locatifs risquerait de s'affaïsser.

Malgré tout, cette même hausse des taux d'intérêt risque fort de nuire à la demande de logements locatifs, car les gens qui renonçaient à louer un logement et achetaient plutôt une maison pourraient ne plus être en mesure de le faire et pourraient retourner à la location d'un logement.

Qu'en est-il des nouveaux condominiums?

La location de condominiums a atténué le manque de nouveaux logements locatifs construits dans un but de location. Toutefois, les condominiums sont coûteux à construire et le loyer demandé est élevé. Les locataires de condominiums ne jouissent pas d'une sécurité du mode d'occupation et n'ont pas accès à des gestionnaires sur place. Cette situation peut entraîner des problèmes de comportement que le locateur n'est pas bien en mesure de régler et les conseils de condominiums ne peuvent pas non plus les régler. Le fait de compter sur le nombre de locations de condominiums cause d'autres problèmes et ce n'est certes pas la bonne solution.

Qu'en est-il des nouveaux logements, surtout les logements abordables?

Souvent, lorsque les gens mentionnent le manque de logements abordables, ils indiquent que la solution au problème consiste à subventionner la construction de logements abordables. Toutefois, étant donné que la construction de logements est inévitablement coûteuse, une subvention élevée est requise pour que les loyers soient abordables. La méthode la plus économique consiste à rendre attrayante la construction de logements haut de gamme dont le loyer est élevé, et ainsi favoriser un effet « vers le haut » qui rendrait possible d'offrir des logements abordables aux locataires à faible revenu.

Qui plus est, les subventions pour les nouveaux logements sociaux évincent les logements abordables existants, souvent selon un taux équivalent à un pour un. L'éviction a lieu, car la construction subventionnée utilise le terrain disponible, les travailleurs de la construction et les entrepreneurs, et accapare la demande effective. Les subventions pour la construction de « logements abordables » sont très coûteuses et, souvent, leur efficacité est médiocre.

De quelle façon le marché des logements locatifs fonctionne-t-il?

Ce que nous appelons habituellement le marché locatif est le marché concernant un volet de services, notamment le droit de vivre dans un logement pendant une période de temps. De plus, il y a un marché pour l'actif de logements locatifs. Les loyers sont convertis en valeur d'actif fondée sur les taux d'intérêt à long terme, les risques, les perspectives futures du bien et le régime fiscal. Si les valeurs d'actif locatif sont inférieures au coût de remplacement, l'actif est retiré du marché (il peut alors être converti en hôtels ou en condominiums, ou être démoli afin que le terrain puisse être utilisé à d'autres fins), tandis que si l'actif locatif est supérieur aux coûts de remplacement, de nouveaux logements sont construits afin de répondre à la demande des investisseurs qui souhaitent un nombre plus élevé d'actif locatif.

Le rendement des investisseurs découle du revenu net (loyers bruts moins les frais d'exploitation et les impôts), ainsi que des gains en capital (moins les impôts). Les propriétaires de logements locatifs investissent presque toujours dans des actifs de location dont ils sont propriétaires et ils doivent obtenir un rendement suffisant de leur investissement pour justifier la nature locative des logements (plutôt que d'acheter des

actions ou des bons, etc.). Si les propriétaires de logements locatifs ne font aucun bénéfice anormal, d'autres investisseurs souhaiteront acheter des actifs et, ainsi, ils stimuleront la construction de logements. Si les propriétaires de logements locatifs ont un rendement de leur investissement inférieur à la normale, ils choisiront de se retirer du marché des logements locatifs, ou à tout le moins ils n'achèteront pas d'autres logements locatifs et le nombre de logements locatifs qui seront construits sera moindre.

La cause du peu de logements locatifs construits

Le fait que peu de logements locatifs sont construits reflète le fait que les propriétaires de logements locatifs n'obtiennent pas un rendement suffisamment élevé pour justifier d'autres investissements. La cause du problème est attribuable en bonne partie au régime fiscal actuel et à son incidence sur le taux de rendement après impôt, ainsi qu'à l'incitatif à l'investissement ou au dessaisissement.

L'incidence du régime fiscal est ressentie par les locateurs, qui, en fin de compte, sont traités de manière injuste par rapport aux propriétaires de maisons. Dans l'ensemble du secteur du logement, les propriétaires de maisons ne paient pas d'impôt sur les gains en capital de leur maison. Toutefois, un impôt sur les gains en capital est imposé d'après le montant des gains réalisés en lien avec les logements locatifs. Étant donné que le taux de rendement après impôt est déterminé par le marché, les locataires doivent payer un loyer suffisamment élevé pour payer l'impôt sur les gains en capital de leur maison (avec le temps par leur loyer). En moyenne, les locataires ont un revenu qui est la moitié de celui des propriétaires de maisons, mais ils doivent néanmoins payer un impôt que les propriétaires de maisons n'ont pas à payer.

Mesures stratégiques pour régler les problèmes

La FCAPL recommande les mesures stratégiques ci-dessous pour régler les différents problèmes de logement.

1. Amélioration du rendement des logements existants expressément construits pour la location

L'amélioration du rendement des logements expressément construits pour la location entraînerait une hausse du nombre de logements locatifs que les investisseurs souhaitent acquérir. Ainsi, la construction de logements locatifs augmentera. On peut y parvenir à l'aide des mesures suivantes.

- Réforme fiscale :
 - report de l'impôt sur la vente et le réinvestissement (ou le rétablissement de la mise en commun),
 - taux de DPA plus élevés,
 - reconnaissance du revenu provenant de logements locatifs à titre de revenu d'affaires (afin qu'il soit pris en compte par la tranche de moyenne entreprise et non selon le taux des petites entreprises);
- Subventions ou financement à bas coût pour les réparations importantes ou les rénovations;
- Autres mesures de réduction des coûts.

2. Amélioration du rendement des nouveaux logements expressément construits pour la location

Amélioration du rendement des nouveaux logements expressément construits pour la location. On peut y parvenir à l'aide des mesures suivantes.

- Réforme fiscale (comme ci-dessus)
- Incitatifs aux nouvelles constructions pour le marché des logements locatifs
- Investissement direct (subventions)
- Financement par des obligations fédérales de développement
- Autres mesures de réduction des coûts

L'investissement dans des logements locatifs existants et dans de nouvelles constructions entraînera une croissance économique, directement et grâce aux gains des travailleurs et des fournisseurs. La FCAPI élabore présentement un ensemble de mesures qui doivent normalement entraîner les meilleurs résultats à un coût moindre pour le gouvernement. Nous souhaitons donner des détails lors des prochaines présentations.

3. Aide financière directe aux locateurs

On doit augmenter le soutien au revenu pour les ménages qui ne sont pas liés à un logement ou un immeuble particulier, à l'aide d'un programme fédéral ou par le financement d'un élargissement des programmes provinciaux. Des programmes d'« allocation de logement transférable » ou de « prestation de logement » offrent de nombreux avantages, notamment :

- Offre de choix aux bénéficiaires
- Souplesse en vue de la satisfaction des besoins locaux
- Meilleur lien entre la main-d'œuvre et le marché qu'avec les subventions à la location liées pour la construction de logements ou de logements sociaux

Les prestations de logement transférables permettent aux gens à faible revenu de déménager pour obtenir un emploi, ce qui est bien pour eux, pour les entreprises et pour les contribuables, car elles favorisent la croissance économique.

4. Lutte contre l'itinérance

Lutter contre l'itinérance, et plus particulièrement assurer la réussite de Logement d'abord, et faire en sorte de disposer d'un nombre suffisant de logements supervisés. Le programme Logement d'abord est plus efficace que les méthodes traditionnelles pour tout un éventail d'itinérants, y compris ceux qui souffrent de maladies mentales graves, les anciens combattants, les jeunes et les personnes aux prises avec une dépendance aux drogues et à l'alcool. La FCAPI prévoit fournir d'autres commentaires sur cette question, une fois que d'autres travaux auront été réalisés en préparation à la consultation sur la Stratégie nationale sur le logement.

5. Programmes fédéraux

Les programmes nationaux doivent être souples, car le marché du logement varie considérablement selon les régions du pays. Certaines municipalités sont en déclin; celles-ci n'ont pas besoin de nouveaux logements. D'autres municipalités sont en plein essor et ont besoin de logements de tous les types. D'autres municipalités ont également besoin de types particuliers de nouveaux logements. Le financement fédéral des logements doit laisser aux provinces la responsabilité de décider d'utiliser les fonds pour de nouvelles constructions, des réparations ou la remise en état, des subventions au loyer, des initiatives touchant l'itinérance ou d'autres approches.

Les initiatives fédérales doivent éviter d'imposer des exigences en plus des exigences provinciales. La politique fédérale peut produire les meilleurs résultats si elle fournit des fonds et des connaissances sur les pratiques exemplaires, si elle précise des objectifs et si elle agrège les plans des provinces afin d'atteindre ces objectifs.