



Canadian  
Federation of  
Apartment  
Associations

Fédération  
canadienne des  
associations  
de propriétaires  
immobiliers



L'édition français 2011

# 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](mailto:admin@cfaa-fcapi.org).

## Dans ce numéro:

Le programme écoÉNERGIE peut aider à améliorer les immeubles à logements	2
Les locateurs contre les punaises de lit	2
Le conseil d'administration et les associations membres de la Fédération	3

## Les questions de logement sont la priorité du député Brad Butt

Brad Butt, président et chef de la direction de la Greater Toronto Apartment Association (GTAA) depuis douze ans, est le nouveau député conservateur de la circonscription de Mississauga-Streetsville, pres de Toronto. Depuis sa jeunesse, Brad a soutenu de nombreuses causes sociales et bâti sa carrière professionnelle en se portant défenseur de la communauté du logement locatif. Brad affirme qu'il fera en sorte que les questions de logement demeurent prioritaires dans l'agenda du gouvernement fédéral.

Recueillant 44 % des votes, il a défait son opposant libéral Bonnie Crombie, qui a obtenu 37 % des suffrages. Brad attribue sa victoire aux années qu'il a consacrées au service de la

(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 Corp

## Le logement locatif – L'industrie négligée du Canada

Depuis sa fondation en 1995, la Fédération a eu pour objectif d'améliorer le régime fiscal fédéral qui s'applique au logement locatif. Les mesures que nous avons prises pour atteindre cet objectif ont évolué en fonction des circonstances. Différents gouvernements ciblent différents objectifs et les ardents défenseurs déplacent l'accent sur les aspects de leurs revendications pour trouver écho auprès du gouvernement au pouvoir.

Étant donné les objectifs du gouvernement conservateur, la Fédération dépeint la situation actuelle du logement locatif comme suit :

- Les politiques publiques canadiennes défavorisent l'industrie du logement locatif et donc nuisent aux Canadiens.
- Le gouvernement fédéral octroie 1 917 \$ en subvention annuelle à chaque ménage propriétaire au Canada, mais seulement 337 \$ aux locateurs privés, qui gagnent la moitié du revenu des propriétaires de maison (Clayton, 2010; voir [www.cfaa-fcapi.org](http://www.cfaa-fcapi.org)).
- Le logement locatif représentait autrefois 30 % des mises en chantier, contrairement à 6 % aujourd'hui.
- Le Canada se prive de recettes fiscales provenant de l'exploitation courante de parcs locatifs.
- Les Canadiens ne jouissent plus de l'éventail de choix de logements locatifs dont ils ont besoin.
- Le climat réglementaire et fiscal du Canada ne favorise pas la création d'une offre abondante et diversifiée pour répondre à la pénurie de logements locatifs.
- Le nombre excessif de propriétaires de maison réduit la mobilité de la main-d'œuvre et augmente le taux de chômage.

(suite à la page 1)

## *Le programme écoÉNERGIE peut aider à améliorer les immeubles à logements*

Alors que la saison estivale de la construction bat son plein, la Fédération conseille vivement aux locateurs de profiter du programme fédéral récemment renouvelé qui prévoit des subventions pour accroître l'efficacité énergétique de petits immeubles.

En vigueur possiblement jusqu'au 31 mars 2012, le programme écoÉNERGIE Rénovation – Maisons propose de subventionner les travaux qui accroîtront l'efficacité énergétique d'un immeuble comme l'amélioration de l'isolation, le remplacement de systèmes de chauffage et de chaudières, et la conservation de l'eau.

De nombreux immeubles résidentiels sont admissibles au programme, y compris les duplexes, les triplexes et les petits immeubles à logements de moins de quatre étages et d'un maximum de 6 458 pieds carrés d'encombrement. Les maisons transportables posées sur une fondation permanente sont également admissibles au programme.

« En raison du nom du programme, de nombreux locateurs ignorent qu'ils peuvent obtenir du financement », souligne John Dickie, président de la Fédération. « Les locateurs doivent agir rapidement pour s'inscrire, coordonner une évaluation énergétique de leur immeuble et réaliser les travaux afin d'être admissibles aux subventions », a-t-il précisé en ajoutant que le financement du programme pourrait être épuisé avant son échéance le 31 mars prochain.

Depuis plusieurs années, la Fédération a pressé le gouvernement fédéral d'accorder aux locateurs le même accès au financement lors de la création de programmes comme celui de l'écoÉNERGIE à l'intention des propriétaires de maison.

La Fédération est heureuse de constater que le gouvernement Harper soutient l'efficacité énergétique des immeubles à logements en apportant des modifications au programme depuis son lancement initial. Certaines de ces améliorations incluent une nouvelle structure de subventions qui permet aux locateurs de demander un

**MISE À JOUR :** La période d'inscriptions au programme décrit dans cet article a pris fin le 29 janvier 2012, bien que les propriétaires d'immeuble à logements qui y étaient inscrits avant cette date ont pu bénéficier de plus de temps pour réaliser les travaux et faire rapport à Ressources naturelles Canada afin d'obtenir leur remboursement. Publié initialement en français et en anglais en août 2011, l'article conseillait aux propriétaires d'immeuble à logements de s'inscrire rapidement au programme.

Bien que ce programme a pris fin, de nombreux autres programmes régionaux et provinciaux sont toujours offerts aux propriétaires de petits immeubles à logements. Ils sont répertoriés sur la page [oe.nrcan.gc.ca/residentiel/personnel/renovation/3649](http://oe.nrcan.gc.ca/residentiel/personnel/renovation/3649). D'autres programmes sont destinés aux grands immeubles.

En 2012, la Fédération souhaite la création d'un nouveau programme de mesures incitatives fiscales visant les grandes rénovations écoénergétiques. Les exigences relatives à la production de rapports ont été assouplies pour permettre aux propriétaires de grands immeubles à logements de bénéficier de telles mesures incitatives. Ces exigences assouplies seront présentées dans l'édition du mois d'août 2012 de l'infolettre *National Outlook* sur le site Web de la Fédération : [www.cfaa-fcapi.org](http://www.cfaa-fcapi.org).

maximum de 5 000 \$ par logement plutôt que par immeuble. Les immeubles comptant jusqu'à trois étages et demi, y compris ceux dotés d'espaces commerciaux, peuvent également être admissibles selon les nouvelles modalités du programme.

La Fédération félicite Ressources naturelles Canada et l'Office de l'efficacité énergétique d'avoir rendu les évaluations énergétiques plus accessibles aux propriétaires d'immeubles à logements multiples depuis le lancement du programme initial.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur le programme écoÉNERGIE Rénovation – Maisons, veuillez consulter le site Web de l'Office de l'efficacité énergétique à l'adresse [www.ecoaction.gc.ca/maisons](http://www.ecoaction.gc.ca/maisons).

## *Les locateurs contre les punaises de lit*

Au mois de janvier 2011 l'Association Québécoise de la Gestion Parasitaire a organisé une symposium de punaises de lit à Montréal. La Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers a présenté un discours sur les défis du locateur face à la gestion du problème de punaises. La présentation pleine est disponible sur notre site Web à [www.cfaa-fcapi.org](http://www.cfaa-fcapi.org), dans la section française. Voici les points clé.

### **Détecter tôt le problème**

Certains locataires ne signalent pas l'infestation de punaises. Pour favoriser une détection précoce :

- ne pas facturer le premier traitement aux locataires
- inspecter les logements voisins à la suite de toute confirmation d'infestation de punaises
- indiquer aux locataires comment on peut identifier les punaises
- prendre action contre les locataires qui ne signalent pas rapidement une infestation.

### **Circonscrire le problème**

Certains locataires peuvent jeter leur matelas, en le traînant dans les couloirs et en répandant des punaises partout. Dès

*(suite à la page 4)*

## Les questions de logement sont la priorité du député Brad Butt - cont'u

(suite de la page 1)

collectivité et il croit que cela a influencé les électeurs. « Ce fut une grande victoire pour la collectivité et le pays, puisque nous avons maintenant une certaine stabilité, ce dont nous avons grandement besoin il me semble, a récemment souligné Brad au cours d'un entretien téléphonique. Dans ma circonscription, nous avons mené une campagne très populiste sur le terrain. Nous avons cogné à des milliers de portes pour me faire connaître et parler de mon travail au sein de la collectivité de Mississauga depuis 30 ans et les gens ont répondu à l'appel. »

Il ne s'agissait que de la deuxième fois en près de vingt ans que les électeurs de la circonscription n'étaient pas un député libéral. Brad confie qu'il est impatient de démontrer aux électeurs qu'ils ont fait le bon choix cette année.

Bien qu'il ne sache pas quelles fonctions il occupera, Brad souligne qu'il est préoccupé par les mêmes questions que la majorité des Canadiens — les prestations de retraite, les soins de la santé, la durabilité et le logement abordable. « J'espère que mon expérience dans le domaine du logement pourra profiter au gouvernement, a mentionné Brad. Tout un chacun a

besoin d'un toit et le logement est un enjeu très important, tant à l'échelle locale que nationale. J'aurai toujours le logement en tête. »

Selon ce fier papa de deux enfants, l'une de ses plus grandes réalisations est la création de la GTAA ex nihilo à la suite des fusions pour constituer la Ville de Toronto actuelle. Brad s'estime récompensé lorsqu'il constate que l'association a acquis une réputation enviable à l'Hôtel de Ville de Toronto : « On fait appel à nous régulièrement afin que nous puissions partager nos idées éclairées sur différents enjeux à l'Hôtel de Ville. Pour moi, c'est l'heureux couronnement de mes efforts comme représentant de cette industrie depuis une douzaine d'années. Cette association est reconnue par le maire, tous les membres du conseil et le personnel comme une organisation solide et crédible avec laquelle ils peuvent faire affaire. »

Le président de la Fédération, John Dickie, est ravi de l'élection de Brad : « Nous pouvons maintenant compter sur un député qui possède une vaste expérience dans le domaine du logement locatif. Cela renforcera la crédibilité des revendications des fournisseurs de logements locatifs. Une personne comme Brad peut faire valoir les réalités concrètes des enjeux auxquels font face les propriétaires immobiliers. Espérons que cela influencera la prise de décisions à Ottawa. »

## Le conseil d'administration et les associations membres de la Fédération



Le conseil d'administration FCAPF à Toronto en 2011.

Manquantes: Daryl Chong (Greater Toronto Apartment Association), Bob Aaron (Multiple Dwelling Standards Association), Lucille Gans (Edmonton Apartment Association), Rex MacLaine (Investment Property Owners Association of Nova Scotia), et Scott Stacey (New Brunswick Apartment Owners Association).

\*Leaders d'association, autres que les directeurs, présents à l'assemblée générale annuelle de la Fédération.

Première rangée (de gauche à droite):

Glen Trachsel*	Waterloo Region Apartment Management Association
Marg Gordon	British Columbia Apartment Owners and Managers Association
Avrom Charach	Professional Property Managers Association (of Manitoba)
B.J. Santavy	London Property Management Association

Deuxième rangée:

Tyler Stewart	Saskatchewan Rental Housing Industry Association
Martin Zegray*	Greater Toronto Apartment Association
Arun Pathak	Hamilton and District Apartment Association
Carly Ludwar*	Rental Owners & Managers Society of BC

Rangée arrière:

Al Kemp	Rental Owners & Managers Society of BC
Vince Brescia	Federation of Rental-Housing Providers of Ontario
Larry Smith	Waterloo Region Apartment Management Association
Scott Stroschin	Manufactured Home Park Owners Alliance of BC
Mike Chopowick	Federation of Rental-Housing Providers of Ontario
John Dickie	Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers

## Les locateurs contre les punaises de lit, cont'u

(suite de la page 2)

Le signalement d'une infestation, le locateur ferait mieux de dire aux locataires :

- qu'ils n'ont probablement pas à jeter leur matelas ou leur divan
- comment disposer des effets qu'ils ne veulent plus.

### S'assurer que les locataires fassent les préparatifs nécessaires

Les locataires doivent

- dégager tous les murs
- laver tous les effets avec soins
- transporter tous les effets correctement
- jeter des effets comme il se doit.

### Gérer les problèmes d'image

Les locateurs doivent jouer leur rôle, soit en faisant faire un traitement efficace de l'infestation. A répondre aux questions des médias :

- Expliquer que vous êtes en train de faire un traitement

efficace de l'infestation.

- Indiquer que les locataires doivent également jouer leur rôle en matière de prévention et de préparation pour le traitement.
- Rappeler aux gens que le locateur ne répand pas de punaises dans son immeuble.
- Rappeler aux gens que les solutions nécessitent un effort collectif des locateurs, des locataires, des propriétaires de maison et des gouvernements.
- Obtenir de l'aide pour les locataires handicapés afin qu'ils fassent les préparatifs nécessaires.
- Être ferme et respectueux dans ses rapports avec les locataires.

**Conclusion:** Pour gérer avec succès le problème de punaises, les locateurs doivent vérifier les faits, être préparé, éduquer et former son personnel et être à la fois ferme et poli avec les locataires.

## Le logement locatif, cont'u

(suite de la page 1)

- Le peu de mises en chantier de logements locatifs au Canada exerce une pression supplémentaire sur les projets immobiliers financés par le gouvernement. Ainsi, au lieu de profiter de revenus fiscaux supplémentaires générés par l'industrie de la construction, le gouvernement se voit obliger de financer l'offre de nouveaux logements locatifs.
- La solution à ce problème? Le gouvernement du Canada doit mettre fin à la discrimination à l'égard de l'industrie du logement locatif afin de permettre à celle-ci de construire de nouveaux immeubles locatifs.

Les changements suivants aideraient grandement à redresser la situation :

- permettre le report fiscal de la vente de toute propriété locative et du réinvestissement subséquent;
- accorder un amortissement fiscal plus élevé, particulièrement les premières années, comme aux États-Unis et en Europe;
- hausser le plafond de déductibilité des coûts accessoires pour promouvoir la construction;
- déclarer admissible le parc locatif vieillissant dans tous les nouveaux programmes de rénovation pour favoriser les rénovations, l'entretien et la création d'emplois.

Nous serions heureux d'avoir de vos nouvelles, à savoir si vous souhaitez agir pour améliorer le régime fiscal qui s'applique au logement locatif. Veuillez faire parvenir un courriel à [president@cfaa-fcapi.org](mailto:president@cfaa-fcapi.org).

*La Fédération remercie ses membres affiliés de 2011*

### Membres affiliés Or:



[www.myidealhome.com](http://www.myidealhome.com)



[www.yardi.com](http://www.yardi.com)



[www.rogers.com/cma](http://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](mailto:admin@cfaa-fcapi.org) Site Web: [www.cfaa-fcapi.org](http://www.cfaa-fcapi.org)