



PAR COURRIEL (consultation-legislation@fin.gc.ca)

Le 3 septembre 2024

Bureau de la vice-première ministre et ministre des Finances
Ministère des Finances
90, rue Elgin
Ottawa (Ontario)
K1A 0G5

OBJET : CONSULTATIONS BUDGÉTAIRES 2024 – TAUX D'INCLUSION DES GAINS EN CAPITAL

L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) représente plus de 160 000 courtiers et agents immobiliers qui contribuent au bien-être économique et social des collectivités au Canada. Au nom de tous nos membres, nous souhaitons exprimer notre préoccupation à l'égard de la hausse du taux d'inclusion des gains en capital prévue au budget de 2024.

Le Canada est aux prises avec une crise générationnelle de l'abordabilité du logement, principalement attribuable à l'offre insuffisante de logements. La résolution de cette crise repose sur l'adoption d'une approche concertée et pangouvernementale, en partenariat avec le secteur privé pour la construction et le financement de logements venant enrichir l'offre. Or, la hausse du taux d'inclusion des gains en capital ne fera que compliquer les efforts de résolution. Il est contre-productif d'augmenter les taxes, les frais et les droits qu'impose le gouvernement sur le logement, et d'ainsi pénaliser les personnes investissant dans les projets d'habitation.

Le secteur du logement au Canada a besoin des importants investissements provenant du secteur privé

La SCHL estime que 5,8 millions de logements doivent être construits d'ici 2030 pour résoudre la crise. Cela exigera des investissements privés d'une ampleur inédite.

Si l'on suppose que chaque unité requiert un investissement de 500 000 \$, on conclut qu'il faudra investir 3 billions de dollars pour régler la crise de l'offre de logements. C'est grosso modo 36 fois l'investissement du gouvernement du Canada dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement (82 milliards de dollars au moment de la publication du budget de 2024). Le constat est clair : on ne pourra résoudre cette crise au Canada sans faire des partenaires du secteur privé les principales parties prenantes du projet.



Tout projet de création de logements requiert un investissement. Le promoteur immobilier a besoin de capital pour acquérir des terrains et les préparer à la construction, financer les demandes de zonage et obtenir des plans d'ingénierie. Le constructeur a besoin de financement pour acheter les matériaux, payer la main-d'œuvre et mettre les habitations en marché. Des projets d'investissement aussi importants sont assortis d'un risque inhérent et sont soumis aux conditions du marché, comme l'a démontré la hausse rapide des taux d'intérêt ces dernières années. La hausse du taux d'inclusion des gains en capital déséquilibre le calcul des risques par rapport aux avantages dans le marché immobilier.

Selon nous, le gouvernement du Canada devrait se faire une priorité de créer un environnement économique propice à canaliser l'énorme potentiel des investissements privés dans le secteur de l'habitation. Or, l'augmentation du taux d'inclusion des gains en capital aura l'effet contraire et pourrait exacerber et prolonger la crise nationale du logement.

La hausse de l'offre dépend de la densification et des projets privés

Dans de grandes villes comme Toronto et Vancouver, où les problèmes d'abordabilité du logement sont particulièrement urgents, le développement urbain repose surtout sur le réaménagement des propriétés sous-utilisées. C'est qu'on appelle souvent la densification. Or, les propriétés existantes conservent leur valeur selon leur utilisation actuelle, si bien que le réaménagement n'est possible que si le propriétaire réalise un gain financier avec la vente.

Autrement dit, la densification est principalement stimulée par le potentiel de réaliser un gain financier. Si une plus grande part du gain éventuel est imposable ou si le taux d'imposition augmente, les incitatifs à la vente sont diminués, et les projets de densification perdent de leur attrait. L'augmentation de l'offre par la densification est impossible si les propriétaires actuels ne vendent pas leurs terrains.

Le gouvernement du Canada a bien fait de commencer à assujettir les transferts fédéraux aux changements de zonage locaux afin de stimuler la densification, mais un tel changement ne suffira pas à lui seul à entraîner une hausse de l'offre de logements. Les propriétaires actuels doivent être encouragés à vendre leurs terrains, et les promoteurs doivent disposer d'une analyse de rentabilité solide pour construire de nouveaux logements. La densification requiert un cadre propice à l'investissement qui ne pénalise pas le développement immobilier ni l'élargissement de l'offre de logements.

Les Canadiennes et Canadiens achètent une deuxième propriété pour assurer leur retraite

L'accès à la propriété est depuis longtemps un moyen de financement de la retraite pour les personnes qui ne bénéficient pas d'une pension de la fonction publique. Beaucoup de



personnes au Canada ont acheté une deuxième propriété à titre d'investissement, soit pour y loger la famille élargie ou pour l'offrir en location. Cet investissement profite aux personnes non pensionnées depuis des générations, en plus de stimuler le marché de l'habitation en y fournissant un apport constant de logements locatifs.

À court terme, l'augmentation proposée du taux d'inclusion des gains en capital diminuera le rendement des propriétaires, qui avaient prévu une somme plus élevée. Par conséquent, bon nombre de personnes verront leurs épargnes-retraites diminuer alors qu'elles subissent déjà les contrecoups de la crise d'abordabilité générale.

À long terme, la hausse du taux d'inclusion des gains en capital diminuera l'attrait de l'investissement immobilier comme instrument d'épargne à long terme pour les particuliers. Cela signifie que moins de citoyens ordinaires investiront dans une propriété secondaire pour maintenir ou élargir l'offre de logements locatifs. Cette mesure est donc contre-productive, puisque l'offre ne suffit déjà pas à répondre à la demande sur le marché locatif canadien.

Recommandation en matière de politiques

Puisque l'augmentation du taux d'inclusion des gains en capital ira à l'encontre de l'ambitieux et nécessaire Plan sur le logement du gouvernement, l'ACI formule la recommandation suivante en matière de politiques :

1. Permettre de reporter lors de la vente d'un bien locatif et du réinvestissement du gain dans le logement locatif.

Le nouveau taux d'inclusion des gains en capital compliquera encore plus la résolution de la crise du logement, et éloignera les Canadiennes et Canadiens de leur rêve d'accéder à la propriété. Cette nouvelle orientation aura des répercussions négatives sur les constructeurs, les promoteurs immobiliers et les citoyens ordinaires qui ont investi dans l'immobilier. À l'heure actuelle, le gouvernement devrait s'employer à créer un cadre d'investissement intéressant pour le secteur privé afin de diriger le capital privé vers le secteur du logement, et à non l'en détourner.

L'ACI et ses membres à l'échelle du pays sont déterminés à faire partie de la solution à la crise du logement, et restent à votre disposition ainsi qu'à celle de vos collègues. Nous serions ravis de discuter plus longuement de ce dossier à votre convenance, et de travailler avec vous à trouver des solutions à la crise du logement.