



# L'Association canadienne de l'immeuble PROPOSITION PRÉBUGÉTAIRE

août 2007

**ACI**

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

**S I A**  
SERVICE INTER-AGENCES®

**R**

Le Comité a demandé aux Canadiens et Canadiennes de traiter d'un « régime fiscal pour un avenir prospère » ; autrement dit, il cherche à créer un régime qui générera les recettes nécessaires au financement des activités gouvernementales, tout en assurant la prospérité et la productivité des résidents et des entreprises. Le logement et l'immobilier cadrent très bien avec ce thème.

Dans un discours prononcé au Forum urbain mondial III qui s'est tenu à Vancouver en 2006, le premier ministre, Stephen Harper, a reconnu l'importance pour tous les Canadiens d'avoir un logement adéquat. Il a déclaré que le gouvernement fédéral allait aider à rendre les quartiers sécuritaires et les villes viables. « Le logement abordable est un autre élément important qui vise à assurer la sécurité et la prospérité d'une région », a-t-il affirmé « Pour que nos villes réussissent et prospèrent, il nous faut trouver des moyens de fournir des logements adaptés à toutes les bourses. »

L'Association canadienne de l'immeuble (ACI) est d'avis que le seul moyen d'y parvenir serait d'élaborer une politique nationale intégrée de l'habitation. On pourrait soutenir qu'il est difficile d'élaborer une telle politique puisque l'habitation franchit les compétences provinciales et fédérales. Cependant, c'est précisément pour cette raison que le gouvernement fédéral doit fournir son leadership et du financement, afin d'assurer que les normes nationales soient appliquées de manière uniforme et que tous les citoyens aient accès aux programmes.

Il faut absolument inclure dans une stratégie fédérale globale sur l'habitation de nouvelles options d'accession à la propriété axées sur les employés à revenu modique, des mesures pour lutter contre le sans-abrisme, un changement fondamental au logement autochtone, et des mesures visant à l'entretien et à un usage plus judicieux de l'inventaire de maisons existantes.

Nous recommandons que les membres du Parlement assument eux-mêmes la responsabilité d'examiner la preuve et de fournir les directives d'une nouvelle stratégie fédérale de l'habitation. Par le passé, les comités parlementaires ont mené des audiences et entrepris des études qui ont fourni un apport appréciable à la politique nationale. Nous exhortons le gouvernement à fournir les attributions générales d'un comité spécial à qui il confierait un mandat précis d'élaborer une stratégie nationale globale sur l'habitation.

La contribution du logement à l'économie canadienne est énorme. En 2006, le Service inter-agences® opéré à l'échelle locale par les chambres et associations immobilières de tous les coins du pays a favorisé la vente de 522 560 propriétés, dont la valeur globale s'élevait à plus de 143,3 milliards de dollars. Au cours des six premiers mois de 2007, les ventes S.I.A.®/MLS® ont battu tous les records pour ce qui est du chiffre d'affaires et du prix moyen résidentiel.

Une étude réalisée par Altus Clayton Research Associates de Toronto, pour le compte de l'ACI, révèle

que durant la période de 2004 à 2006, chaque vente réalisée par un système S.I.A.®/MLS® local a généré 32 200 \$ de plus en activité économique accessoire, soit l'équivalent de 15,3 milliards de dollars annuellement. Entre 2004 et 2006, ces transactions immobilières S.I.A.®/MLS® ont également créé plus de 158 600 emplois.

### Recommandations précises

Le Comité a demandé qu'on lui présente des propositions précises relatives aux mesures fiscales nécessaires afin d'assurer un avenir prospère. La présente proposition contient plusieurs recommandations portant sur des initiatives destinées à accomplir deux objectifs : elles fournissent des possibilités qui permettront de vivre dans la prospérité, et ce, sans diminution importante des recettes publiques.

L'Association canadienne de l'immeuble est d'avis que toutes les mesures décrites dans la présente contribueraient à améliorer la qualité de vie des Canadiens et Canadiennes, notre productivité nationale et notre croissance économique globale. L'ACI demande au Comité de porter une attention particulière aux recommandations suivantes :

### Le Régime d'accession à la propriété

Le Régime national d'accession à la propriété (RAP) permet à des personnes d'emprunter jusqu'à concurrence de 20 000 \$ de leur REER (40 000 \$ par couple) pour se porter acquéreur d'une première maison. Depuis l'instauration du Régime d'accession à la propriété, plus de 1,8 million de Canadiens et Canadiennes qui ont contribué au Régime enregistré d'épargne-retraite ont emprunté des fonds de leurs REER. Le prix des maisons a augmenté à la grandeur du pays, mais le prêt maximum accordé en vertu du régime n'a pas été ajusté en fonction de l'inflation.

Manifestement, le régime n'a pas été ajusté en fonction de l'inflation en raison d'un oubli lors de sa création. Le prêt maximum disponible en vertu du RAP devrait être augmenté à 25 000 \$ sur-le-champ et être ajusté en fonction de l'inflation des prix à la consommation tous les cinq ans.

### Le réinvestissement en immobilier

La taxe sur les gains en capital et la récupération de la déduction pour amortissement lors de la cession de biens immobiliers pourraient être perçues comme des taxes « volontaires », étant donné qu'il est possible d'éviter ces taxes simplement en conservant le bien. Cela produit des effets négatifs sur les investissements en immobilier en tant que classe d'actif, endécourageant la vente de biens d'actif dont la valeur a augmenté, en plus de décourager le maintien de la qualité générale des biens de placement commerciaux et résidentiels.

L'application de ces taxes influe sur la décision de l'investisseur qui, en raison de pertes en capital qu'il subirait lors de l'échange d'un bien immobilier, évite d'apporter à ses investissements des modifications qui pourraient s'avérer prudentes.

L'ACI recommande que la Loi de l'impôt sur le revenu soit modifiée de manière à permettre aux investisseurs

en immobilier de reporter la taxe sur les gains en capital et la récupération de la déduction pour amortissement au moment de la vente d'un bien de placement lorsque les capitaux sont réinvestis dans un autre bien immobilier dans un délai prescrit.

### Dynamiser les collectivités canadiennes

L'un des éléments essentiels à toute stratégie axée sur la dynamisation de nos collectivités est le réaménagement environnemental de biens immobiliers détériorés, que l'on désigne souvent friches industrielles. Les friches industrielles sont souvent des sites situés sur des terrains de choix dans les grandes villes canadiennes. Bon nombre de ces sites sont abandonnés et n'offrent pas de possibilités d'emplois aux collectivités locales, et il est donc impossible pour la majorité d'entre elles d'atteindre leur plein potentiel sur le plan économique.

Si on réussissait à éliminer les obstacles à la remise en état des sites contaminés, on pourrait procéder à la revitalisation de plusieurs communautés. En plaçant les travaux de réaménagement sur le même pied d'égalité que les nouveaux sites qui leur font concurrence, il sera plus facile d'intéresser les entrepreneurs canadiens à y investir des fonds

L'ACI recommande que le gouvernement fédéral permette aux promoteurs de traiter les coûts de réaménagement comme des frais déductibles aux fins de l'impôt sur le revenu. Cette déduction serait déclarée durant l'année où les frais sont engagés, ou elle pourrait être reportée à une date ultérieure.

De plus, l'ACI exhorte le gouvernement fédéral à élargir le mandat de la SCHL de manière à inclure des garanties d'hypothèques à des taux hypothécaires commerciaux pour les projets de réaménagement de friches industrielles destinées ultimement à un usage résidentiel ou mixte (résidentiel et commercial).

### Le logement des Premières nations

Les AGENTS IMMOBILIERS ont fait bon accueil à l'annonce dans le dernier budget fédéral, que le gouvernement verserait 300 millions de dollars dans le but de favoriser l'accession à la propriété parmi les peuples autochtones. Il y a plusieurs questions à régler au niveau de sa mise en œuvre, dont fait état la présente proposition. S'il est possible de régler quelques-uns de ces points, le Fonds d'aide au logement du marché pour les Premières nations pourrait s'avérer un pas dans la bonne direction

Le gouvernement fédéral induit le public en erreur s'il laisse croire que le fonds proposé « donnera aux familles et particuliers des Premières nations les moyens nécessaires pour acheter, construire et rénover un logement dans une réserve. » Si le gouvernement veut réellement accorder aux Autochtones les avantages de l'accession à la propriété, il devra leur offrir une option autre que celle de vivre conformément aux dispositions de la Loi sur les Indiens – une option qui leur offrira réellement l'accession à la propriété avec le droit au maintien dans les lieux.

## Il faut absolument mettre à jour le Régime d'accèsion à la propriété

### Le dossier

Compte tenu que le Régime d'accèsion à la propriété n'a pas été ajusté depuis les quinze dernières années, il est temps d'en faire la mise à jour. En augmentant de 20 000 \$ à 25 000 \$ le prêt maximal disponible à chaque participant (50 000 \$ par couple) en vertu du RAP, et en l'ajustant en fonction de l'inflation, cela permettrait de rétablir le régime à la valeur qu'il avait en 1992.

### Contexte

Le Régime d'accèsion à la propriété (RAP) permet à des personnes d'emprunter jusqu'à concurrence de 20 000 \$ de leur REER (40 000 \$ par couple) pour se porter acquéreurs d'une première maison. À l'heure actuelle, la somme maximale qu'on peut retirer d'un REER a été déterminée à l'instauration du RAP en 1992.

- Le prix moyen S.I.A.®/MLS® résidentiel a augmenté de 85 p. 100 durant la période de 1992 à 2006.
- Au cours de cette même période, l'Indice des prix à la consommation a grimpé de 27 p. 100. Si le prêt maximal disponible en vertu du régime était ajusté en fonction de l'inflation, il serait de 25 980 \$ aujourd'hui.

Depuis l'instauration du Régime d'accèsion à la propriété en 1992, plus de 1,8 million de personnes qui ont contribué au Régime enregistré d'épargne-retraite ont emprunté 18,6 milliards de \$ de leurs REER dans le but de se porter acquéreurs d'une première maison. On estime à plus de 900 000, le nombre de logements qui ont été achetés grâce au RAP, y compris l'achat de 53 000 maisons en 2006.

Le Régime d'accèsion à la propriété s'est avéré être un avantage social et économique inestimable. Les transactions immobilières qui ont été conclues grâce au régime se sont traduites par des retombées économiques de près de 20 milliards de \$, sans oublier les avantages significatifs provenant de la construction de nouvelles maisons. Le régime incite également les Canadiens à économiser de l'argent en prévision de leur retraite plus tôt, puisque le fait d'être propriétaire d'une résidence principale est le fondement d'un plan financier et d'un régime de retraite globaux.

Le remboursement annuel d'un REER sur une période de 15 ans est une composante fondamentale du RAP. Les plus récentes statistiques révèlent que les propriétaires remboursent les prêts qui leur ont été accordés en vertu du régime. Les remboursements effectués en vertu du RAP représentaient 41,3 p. 100 en 2004, 49,0 p. 100 en 2005, et 59,9 p. 100 en 2006.

### Le logement, une composante de la sécurité de la retraite

Le Régime d'accèsion à la propriété permet aux Canadiens de réaliser des épargnes en prévision de la retraite, en plus d'économiser de l'argent dans le but de s'acheter une maison. Par le passé, ils devaient choisir entre les deux, ou être obligés de réduire considérablement les épargnes réalisées dans les deux régimes d'épargne.

Étant donné que l'accèsion à la propriété constitue le fondement de la retraite de la vaste majorité des Canadiens, ces derniers ne devraient pas être tenus de choisir entre les deux. Le Régime d'accèsion à la propriété a permis aux Canadiens de réaliser des épargnes en prévision de leur retraite, en leur laissant le choix d'emprunter des fonds de leurs REER à une date ultérieure afin de se porter acquéreurs d'une maison. Cela est très important puisque, contrairement aux autres types d'emprunts proposés relativement aux fonds du REER, l'emprunt consenti en vertu du régime dans le but de s'acheter une maison n'entraîne pas la réaffectation des fonds réservés à l'épargne-retraite.

Le Régime d'accèsion à la propriété (RAP) présente un moyen de renforcer l'accèsion à la propriété au Canada, sans qu'il en coûte un sou au contribuable. Cela en fait donc un programme gouvernemental idéal.

### La protection de l'intégrité des épargnes

Un mécanisme efficace a été mis en place dans le but de protéger l'intégrité de l'épargne-retraite. Tout d'abord, les fonds empruntés sont investis dans une résidence principale, et cette dernière est le fondement de la sécurité de la retraite. Le régime exige le remboursement de l'emprunt au cours d'une période de 15 ans. Pour inciter les emprunteurs à rembourser le prêt, les fonds non remboursés à l'échéance prévue deviennent entièrement imposables. L'expérience au cours des dernières années révèle un taux de remboursement encourageant. En fait, le taux de remboursement exprimé en pourcentage du total des fonds empruntés au REER s'élevait à 41,3 p. 100 en 2004, à 49,0 p. 100 en 2005, et à 59,9 p. 100 en 2006. Compte tenu de la période de remboursement prévue de 15 ans, les remboursements effectués annuellement durant cette échéance confirment l'efficacité du régime tel qu'il avait été conçu.

### Le taux d'accèsion à la propriété induit en erreur

Depuis l'instauration du Régime d'accèsion à la propriété en 1992, le taux d'accèsion à la propriété est passé de 62,3 p. 100 (1991) à 66,1 p. 100 (2001). On attribue en partie au RAP la participation accrue au

régime. Mentionnons également les options plus flexibles de l'assurance hypothécaire et la chute des taux d'intérêt au cours de cette période.

Bien que dans l'ensemble le taux de croissance soit encourageant, il masque la baisse réelle du nombre de propriétaires notée parmi les plus jeunes. La recherche menée par l'Institut Vanier de la famille révèle que la hausse globale est attribuable notamment aux personnes âgées de 55 ans et plus. Le taux d'accèsion à la propriété dans ce groupe d'âge est passé de 68 p. 100 en 1981 à 74 p. 100 en 2001.

Toujours selon l'Institut Vanier, au cours de la même période, le taux parmi les personnes âgées de 34 ans et moins a chuté de 44 p. 100 à 41 p. 100. Celui des personnes âgées de 35 à 44 ans a baissé de 72 p. 100 à 67 p. 100. Ces deux groupes d'âge ont rapporté des revenus pratiquement inchangés au cours des deux décennies. Par ailleurs, le taux du groupe âgé de 45 à 54 ans a accusé un léger recul, passant de 76 p. 100 à 74 p. 100.

De plus, les résultats de la recherche réalisée par Michael Haan de l'université de l'Alberta démontrent que le taux d'accèsion à la propriété parmi les immigrants a chuté de 62,9 p. 100 en 1981 à 57,9 p. 100 en 2001. La recherche a conclu que le revenu était la raison principale du recul.

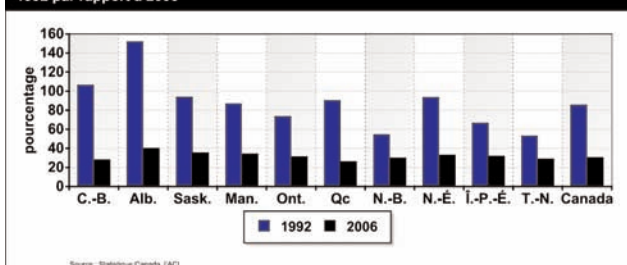
### Il aide à accumuler le versement initial

En tant que programme de soutien au logement, le Régime d'accèsion à la propriété est unique dans le sens qu'il encourage à la fois l'épargne et l'accumulation d'un versement initial maximal. On entend dire parfois que les bas taux d'intérêt et les options d'assurance hypothécaire de plus en plus flexibles offrent suffisamment de soutien au logement. Bien que ces mesures soient importantes, elles facilitent l'emprunt et un niveau d'endettement plus élevé. Par contre, en mettant l'accent sur le versement initial, le Régime d'accèsion à la propriété encourage l'acheteur à réduire au minimum son taux d'endettement au fil du temps.

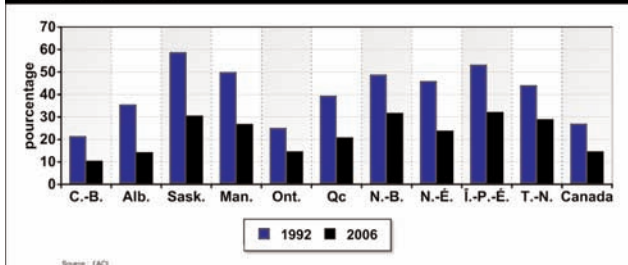
### Recommandation

Les acheteurs éventuels dans bon nombre des marchés actuels, notamment parmi les jeunes et les immigrants, ont éprouvé de plus en plus de difficulté à accumuler le versement initial pour s'acheter une maison dans les centres urbains. Voilà pourquoi les AGENTS IMMOBILIERS recommandent au gouvernement d'augmenter immédiatement de 20 000 \$ à 25 000 \$ par participant les limites d'emprunt accordées en vertu du Régime d'accèsion à la propriété, et de les ajuster en fonction de l'inflation.

**Hausse de l'IPC et du prix moyen résidentiel S.I.A.®/MLS®**  
1992 par rapport à 2006



**Le versement initial en pourcentage du prix moyen résidentiel S.I.A.®/MLS®**  
1992 par rapport à 2006



### Le dossier

Une recherche menée par des experts, et commandée par l'Association canadienne de l'immeuble, révèle que la loi actuelle régissant l'impôt sur les gains en capital nuit à la croissance économique, aux entreprises et à l'affectation efficace du capital. Par conséquent, selon les recherches entreprises par l'OCDE, les niveaux de productivité régressent au pays.

On recommande au gouvernement canadien de modifier la Loi de l'impôt sur le revenu de façon à ce qu'elle permette aux investisseurs immobiliers de reporter l'impôt sur les gains en capital et le recouvrement de la déduction pour amortissement sur la vente d'un bien de placement lorsque les fonds sont réinvestis dans un autre bien de placement dans un délai prescrit.

### Contexte

La modification de la Loi s'avérerait très avantageuse pour le Canada, puisqu'elle :

- favoriserait l'investissement des fonds sous-utilisés dans l'économie canadienne;
- placerait les petits et les grands investisseurs sur un même pied d'égalité;
- permettrait aux Canadiens de gérer plus efficacement leurs portefeuilles de valeurs mobilières en prévision de leur retraite;
- favoriserait la mobilité de la main-d'œuvre – un élément essentiel à la prospérité économique au Canada;
- s'attaquerait au problème de concurrence internationale auquel est confronté le Canada, en raison du taux effectif marginal d'imposition le plus élevé au sein de l'OCDE.

La modification à la *Loi de l'impôt sur le revenu* telle que proposée ferait du gouvernement fédéral un inlassable partisan de la rénovation et de la densification urbaines.

Les investisseurs immobiliers, qui sont confrontés à d'importantes sanctions financières lorsqu'ils changent de classe d'actifs, éprouvent de la difficulté à rentabiliser leurs placements immobiliers. Ils préfèrent ne pas investir en immobilier, et ont tendance à négliger l'entretien de leurs propriétés.

L'impôt sur les gains en capital et la récupération de la déduction pour amortissement, applicables à la vente d'un bien de placement, peuvent être perçus comme une contribution volontaire, puisqu'on peut éviter de payer les taxes en optant de conserver le bien. Cette façon de penser a une incidence négative sur les placements immobiliers en tant que classe d'actifs, puisqu'elle décourage les investisseurs immobiliers à vendre les biens qui ont pris de la valeur et à entretenir les biens de placement commerciaux et résidentiels.

Lorsqu'un propriétaire réinvestit les fonds générés par la vente d'une propriété dans un autre bien immobilier, il ne réalise aucun gain économique réel pour payer la taxe. Le contribuable investit toujours un bien de placement immobilier, mais sous un autre format. De plus, selon la Loi de l'impôt sur le revenu, lorsqu'un

*Par le passé, l'investissement dans l'immobilier était perçu comme un jeu réservé aux riches, qui apportait peu ou aucun avantage sur le plan social ou macroéconomique. Aujourd'hui, il est essentiel à notre économie nationale et à notre prospérité à long terme, si nous tenons à conserver une position influente et compétitive sur la scène internationale, de maintenir le mouvement de capitaux dans les investissements en immobilier.*

*Bien que le Canada ait suivi la tendance en réduisant l'impôt des sociétés, il nous faut adopter d'autres mesures fiscales; parmi celles qui méritent une attention particulière, notons le report de l'impôt sur les gains en capital qui s'applique à l'immobilier, si ce n'est que pour atténuer l'« effet de blocage ». Bien qu'une telle mesure ne serait pas considérée innovatrice, elle nous mettrait sur un pied d'égalité avec notre plus grand partenaire commercial et transmettrait le message que le Canada fait preuve de dynamisme dans la poursuite de politiques fiscales qui rétabliront notre leadership en matière de concurrence sur la scène internationale.*

(Source : *An International Comparison of Capital Gains Tax* par le professeur James McKellar – août 2007)

investisseur immobilier réinvestit les fonds générés par la vente d'une propriété dans un autre bien immobilier, et lorsque le produit net de la vente de la première propriété dépasse le total de la fraction non amortie du coût en capital, il est question d'une récupération de l'amortissement entièrement imposable, qui doit être déclarée comme un revenu. N'oubliez pas qu'on ne réalise aucun gain économique, puisque l'investisseur conserve son investissement en se portant acquéreur d'une nouvelle propriété.

Les investissements sont « immobilisés » (effet de blocage) lorsque les propriétaires d'anciens biens, dont le rendement est faible, choisissent de les conserver pour éviter de subir les conséquences de la taxe, au lieu de les vendre et de les réinvestir dans un autre bien immobilier, pour obtenir un meilleur rendement. Les anciens biens ne sont donc pas accessibles aux autres types d'investisseurs qui souhaitent réaménager les sites.

Contrairement à la simple réduction de la taxe sur les gains en capital, le report de l'impôt sur les gains en capital et la récupération de la déduction pour amortissement permettraient de remédier à l'effet de blocage. Un investisseur serait également libre de choisir d'investir ses biens dans une autre classe d'actifs ou à un autre endroit et/ou de réduire ou d'accroître le nombre de biens investis sans pénalité et sans que les investissements ne perdent de la valeur. Dans bien des cas, la valeur des biens accuse une hausse, par suite de l'intensification des pressions inflationnistes.

Les modifications proposées permettraient de résoudre certains problèmes uniques reliés à la conservation de biens immobiliers en tant que classe d'actifs, tels que le manque de liquidité et de mobilité, et l'impossibilité de faire fructifier à la longue l'ensemble des fonds investis, en y injectant de plus petites sommes.

Le report de l'impôt n'est pas nouveau à la Loi de

l'impôt sur le revenu. Les paragraphes 13(4) et 44(1) permettent au contribuable de reporter les gains en capital lorsqu'il est tenu de vendre une « ancienne propriété », ou s'il choisit de vendre un ancien bien d'entreprise et fait l'acquisition d'une autre propriété. Le paragraphe 14(6) assure un traitement semblable lorsqu'il est question d'une immobilisation admissible. Un bien locatif est toutefois explicitement exclu de la définition d'un ancien bien d'entreprise.

Les AGENTS IMMOBILIERS proposent qu'on rende accessible pour tous les biens productifs, le mécanisme auquel ont recours les investisseurs en immobilier ayant à leur service plus de cinq employés. De plus, il n'existe aucune preuve dans les autres pays, tels les États-Unis, que le report de l'impôt est coûteux ou problématique.

L'étude de la proposition de l'ACI réalisée par le professeur Thomas Wilson de l'Université de Toronto estime que le coût relatif aux pertes de revenus, attribuables à la mise en application d'un report de l'impôt sur les gains en capital des investisseurs individuels qui vendent des biens productifs, serait de moins de 225 millions de \$ (selon les résultats du sondage sur les déclarations d'impôt fédérales soumises par les contribuables pour l'année 2005.) De plus, un report de l'impôt augmenterait davantage les revenus générés par l'impôt sur les gains en capital, qui auront été investis dans des biens productifs.

### Recommandation

L'ACI recommande qu'on modifie la Loi de l'impôt sur le revenu de façon à permettre un report de la taxe sur les gains en capital, de même qu'un recouvrement de la déduction pour amortissement, pour tous les investissements immobiliers, lorsqu'un bien de placement est vendu et que les produits sont investis dans un autre bien immobilier dans un délai prescrit.

## Dynamiser les collectivités canadiennes

### Le dossier

Depuis plusieurs années déjà, les AGENTS IMMOBILIERS exhortent tous les niveaux de gouvernement à fournir au secteur privé les outils dont il a besoin pour réaménager des sites sous-utilisés et nocifs pour l'environnement. Il s'agit de sites qui sont souvent situés sur des terrains de choix dans les grandes villes canadiennes. Bon nombre de ces sites sont abandonnés et n'offrent pas de possibilités d'emplois aux collectivités locales, et il leur est donc impossible d'atteindre leur plein potentiel sur le plan économique.

### Contexte

Les membres du Conseil commercial canadien des AGENTS IMMOBILIERS (CCC) de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI), qui se spécialisent dans le domaine de l'immobilier industriel, commercial et de placement, reconnaissent depuis longtemps les avantages découlant du réaménagement des sites sous-utilisés ou abandonnés.

Parmi les avantages immédiats liés au réaménagement dont bénéficient la communauté, notons la hausse de la valeur des propriétés et une assiette d'impôt foncier plus large.

Le recours à l'infrastructure municipale existante et la réintroduction de la densité de la population dans les centres-villes canadiens réduisent la pression exercée

sur les terrains neufs et ralentissent l'expansion tentaculaire des villes. Le gouvernement fédéral doit s'impliquer dans ce dossier afin d'assurer qu'il n'y ait pas d'obstacles majeurs qui dissuaderaient le secteur privé à investir dans le réaménagement de ces sites.

Parmi les obstacles majeurs au réaménagement des sites nocifs pour l'environnement auxquels on doit faire face au Canada, notons la politique fiscale en vigueur. La Loi de l'impôt sur le revenu exige que les coûts associés aux mesures correctives soient capitalisés. C'est en fait ces coûts immédiats qui pèsent contre ces sites, puisqu'ils placent les terrains neufs dans une situation plus avantageuse dès le début. En capitalisant ces coûts, il faut compter plusieurs années avant que l'on puisse les récupérer. Si l'on permettait de porter les coûts du réaménagement aux dépenses au lieu de les capitaliser, cela aiderait à assurer la viabilité financière et à financer ces travaux.

La difficulté à obtenir d'avance des fonds initiaux provenant des bailleurs de fonds traditionnels s'est avérée être un obstacle important au réaménagement des friches industrielles. L'ACI recommande d'élargir le mandat de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) afin qu'il comprenne des garanties d'hypothèque aux taux hypothécaires commerciaux pour les projets de réaménagement de friches industrielles à usages résidentiel ou mixte (résidentiel et commercial). La Table ronde nationale sur

l'environnement et le Canadian Brownfields Network recommandent également qu'on élargisse le mandat de la SCHL et affirment que les garanties d'hypothèque offertes par le gouvernement ont favorisé le réaménagement des friches industrielles aux États-Unis.

### Recommandation

Les AGENTS IMMOBILIERS continuent à exhorter le gouvernement fédéral à éliminer les obstacles à la remise en état des sites contaminés afin que les travaux de réaménagement soient plus en mesure de faire concurrence sur le marché, au même titre que les autres entrepreneurs canadiens.

L'ACI recommande que le gouvernement fédéral permette aux promoteurs de traiter les coûts de réaménagement comme des frais déductibles aux fins de l'impôt sur le revenu. Cette déduction serait déclarée durant l'année où les frais sont engagés, ou elle pourrait être reportée à une date ultérieure.

L'ACI exhorte le gouvernement fédéral à élargir le mandat de la SCHL de manière à inclure les garanties d'hypothèques aux taux hypothécaires commerciaux pour les projets de réaménagement de friches industrielles à usages résidentiel ou mixte (résidentiel et commercial).

## Le logement des Premières nations

Le Comité aborde cette ronde de consultations prébudgétaires avec l'hypothèse que l'un des principaux rôles du gouvernement est de soutenir la prospérité et la productivité de ses citoyens. Cependant, pour les Autochtones, la réforme fiscale n'est pas la solution. Le rôle des gouvernements devrait plutôt être d'encourager et de faciliter l'activité économique, le développement communautaire et l'autosuffisance personnelle.

L'Association canadienne de l'immeuble préconise depuis plusieurs années un changement radical à la politique de logement des Autochtones. Le ministre des Affaires indiennes, Jim Prentice, a souligné qu'il est important d'accorder les avantages de l'accession à la propriété aux peuples autochtones qui occupent les territoires des Premières nations.

Les AGENTS IMMOBILIERS ont fait bon accueil à l'annonce dans le dernier budget fédéral, que le gouvernement verserait 300 millions de dollars dans le but de favoriser l'accession à la propriété parmi les peuples autochtones. Le gouvernement a maintenant initié le processus par l'intermédiaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), en demandant à cette dernière comment fonctionnerait le fonds proposé. Bien que nous soyons en faveur des objectifs du fonds, il y a plusieurs questions à régler au niveau de sa mise en œuvre.

### Qui profitera du fonds?

Cette initiative confiera à la SCHL la gestion de 300 millions de dollars. Ce fonds ne devra être utilisé qu'en

dernier ressort, en cas de défaut de paiement de la part d'un particulier et de la bande. Il est raisonnable de s'attendre à ce que le fonds de 300 millions demeure intacte et génère des intérêts. Où verse-t-on ces intérêts et à quoi servent-ils? Il n'y a rien qui justifierait qu'un tel fonds créé dans le but d'accorder l'accession à la propriété aux Autochtones, servirait de source de revenu pour la SCHL. À tout le moins, les intérêts que générerait le fonds devraient être réinvestis dans le logement autochtone.

« L'idée de créer des marchés de l'habitation dans les réserves dans le but de répondre aux demandes de logements a déjà été mise à profit dans quelques territoires des Premières nations au Canada », peut-on lire dans le document de consultation de la SCHL préparé dans le but de décrire le fonds proposé.

« Le Fonds d'aide au logement du marché pour les Premières nations vise à venir en aide à d'autres Premières nations qui, à l'exemple des Premières nations innovatrices, seraient intéressées à faire un engagement semblable en vue d'améliorer le logement. »

On fait allusion aux programmes de prêt dans les réserves élaborés par deux banques à charte du Canada. L'ACI a tourné l'attention à ces programmes sur la scène internationale l'année dernière dans le cadre d'une séance de réseautage tenue à l'occasion du Forum urbain mondial III. Une importante différence à noter entre ces programmes et le fonds est le fardeau administratif que présente l'exigence d'évaluer les bandes et de vérifier si elles ont droit au fonds

proposé. À l'heure actuelle, les banques font leur propre vérification et évaluation du risque.

Il y a d'autres points sérieux à régler. La clé pour faire valoir les avantages de l'accession à la propriété est de livrer un bien durable qui prendra de la valeur. Le droit au maintien dans les lieux en est un élément fondamental. Le document de consultation entend laisser le soin aux bandes d'offrir cette garantie. Le document affirme que le fonds sera appliqué uniformément partout au pays ; cependant, le projet que l'ACI a présenté au Forum urbain mondial III a montré pourquoi cette méthode serait désastreuse. Il n'y a pas deux bandes ou régions qui fonctionnent de la même manière.

### Conclusion

S'il est possible de régler ces points, le Fonds d'aide au logement du marché pour les Premières nations pourrait s'avérer un pas dans la bonne direction. Le gouvernement fédéral induit le public en erreur s'il laisse croire que le fonds proposé « donnera aux familles et particuliers des Premières nations les moyens nécessaires pour acheter, construire et rénover un logement dans une réserve. » Si le gouvernement veut réellement accorder aux Autochtones les avantages de l'accession à la propriété, il devra leur offrir une option autre que celle de vivre conformément aux dispositions de la Loi sur les Indiens – une option qui leur offrira réellement l'accession à la propriété avec le droit au maintien dans les lieux.

## L'immobilier exerce une importante influence sur notre économie

Alimenté par les taux d'intérêt historiquement bas, le marché canadien de l'immobilier continue à être un pilier de l'économie nationale. En 2006, il s'est vendu au total 522 560 propriétés par le biais du Service inter-agences®. Cela représente un niveau de 0,14 p. 100 inférieur au sommet annuel record atteint en 2005.

Les ventes S.I.A.®/MLS® réalisées en 2006 étaient évaluées à 143,3 milliards de \$ ; le chiffre d'affaires atteignait ainsi un huitième record annuel d'affiliée. Parmi ces données S.I.A.®/MLS®, 483 917 propriétés vendues au Canada en 2006 étaient des biens résidentiels, dont la valeur globale s'élevait à 134,0 milliards. Le prix moyen résidentiel S.I.A.®/MLS® à l'échelle nationale s'est immobilisé à 276 921 \$ l'année dernière, ce qui représente une hausse annuelle de 11,1 p. 100. C'est le huitième record annuel consécutif qu'enregistre le prix moyen résidentiel, et la hausse annuelle la plus importante depuis 1989.

Le marché résidentiel canadien de la revente a fonctionné à pleine vapeur au cours du premier semestre de 2007. L'activité des ventes résidentielles S.I.A.®/MLS® nationales a augmenté de 8,2 p. 100 en douze mois, au cours des six premiers mois de 2007, à 287 862 logements. Les ventes durant le premier semestre de 2007 ont devancé les niveaux atteints dans presque toutes les provinces à pareille époque l'année dernière.

En juin 2007, le prix moyen résidentiel S.I.A.®/MLS® a haussé de 11,2 p. 100 en un an à l'échelle nationale, à 315 332 \$.

Les transactions résidentielles du marché canadien de la revente a généré une part importante de l'activité économique. Les avantages économiques généralement associés à ces transactions ont été relevés dans la recherche de Altus Clayton réalisée pour le compte de l'Association canadienne de l'immeuble en mars 2007. Le rapport révèle qu'entre 2004 et 2006, chaque vente S.I.A.®/MLS® a généré en moyenne 32 200 \$ en activité économique accessoire.

Ce montant est en plus du prix réel versé à l'achat du bâtiment et du terrain, et comprend les dépenses telles que les honoraires professionnels, l'impôt, les rénovations, les appareils électroménagers, et l'ameublement. Cela représente en moyenne 15,3 milliards de \$ par année en dépenses additionnelles découlant des ventes résidentielles S.I.A.®/MLS® -- c'est un apport considérable à l'économie globale du Canada.

Toujours selon ce rapport, en moyenne, l'activité du marché S.I.A.®/MLS® de la revente résidentielle a créé 153 400 emplois par année au Canada entre 2004 et 2006.



## À propos de l'ACI

L'Association canadienne de l'immeuble (ACI) représente les intérêts de 90 000 AGENTS IMMOBILIERS membres qui s'occupent principalement de l'achat et la vente de biens immobiliers, de la prestation de services de courtage, de gestion et d'évaluation. À ce titre, ils ont un intérêt commercial direct dans la qualité de vie de leurs clients. De plus, plusieurs d'entre eux répondent activement aux besoins en matière de logement de leurs communautés.

L'ACI est propriétaire de la marque S.I.A.®/MLS® et détient un droit de propriété relativement à la marque de commerce REALTOR®. La marque de commerce REALTOR® assure l'intégrité des membres auprès de leurs clients. Elle ne peut être utilisée au Canada que par les membres de l'Association canadienne de l'immeuble qui, à ce titre, acceptent et respectent un rigoureux Code de déontologie.

Les systèmes de base de données immobilières exploités par nos chambres et associations membres sous la marque de commerce S.I.A.®/MLS® fournissent un inventaire permanent de propriétés disponibles sur le marché et assurent le maximum de diffusion des propriétés inscrites à vendre.



### L'Association canadienne de l'immeuble

200, rue Catherine, 6e étage, Ottawa (Ontario) K2P 2K9  
Téléphone : 613-237-7111 Télécopieur : 613-234-2567  
Courriel : [info@cra.ca](mailto:info@cra.ca)