



Canadian
Federation of
Apartment
Associations

Fédération
canadienne des
associations
de propriétaires
immobiliers



L'édition français 2012

Perspective Nationale

En raison de la répartition géographique des membres de la Fédération et de nos ressources limitées, l'infolettre National Outlook est publiée en grande partie en anglais. Toutefois, chaque numéro propose un article principal en français. Cette édition de langue française regroupe les articles publiés dans l'infolettre au cours de la dernière année, ainsi que des renseignements qui servent à mettre à jour certains d'entre eux. Afin de recevoir l'infolettre dès sa parution, veuillez faire parvenir votre courriel à admin@cfaa-fcapi.org.

Dans ce numéro:	
Demande prébudgétaire de 2013 de la Fédération	2
La Fédération dirige une nouvelle coalition visant la réforme fiscale	3

La réduction des rentes pourrait avoir un effet d'entraînement sur le marché du logement locatif

Une tempête politique a assailli la Colline du Parlement en février lorsque l'opposition a réagi aux plans du gouvernement Harper pour restreindre l'admissibilité au programme de la Sécurité de la vieillesse (SV), probablement en haussant l'âge limite de 65 à 67 ans.

Bien que le gouvernement n'ait pas ouvertement annoncé son intention, il ne l'a pas nié non plus. On dit que le programme SV a besoin d'une refonte en profondeur pour l'avenir.

Au cours d'une récente entrevue, le leader du gouvernement à la Chambre Peter Van Loan a également précisé que «ceux à la retraite aujourd'hui ou près de la retraite peuvent être

(suite à la page 3)

FCAPI Membres affiliés:

Or

My Ideal Home Network
RHB Magazine
Rogers Communications
Yardi Systems

Argent

Cohen Highley LLP
Excel Collection Services
Noble Building Maintenance
Supplies

Pattison OneStop
Places4Students.com

Visa

Bronze

Bentall Kennedy (Canada) LP
H&S Building Supplies
Rent Check Credit Bureau

Les réformes de la SCHL pourraient toucher les propriétaires de logements locatifs

Les médias spécialisés en commerce rapportent que le gouvernement à l'intention d'amener la SCHL dans le giron du ministère des Finances et du Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) — les deux principaux organismes de réglementation financière du Canada. Ce que les médias n'ont pas relevé, c'est l'effet que pourraient avoir les réformes de la SCHL sur les propriétaires de logements locatifs.

Le ministre des Finances Jim Flaherty a exprimé son intention d'empêcher la SCHL de fournir de l'assurance de portefeuille aux banques pour les prêts à faible quotité. Il souhaite que la SCHL "se concentre sur les prêts assurés à haute quotité pour l'accès à la propriété, à la construction et à l'acquisition de logements locatifs, ainsi que sur ses responsabilités pour les logements sociaux et abordables." La discontinuation de l'assurance de portefeuille fera sans doute augmenter les coûts d'emprunt des prêts hypothécaires à faible quotité d'environ 25 à 50 points de base (p. ex. d'un quart à un demi de 1%) (voir encadré).

Et voici une autre problématique qui pourrait passer sous le radar dans la hâte de réformer la SCHL : de nombreux fournisseurs de logements locatifs à but lucratif souscrivent des prêts à faible quotité pour financer les améliorations locatives de leurs immobilisations ou pour obtenir des fonds à d'autres fins. Les propriétaires de logements locatifs ont recours à l'assurance de SCHL pour les prêts dont la quotité de financement est de 50%, de 60% ou de 70%, et non seulement des quotités de plus de 80%. Les propriétaires de logements locatifs souhaitent que la SCHL continue d'offrir de l'assurance-prêt hypothécaire pour les prêts à faible quotité obtenus pour des propriétés de logements locatifs.

En fait, cela pourrait avoir une plus grande portée. Le 17 avril dernier, le quotidien *National Post* a rapporté que le ministre Flaherty avait dit au comité de rédaction du journal qu'il considérerait retirer définitivement la SCHL du marché de l'assurance-prêt hypothécaire. Le ministre Flaherty a précisé qu'il n'était pas nécessaire pour un organisme public d'offrir de

(suite à la page 4)

Demande prébudgétaire de 2013 de la Fédération

Dans le cadre des consultations prébudgétaires de 2013, le Comité permanent des finances de la Chambre des communes a demandé aux parties intéressées de répondre en ligne à cinq questions sur divers sujets. Pour prendre connaissance de l'ensemble de la demande prébudgétaire de la Fédération, visitez www.cfaa-fcapi.org/submissions.php.

Améliorer la croissance économique

Le comité a demandé à savoir ce qui devrait être fait pour soutenir la reprise économique et améliorer la croissance économique. La Fédération a fait valoir que la mobilité de la main-d'œuvre est un facteur décisif renforcé par une offre suffisante de logements locatifs et sapé par une trop grande proportion de propriétaires résidentiels. Ainsi, nous exhortons le gouvernement à encourager le développement de nouveaux logements locatifs et à soutenir l'exploitation courante en améliorant les règles fiscales appliquées à l'industrie du logement locatif.

Dans le cadre du système fiscal actuel, l'industrie du logement locatif (et ainsi les locataires) verse un impôt sur le revenu et un impôt sur les gains de capital que n'ont pas à déboursier les propriétaires-occupants. Cela entraîne un surinvestissement dans les résidences occupées par leur propriétaire et un sous-investissement dans le logement locatif.

Parmi les réformes qui permettraient d'améliorer la croissance économique avec l'appui de l'industrie du logement locatif, nous proposons de permettre :

- la déductibilité accrue des coûts accessoires;
- des modalités d'imposition des logements locatifs identiques à celles des petites entreprises;
- les déductions d'autres revenus selon la DPA.

Grâce à des taux d'imposition effectifs réduits, une industrie du logement locatif plus grande verserait un montant d'impôt semblable à ce que paie actuellement l'industrie plus petite d'aujourd'hui à des taux plus élevés. Une plus grande industrie du logement locatif procurerait plus d'avantages à l'économie, ainsi qu'aux travailleurs canadiens et leurs familles.

Nous exhortons également le gouvernement à favoriser les rénovations majeures afin d'économiser de l'énergie en incluant l'équipement et les coûts dans la catégorie 43.2 de DPA, en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, puisque :

- la valeur des rénovations écoénergétiques en cours est sous-optimale en raison de préoccupations liées au taux de rendement, aux prix futurs de l'énergie et au problème du partage des retombées des mesures écoénergétiques;
- favoriser les rénovations majeures augmentera probablement les impôts perçus plutôt que de les réduire en raison des profits accrus grâce à la réduction des coûts énergétiques, des impôts sur le revenu du travail et des profits générés par les travaux de rénovation.

(La Fédération remercie le Toronto Atmospheric Fund de son soutien financier à ses efforts de sensibilisation aux rénovations écoénergétiques.)

Prendre en compte les changements démographiques

Afin d'assumer les conséquences et de relever les défis associés au vieillissement de la population canadienne et à la pénurie d'une main-d'œuvre qualifiée, le gouvernement devrait :

- maintenir les quotas d'immigration au niveau actuel dans toutes les circonstances économiques et ainsi contrer directement les conséquences liées au taux de fécondité du

pays, ainsi que la pénurie de main-d'œuvre qualifiée, entre autres les travailleurs qui œuvrent auprès des personnes âgées.

- favoriser le développement de nouveaux logements locatifs et soutenir l'exploitation courante en améliorant les règles fiscales appliquées à l'industrie du logement locatif;

Accroître la productivité

Pour accroître la productivité au Canada, le gouvernement devrait favoriser la mobilité de la main-d'œuvre qui, à son tour, dépend d'un climat plus positif sur le marché du logement locatif, ce qui améliorerait la situation des gens qui souhaitent déménager et généralement louer un logement.

Il est également question de mobilité de la main-d'œuvre chez les propriétaires immobiliers. Au-delà de 1,3 million de Canadiens déclarent des revenus locatifs. La plupart sont des ouvriers qualifiés ou des entrepreneurs. Si des investisseurs déménagent au sein de leur province ou à l'autre bout du pays, ils peuvent facilement emporter leurs stocks et leurs obligations, tandis que les propriétaires d'immeuble locatif ne peuvent pas déménager leur immeuble. Afin d'investir dans les immeubles locatifs de leur nouvelle localité, les propriétaires doivent pouvoir vendre leurs propriétés actuelles et en acheter d'autres dans leur nouvelle localité. Permettre le report fiscal faciliterait la vente et le réinvestissement, et ainsi la mobilité d'un grand nombre de travailleurs qualifiés et de gens d'affaires, en plus d'accroître l'offre d'immeubles à logements locatifs.

Aborder les enjeux sociaux

Le comité a demandé à savoir quels sont les individus et les collectivités qui doivent affronter des enjeux particuliers et quelles actions sont nécessaires pour aborder ces enjeux.

La Fédération a fait valoir que le système fiscal actuel fait gonfler injustement le coût des logements locatifs, qui sont principalement occupés par des ménages à revenu faible ou modeste. Voir Clayton, 2010: http://www.cfaa-fcapi.org/pd2/CFAA_FRPO_Govt_Sub.pdf.

Le système fiscal devrait être réformé afin de réduire le fardeau fiscal des propriétaires d'immeubles à logements locatifs, qui est généralement porté par les ménages qui les occupent. Voir les principales réformes fiscales mentionnées ci-dessus.

Le gouvernement fédéral doit également soutenir les programmes d'aide financière des provinces offerts aux Canadiens à faible revenu et les rendre plus facilement transférables au sein des provinces et entre elles afin que les travailleurs puissent se déplacer ou déménager là où il y a du travail.

En outre, le gouvernement fédéral devrait encourager les provinces à rendre plus facilement transférables leurs programmes d'indemnités de logement au sein des provinces et entre elles afin que les travailleurs puissent se déplacer ou déménager là où il y a du travail. Le meilleur moyen de rendre ces programmes transférables est d'offrir directement aux locataires des indemnités de logement.

En qui a trait à la transférabilité et au bien-fondé de ces programmes, il serait encore mieux de mettre sur pied d'un programme d'indemnités de logement national dont les paramètres seraient adaptés au marché de l'habitation de chacune des provinces et régions métropolitaines.

Le Programme d'aide à la remise en état des logements locatifs (PAREL locatif) constitue une utilisation productive et valable de son financement puisqu'il permet de maintenir des logements à prix modique sans nuire à la mise en valeur d'autres propriétés.

La réduction des rentes pourrait avoir un effet d'entraînement sur le marché du logement locatif - cont'u

(suite de la page 1)

assurés que leurs prestations demeureront inchangées ».

En 2010, d'après Ressources humaines et Développement des compétences Canada (RHDCC), le pays comptait environ 4,7 millions de Canadiens de 65 ans et plus, et ce chiffre devrait doubler d'ici vingt ans. Des fonctionnaires affirment que le coût de la sécurité de la vieillesse devrait passer de 36 milliards de dollars en 2010 à 108 milliards de dollars en 2030. À noter que cette hausse tient compte de l'inflation. Relativement au produit intérieur brut (PIB), le coût devrait passer d'environ 2,4% du PIB aujourd'hui à 3,1% en 2030, bien que le PIB ne peut être estimé avec exactitude.

Une population vieillissante met certainement de la pression sur les contribuables canadiens, notamment parce que les Canadiens vivent plus longtemps et ainsi reçoivent plus de prestations. En 1966, l'espérance de vie moyenne des Canadiens était de 72 ans. Aujourd'hui, c'est de 81 ans.

Sans une importante réforme du programme SV, la hausse de l'âge moyen des Canadiens provoquera une hausse exponentielle des coûts des soins de la santé et la baisse de la proportion des personnes en âge de travailler réduira l'assiette fiscale nécessaire pour payer les soins

de la santé des aînés et leurs prestations de vieillesse.

Toutefois, des rapports du gouvernement démontrent également que les prestations de vieillesse sont sans aucun doute un facteur déterminant pour empêcher les aînés de sombrer dans la pauvreté. En 2009, un rapport préparé pour le RHDCC sous le nom d'*Évaluation du programme de la Sécurité de la Vieillesse* souligne que sans le programme SV et le Supplément de revenu garanti (SRG), plus du tiers des femmes et plus du quart des hommes dans la soixantaine vivraient sous le seuil de la pauvreté.

Les effets sur le marché du logement locatif

«La hausse des prestations du programme SV et du SRG a diminué la pauvreté parmi les aînés et leur a permis de louer des logements de meilleure qualité et de combler d'autres besoins, a expliqué le président de la Fédération, John Dickie. La Fédération reconnaît la réalité démographique et le besoin du gouvernement de limiter les dépenses et de favoriser la participation de la main-d'œuvre, mais le gouvernement doit s'attaquer aux effets négatifs qu'auront les changements sur les aînés à faible revenu et l'industrie du logement locatif.»

La Fédération revendiquera les changements qui atténueront les effets négatifs sur les aînés et l'industrie du logement locatif tout en atteignant les objectifs du gouvernement.

La Fédération dirige une nouvelle coalition visant la réforme fiscale

Le principal objectif politique de la Fédération est d'obtenir une réforme fiscale de l'industrie du logement locatif. Nous souhaitons le report fiscal de la vente et du réinvestissement, la fin de la discrimination fiscale qui favorise les propriétaires de maison, la réforme de la taxe de vente harmonisée et d'autres mesures visant à améliorer le régime fiscal de l'industrie du logement locatif.

Nous pouvons compter sur des alliés du secteur immobilier pour revendiquer certaines de ces mesures. Ces alliés nous aident sûrement puisque de nombreux politiciens sont d'avis que les mesures pour venir en aide aux propriétaires de logements locatifs ne leur rapporteront pas de votes. Récemment, la Fédération a prêté attention au traitement fiscal des rénovations écoénergétiques majeures. D'après les règlements en matière d'impôt sur le revenu, les améliorations locatives doivent être ajoutées au coût en capital et réclamées en tant que déduction pour amortissement (DPA). Le taux maximum de la DPA fixé à 4% constitue un traitement fiscal beaucoup moins avantageux que celui qui permet de réclamer des réparations sous forme de frais d'exploitation.

Des travaux conformes à l'énergie verte peuvent faire partie de la catégorie 43.2 de la DPA et ainsi réduire le revenu imposable sur une période de quatre ans. Obtenir

un tel traitement fiscal serait très utile aux fournisseurs de logements locatifs et aux fournisseurs de produits et services de rénovation écoénergétique, ainsi qu'à l'environnement. Afin de réclamer cette réforme, la Fédération a mis sur pied la Coalition écoénergétique immobilière (CEI), qui compte actuellement les groupes suivants:

Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers

Association of Energy Engineers

Association canadienne de la construction

Institut canadien de plomberie et de chauffage

Energy Services Association of Canada

Association de propriétés locatives du Canada (APLC)

Association canadienne de l'isolation thermique

D'autres groupes environnementaux et énergétiques devraient se joindre sous peu à la coalition menée par la Fédération. Celle-ci sollicitera également la participation de plusieurs syndicats puisque la réforme stimulerait la création d'emplois dans le secteur des rénovations écoénergétiques.

La Fédération a reçu l'appui précieux du Toronto Atmospheric Fund (TAF) pour préparer la proposition de réforme détaillée et mettre sur pied la coalition.

La Fédération dirige une nouvelle coalition visant la réforme fiscale, cont'u

(suite de la page 3)

Les mesures proposées ne devraient pas réduire le total des recettes fiscales du gouvernement puisque les économies réalisées par les propriétaires immobiliers proviendront d'une consommation et de coûts énergétiques réduits, ce qui créera une situation gagnante tant pour l'industrie que pour le gouvernement. La neutralité sur le plan des recettes est un élément central de notre démarche de réforme fiscale à une époque où nous cherchons à lutter contre le déficit.

La Fédération et les autres membres de la coalition rencontreront des fonctionnaires des Finances et des Ressources

naturelles, ainsi que des députés et des décideurs clés du gouvernement fédéral.

Afin de consulter la proposition détaillée, visitez le site Web de la Fédération : www.cfaa-fcapi.org. Cliquez sur «Recent News» ou «Submissions to Government».

La Fédération poursuivra ses démarches auprès du gouvernement fédéral afin d'aider l'industrie du logement locatif à devenir plus écologique, plus efficace et mieux outillée pour offrir des logements locatifs adéquats aux Canadiens, tout en améliorant son rendement.

Le logement locatif, cont'u

(suite de la page 1)

l'assurance hypothécaire aux Canadiens. Il n'a pas mentionné d'échéance pour cette décision, mais a indiqué qu' "une liste d'organismes de la Couronne faisait l'objet d'un examen."

Retirer la SCHL du marché de l'assurance-prêt hypothécaire entraînerait une hausse des coûts d'emprunt puisque la garantie de la SCHL comporte également la garantie du gouvernement et cela réduit les coûts d'emprunt des fournisseurs de logements locatifs et des propriétaires de maison. (Par ailleurs, le gouvernement garantit actuellement 90% du risque des assureurs hypothécaires privés.)

La Fédération est en contact avec le ministre et des fonctionnaires clés du ministère des Finances afin de s'assurer que les changements apportés aux activités de la SCHL n'aient pas de conséquences négatives sur les fournisseurs de logements locatifs. La Fédération demande à ce que la SCHL demeure le point d'appui des prêts hypothécaires à haute et à faible quotité.

Les réformes peuvent même fournir l'occasion d'améliorer la position relative du secteur du logement locatif. Si la SCHL cesse d'assurer les hypothèques pour l'achat de maisons, cela pourrait être profitable au secteur du logement locatif. La garantie du gouvernement réduit les coûts des propriétaires de maison et peut faire en sorte que les critères de sélection soient moins rigoureux et incitent ainsi les ménages à délaisser le marché locatif pour accéder à la propriété. Aux États-Unis, des taux d'intérêt excessivement bas et des critères de sélection exagérément laxistes publicisés par Fannie Mae et Freddy Mac ont provoqué l'effondrement du marché résidentiel. (Fannie Mae et Freddy Mac sont les équivalents américains de la SCHL.)

Les décideurs politiques américains ont conclu que l'accès à la propriété bénéficiait de mesures incitatives excessives, tandis que le marché du logement locatif favorise la mobilité

de la main-d'œuvre et l'économie. Aux États-Unis, l'intention semble d'être de réduire le pouvoir de Fannie Mae et de Freddy Mac dans le financement de l'accès à la propriété, tout en laissant intact leur soutien au secteur du logement locatif (sous forme de garanties de prêts hypothécaires). Ce résultat serait idéal pour les fournisseurs de logements locatifs canadiens.

La Fédération remercie ses membres affiliés de 2012

Membres affiliés Or:



www.myidealhome.com



www.yardi.com



www.rogers.com/cma

Membres affiliés Argent:

Cohen Highley LLP
Excel Collection Services
Noble Building Maintenance Supplies
Pattison OneStop
Places4Students.com
Visa

Membres affiliés Bronze:

Bentall Kennedy (Canada) LP
H&S Buildings Supplies
Rent Check Credit Bureau



Canadian
Federation of
Apartment
Associations

Fédération
canadienne des
associations
de propriétaires
immobiliers

Bureau 640, 1600 avenue Carling, Ottawa, ON K1Z 1G3
Téléphone: (613) 235-0101 Télécopier: (613) 238-0101
Courriel: admin@cfaa-fcapi.org Site Web: www.cfaa-fcapi.org