

Constats et recommandations de la CORPIQ
dans le cadre des consultations prébudgétaires

Réduire le déficit d'entretien des
immeubles locatifs pour assurer la
disponibilité et la qualité des logements

Présentés au ministre des Finances du Québec

Québec, 24 janvier 2019



**LE CHOIX DES
PROPRIOS DU QUÉBEC**



**LE CHOIX DES
PROPRIOS DU QUÉBEC**

Montréal et Ouest du Québec

750, boulevard Marcel Laurin, bureau 131
Montréal (Québec) H4M 2M4
Téléphone : 514 748-1921
Sans frais : 1 800 548-1921

Québec, Centre et Est du Québec

1750, avenue de Vitry, bureau 500
Québec (Québec) G1J 1Z6

Rive-Nord

297, rue Parent
Saint-Jérôme (Québec) J7Z 1Z8

corpiq@corpiq.com

www.corpiq.com

Remerciements

La CORPIQ remercie le ministre des Finances de lui permettre de présenter un résumé des enjeux affectant le réinvestissement dans le parc immobilier locatif, lequel accuse un important déficit d'entretien.

Nous espérons que les recommandations contenues dans ce mémoire serviront de base à une réflexion puis à l'élaboration d'initiatives qui pourraient être annoncées dans le cadre du premier budget du gouvernement du Québec nouvellement élu.

La CORPIQ possède plusieurs documents et sources de données qui pourraient compléter son argumentaire et alimenter l'analyse des propositions. Elle offre donc de les mettre à la disposition du ministre.

I Présentation de la CORPIQ

La CORPIQ, au service des propriétaires de logements depuis 39 ans

Regroupant 25 000 propriétaires, copropriétaires et gestionnaires de logements issus de toutes les régions, la CORPIQ est de loin la plus importante association en immobilier locatif au Québec. Elle est la seule à refléter l'ensemble des profils des 275 000 propriétaires (propriétaires occupants, propriétaires non occupants, sociétés immobilières, gestionnaires, ensembles immobiliers, duplex, triplex, etc.). Ses publications lui permettent de joindre plus de 50 000 propriétaires de logements.

La CORPIQ est une association à but non lucratif dont la mission consiste à offrir une gamme de services à ses membres afin d'améliorer leur environnement, ainsi que celui de leurs clientèles, de façon à contribuer à l'essor financier des Québécois dans une perspective de développement durable.

Son conseil d'administration se compose de 15 propriétaires ou gestionnaires immobiliers élus lors de l'assemblée générale annuelle.

La CORPIQ emploie 50 personnes dans trois bureaux afin d'offrir une vaste gamme de services à ses membres :

- Conseils en gestion immobilière
- Programme d'économies
- Service de gestion en ligne ProprioEnquête®, Kangalou® et Pronotif®
- Conférences thématiques
- Publications
- Programme d'assurance
- Répertoire de fournisseurs
- Référencement d'avocats spécialisés
- Formations en investissement immobilier et en gestion immobilière

La CORPIQ agit à titre de porte-parole des propriétaires auprès des autorités gouvernementales et des médias. Elle a publié plus d'une centaine de mémoires, études et sondages, en plus de participer à tous les débats touchant de près ou de loin l'habitation au Québec.

II Les propriétaires et les immeubles de logements

Au Québec, le parc de logements locatifs d'initiative privée compte 1,3 million d'unités d'habitation détenues par environ 275 000 propriétaires. Celles-ci se répartissent comme suit : 59 % dans la région métropolitaine de Montréal, 10 % dans la région métropolitaine de Québec et 31 % dans les autres régions.⁽¹⁾

La grande majorité des propriétaires québécois (80 %) ne possèdent qu'un immeuble (duplex ou triplex), tandis que quelque 800 propriétaires (0,3 %) détiennent 100 logements ou plus. **La quasi-totalité des propriétaires est donc composée de petits investisseurs dont l'occupation principale est autre que l'immobilier.** Leur motivation première est d'investir à long terme en prévision de leur retraite.

Avoir autant de petits propriétaires constitue une grande richesse collective unique au Canada, tant sur le plan social qu'économique.

Avec un loyer moyen de près de 800 \$, l'industrie de la location de logements au Québec génère des revenus bruts de 10,5 milliards \$ par an.⁽²⁾

Le Québec compte 372 399 immeubles de logements locatifs, soit 320 586 plex (2 à 5 logements) d'une valeur foncière totale de 121 milliards \$, ainsi que 51 813 immeubles abritant 6 logements ou plus, d'une valeur foncière de 69 milliards \$). À cela s'ajoutent des dizaines de milliers de copropriétés et maisons louées.⁽³⁾

	Immeubles		Valeur foncière (milliards \$)	
2 logements	188 251	86%	61,734 \$	64%
3 logements	82 190		35,432 \$	
4 logements	38 369		17,311 \$	
5 logements	11 776		6,671 \$	
6 à 9 logements	33 684	14%	20,914 \$	36%
10 à 19 logements	10 598		12,288 \$	

20 à 29 logements	3 259	6,333 \$
30 à 49 logements	2 412	7,658 \$
50 à 99 logements	1 173	7,664 \$
100 à 199 logements	528	7,594 \$
200 logements et plus	159	6,305 \$
TOTAL	372 399	189,903 \$

Selon un rapport sur la rentabilité des petits immeubles à logements à Montréal(4), les propriétés de type « plex » récemment transigées dégagent, en moyenne, des encaisses nettes annuelles insignifiantes, même après 10 ans de détention :

- immeuble de 4 logements non occupé par le propriétaire : -0,7 % à 2,1 %
- immeuble de 4 logements occupé par le propriétaire : -3,3 % à -0,4 %
- immeuble de 6 logements non occupé par le propriétaire : 2,3 % à 5,1 %

Cette faible rentabilité et le manque de liquidités ont des conséquences. Malgré la volonté des propriétaires de préserver leur immeuble, qui constitue pour une majorité un investissement à long terme en prévision de leur retraite, les besoins en rénovation sont criants. Selon un sondage réalisé en 2016 auprès des propriétaires, 17 % des logements au Québec auraient besoin de rénovations majeures, tandis que 24 % nécessiteraient des rénovations mineures.⁽⁵⁾ Ces données sont plus fiables que celle du Recensement dont le questionnaire s'adresse à l'occupant. Or, ce dernier ne connaît pas l'état des structures et des éléments mécaniques des parties communes de l'immeuble s'il est locataire.

Environ le trois quarts du parc de logements locatifs a 40 ans ou plus⁽⁶⁾

Période de construction	Logements	
1920 ou avant	78 090	72 %
1921 à 1945	94 550	
1946 à 1960	223 955	
1961 à 1970	252 000	

1971 à 1980	243 290	28 %
1981 à 1990	175 030	
1991 à 2000	112 380	
2001 à 2010	115 215	
2011 à 2016	67 505	

C'est au Québec qu'on retrouve les loyers les plus bas au pays, soit 24 % moins cher que la moyenne canadienne et 37 % moins cher (449 \$) que la moyenne des 9 autres provinces.⁽⁷⁾ L'écart est probablement encore plus important puisque le Québec se compose surtout de logements dans des petits immeubles et que ceux-ci ne sont pas répertoriés dans l'enquête de la SCHL. Pour plusieurs raisons, les loyers y sont généralement plus bas.

Le loyer moyen d'un logement 4½ représente 25 % du revenu net moyen des locataires québécois⁽⁸⁾ et pour un 3½, moins de 22 %. Durant le dernier cycle immobilier de 20 ans, le niveau des loyers au Québec pour un 3½ a progressé en dollars constants de 11 % et le revenu net des locataires, de 26 %.⁽⁸⁾

¹ Recensement 2016 et INRS – Urbanisation, culture et société : Les logements privés au Québec, juin 2002

² Statistique Canada (2016) Location à bail et gestion de biens immobiliers, Tableau 352-0030

³ MAMOT (2018) Données de l'évaluation foncière

⁴ François Des Rosiers PH.D. (2011) La rentabilité des immeubles locatifs de 4 et 6 logements – simulations pour la région de Montréal, secteur Rosemont-La-Petite-Patrie

⁵ Sondage de la CORPIQ en octobre 2016 auprès d'un échantillon représentatif de l'ensemble des propriétaires de logements du Québec. 1 155 répondants, marge d'erreur de 2,7 % 19 fois sur 20

⁶ Statistique Canada, Recensement 2016

⁷ SCHL, Rapports annuels sur le marché locatif et calculs pondérés par la CORPIQ

⁸ Statistique Canada, Statistique du revenu, EDTR & ECR. Tableau personnalisé pour la CORPIQ

1. Les problèmes

Plusieurs contraintes réglementaires, législatives ainsi qu'économiques empêchent le réinvestissement dans le parc immobilier locatif existant. Ces contraintes expliquent le sous-investissement en rénovation et le désintéressement, pour les petits propriétaires bailleurs, de conserver les logements en mode locatifs. Elles expliquent aussi pourquoi un nombre grandissant d'immeubles sont rénovés, mais uniquement pour être convertis en copropriétés, allant même jusqu'à être détruits pour faire place à des copropriétaires lorsque l'emplacement en vaut le coût.

1.1 Le danger de la section G du bail

La section G du bail d'un logement permet deux choses : de fournir au nouveau locataire l'information quant au montant du loyer payé par son prédécesseur, ainsi que de lui permettre d'intenter un recours devant le tribunal pour forcer la réouverture du contrat signé (donc pourtant accepté) puis l'application rétroactive de l'ancien loyer (article 1950 du Code civil du Québec).

Lorsqu'un propriétaire rénove un logement devenu vacant, il ne sait donc pas si son investissement sera ruiné par le nouveau locataire ou si celui-ci acceptera la hausse de loyer. Investir en rénovations majeures comporte donc un important risque financier.

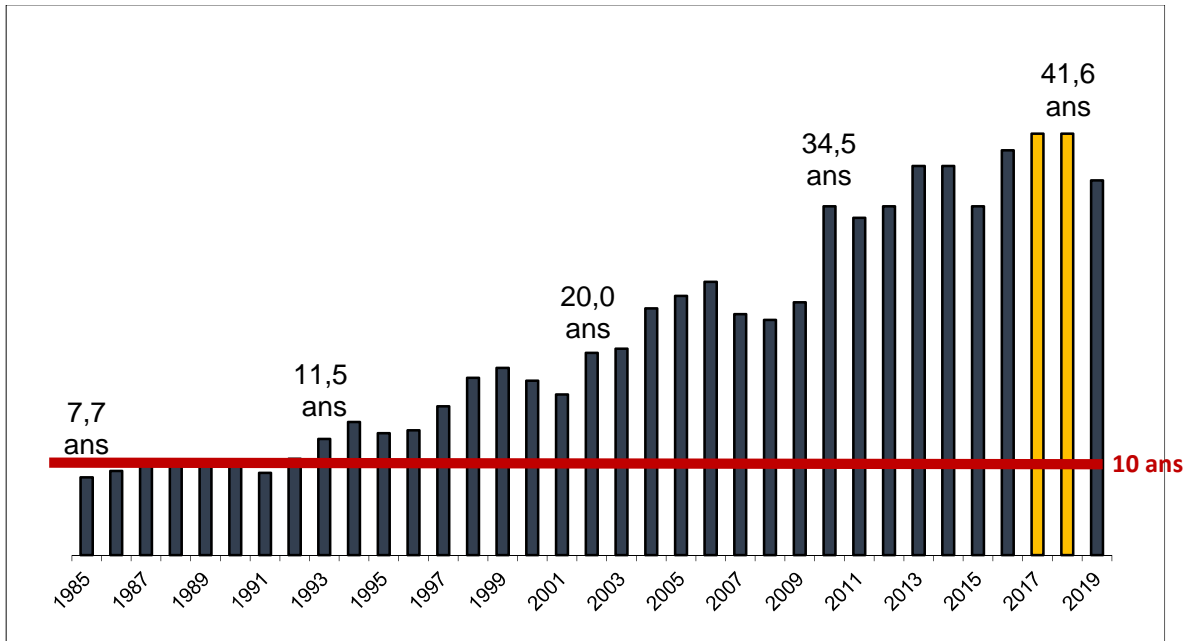
1.2 Des critères de fixation de loyer erronés et absurdes

Le contrôle des loyers au Québec est appliqué en fonction du *Règlement sur les critères de fixation de loyer*. Or, celui-ci se base sur des indicateurs qui n'ont pas été actualisés depuis leur élaboration au milieu des années 70. Malgré des constats accablants et au moins deux propositions de réforme dans le cadre de travaux de la Régie du logement (1994 et 2003), les gouvernements n'ont pas agi. Il en résulte une détérioration constante des conditions d'investissement.

Sur les 8 critères de fixation de loyer donnant lieu à un taux d'ajustement publié annuellement par la Régie du logement, au moins 5 sont incohérents :

Critères de fixation	Taux en 2019	Taux en 1985	Commentaires
Dépenses majeures d'immobilisation	2,7 %	13,0 %	Alors que le montant des travaux de rénovation pouvait être récupéré sur les loyers en 8 ans dans les années 80, c'est désormais en 37 ans, soit bien plus que la durée de vie utile du bien rénové. Le rendement ne permet même plus de payer l'intérêt sur l'emprunt. En tenant compte de la fiscalité et du lien entre la valeur d'un immeuble et le revenu qu'il génère, c'est l'impasse. Le taux prévu par règlement est celui du rendement d'un CPG + 1%.
Revenu net	0,4 %	2,0 %	L'ajustement de la portion du loyer correspondant au revenu net est inférieur à l'inflation (1,7 %), au taux hypothécaire et à l'indice de prix des logements neufs (1,8 %). Le règlement prévoit l'utilisation du taux d'inflation des loyers x 50 % (0,8 % x 50 %). Pourtant, le taux d'inflation réel des loyers selon la SCHL est plutôt de 2,2 % (2,2 % x 50 % = 1,1 %). On se trompe de chiffre.
Frais de gestion	0,8 %	4,0 %	Le règlement prévoit l'utilisation du taux d'inflation des loyers (0,8 %). Là encore, le taux d'inflation réel des loyers selon la SCHL est plutôt de 2,2 %. Notons que le taux d'inflation général est de 1,7 %, soit le double de ce qu'accorde le gouvernement.
Frais d'entretien	1,3 %	3,0 %	Lorsque le taux d'ajustement pour les dépenses d'entretien est égal ou près de celui servant à ajuster le revenu net, les propriétaires n'ont plus aucun intérêt à dépenser en entretien.
Services	1,9 %	3,0 %	L'ajustement pour les services devrait refléter l'indice de prix des services spécifiques à l'immobilier (entretien ménager, restauration, télécommunications, soins infirmiers, salaires, etc.).
Électricité Mazout Gaz naturel	- 1,5 % 17,9 % - 1,4 %	2,5 %	
Assurances et Taxes	Selon les factures		Les propriétaires n'ont pas le droit d'étaler sur plus d'une année le transfert des hausses de factures vers les loyers, ce qui permettrait pourtant d'atténuer les chocs pour les locataires.

Durée pour amortir des travaux majeurs selon l'augmentation de loyer accordée par le gouvernement du Québec



Source: CORPIQ, d'après le Règlement sur les critères de fixation de loyer

Note : 80 % des propriétaires situent à moins de 10 ans la période raisonnable pour récupérer une dépense de rénovation (sondage 2016 CORPIQ)

Il n'y a pas que les critères de fixation de loyer qui pose problème, mais aussi l'utilisation d'un double standard par les régisseurs de la Régie du logement. En effet, alors qu'on restreint les propriétaires à un amortissement d'une rénovation sur près de 40 ans (selon le critère de fixation de loyer en vigueur), lorsque ceux-ci déposent une demande contre leur locataire pour des dommages (tapis ou comptoir brûlé, porte défoncée par exemple), le tribunal n'accorde souvent rien, prétextant que le bien avait perdu toute sa valeur après 15 ou 20 ans et qu'il devait de toute façon être remplacé...

Une autre situation parallèle aux critères de fixation de loyer a pénalisé les propriétaires : les trois hausses successives de 1 % de la TVQ survenues ces dernières années ont affecté le rendement des immeubles. En effet, le revenu net accordé au propriétaire lors d'une fixation de loyer est complètement indépendant des taxes et de l'inflation. Les loyers sont détaxés et il n'existe pas de remboursement de taxe sur les intrants. Par conséquent, le pouvoir d'achat du montant dégagé comme revenu net de loyer se déprécie lorsque la TVQ (et la TPS) augmente.

Durée pour amortir des travaux majeurs selon l'augmentation de loyer accordée par le gouvernement du Québec en tenant compte de la fiscalité

	Dépense en capital (non déductible dans l'année)	Dépense d'exploitation (déductible à la fin de l'année)
	scénario 1	scénario 2
Multiplicateur de revenus brut (prix de l'immeuble vs revenus annuels)	12	12
Taux d'imposition sur le revenu	40%	40%
Coût des travaux (montant emprunté)	(10 000) \$	(10 000) \$
Déduction d'impôt après 1 an sur le coût des travaux		4 000 \$
Coût des travaux après déduction d'impôt		(6 000) \$
Taux d'intérêt sur l'emprunt	3%	3%
Coût d'emprunt la première année	(300) \$	(300) \$
Dépense après 1 an	(10 300) \$	(6 300) \$
Ajustement de loyer sur les travaux majeurs accordé par le gouvernement	2,4%	2,4%
Loyer additionnel pour l'année découlant des travaux majeurs (2 ^e année)	240 \$	240 \$
Coût d'emprunt la 2 ^e année	(309) \$	(189) \$
Encaisse annuelle	(69) \$	51 \$
Encaisse annuelle nette (après impôt)	(41) \$	30,60 \$
VENTE APRÈS 1 AN		
Dépense capitalisée	(10 000) \$	
Gain en capital généré grâce à la dépense	2 880 \$	2 880 \$
Gain en capital généré grâce à la dépense (après impôt)	2 304 \$	2 304 \$
Impôt épargné sur la dépense capitalisée	2 000 \$	
Perte finale	(5 996) \$	(3 996) \$
Années jusqu'à la vente nécessaires pour amortir la dépense	perte croissante	131

Source : CORPIQ

Rappelons qu'en 2003, le rapport Roche commandé par la Régie du logement avait identifié certains des problèmes de la méthode de fixation des loyers, notamment ceux pénalisant le propriétaire, mais le gouvernement n'y a pas donné de suite.

« Lorsque l'on a abordé le mandat et suite au processus de consultation, il était important de proposer des scénarios pouvant permettre la réalisation des deux objectifs de la méthode de fixation des loyers, soit :

- de protéger les locataires contre les augmentations abusives de loyer ayant pour effet de les évincer; et

- d'inciter les propriétaires à gérer leurs immeubles de manière à maintenir et à en améliorer la qualité.

Donc, toute nouvelle approche devait permettre de minimiser les hausses abusives de loyer pour les locataires tout en incitant les propriétaires à maintenir la qualité de leur parc immobilier. Suite aux discussions et à la revue de la documentation, il apparaît clairement que le premier objectif est réalisé par l'application de la méthode actuelle.

C'est réellement le deuxième objectif que les indices de la méthode actuelle ne permettent pas de réaliser. Ce point s'applique plus particulièrement aux dépenses d'immobilisation. »

- Rapport Roche sur l'évaluation de la méthode de fixation des loyers, 2003, p.53

Au printemps 2015, la Coalition Avenir Québec s'était positionnée concernant le contrôle des loyers. Dans une lettre standard envoyée aux propriétaires de logements qui avaient fait parvenir une carte postale aux députés de l'Assemblée nationale (pour se plaindre du nouveau formulaire de bail), des députés de la CAQ écrivaient :

« Nous reconnaissons par ailleurs que la méthode de fixation des loyers devrait être actualisée afin que soient prises en compte certaines réalités qui ne le sont pas à l'heure actuelle et que soit explicitement déterminé ce que constitue une augmentation dite abusive afin que seuls ces cas puissent faire l'objet d'une fixation de loyer.

C'est donc parce que nous tenons à assurer la reconnaissance des droits des propriétaires que nous entendons entamer des discussions avec le ministre responsable afin de déterminer des façons d'équilibrer davantage les règles existantes. »

1.3 Les contraintes démesurées de la Loi R-20

Pour rénover des logements locatifs, les propriétaires et leurs gestionnaires ont l'obligation de contracter avec des entrepreneurs embauchant des travailleurs de la construction ayant leur carte de compétence et dont les conditions salariales sont décrétées par la Commission de la construction du Québec (CCQ). Or, ils sont très nombreux à ne pas le faire. Ils préfèrent prendre le risque d'être hors la loi en employant des travailleurs hors décret, mais dont les coûts de main-d'œuvre sont deux à trois fois moindres (selon le décret un salarié a droit de 50 \$ à 60 \$ l'heure selon le corps de métier, majoré d'environ 25 \$ l'heure pour le camion, les outils et le profit de l'entrepreneur). Si tous respectaient la Loi R-20, rénover les logements deviendrait inabordable pour les propriétaires et leurs locataires qui doivent ensuite absorber dans leur loyer le coût de la rénovation.

Il appert cependant que la CCQ a intensifié ses inspections. De plus en plus de propriétaires sont enquêtés et se font réclamer des dizaines, voire des centaines de milliers de dollars rétroactivement en salaires. Il est indéniable que cela accentuera l'impact, de façon majeure, sur la capacité de rénover des propriétaires et sur la capacité de payer des locataires du Québec.

1.4 Les propriétaires bailleurs exclus des programmes de crédits d'impôt

Alors que les immeubles locatifs accusent un déficit d'entretien bien plus important que les habitations de propriétaires occupants, ils sont pourtant systématiquement exclus des programmes de crédit d'impôt à la rénovation. C'est le cas pour les programmes récents ou existants :

- Crédit d'impôt RénoVert
- Crédit d'impôt ÉcoRénov
- Crédit d'impôt LogisRénov
- Crédit d'impôt remboursable pour la rénovation et l'amélioration résidentielle
- Crédit d'impôt pour la rénovation domiciliaire (fédéral)

Lors d'un débat préélectoral sur l'Habitation tenu à Laval le 19 septembre 2018, la Coalition Avenir Québec a réjoui les acteurs de l'Habitation en s'engageant à rendre permanent le programme RénoVert et, surtout, à l'étendre aux immeubles de logements locatifs :

« Le parc immobilier du Québec est vieillissant et rendu pratiquement à un point de non-retour. Les critères actuels de la Régie du logement ne permettent pas aux propriétaires d'amortir leurs rénovations avant 40 ans. C'est pourquoi nous voulons rendre permanent le programme de crédit d'impôt RénoVert, afin de stimuler la rénovation écoénergétique tant pour le milieu de l'immobilier locatif privé que public. »

- Mario Laframboise, député de Blainville et porte-parole en Habitation pour le 2^e groupe d'opposition

1.5 Le coût pour le propriétaire, le bénéfice au seul locataire

L'un des potentiels les plus sous-exploités en matière de rénovation est les travaux permettant d'accroître l'efficacité énergétique des logements non performants. Il appert cependant que les propriétaires n'y trouvent pas d'intérêt puisque dans 74 % des cas, le locataire paie directement le coût de l'énergie au fournisseur. Le financement, la gestion

et le risque des travaux incombent donc au propriétaire, alors que c'est uniquement le locataire qui verrait sa facture diminuer.

Dans ses objectifs, le *Plan directeur en transition, innovation et efficacité énergétiques du Québec 2018-2023* du gouvernement proposait donc, à juste titre :

« Accorder une attention particulière aux barrières de marché concernant l'efficacité énergétique dans les immeubles à logements, en tenant compte des besoins spécifiques des ménages à faible revenu.

Examiner les solutions pour faciliter la transition énergétique dans les immeubles à logements locatifs, comme les critères de fixation des loyers, avec la Régie du logement. »

2. Les recommandations

Eu égard à ce qui précède, la CORPIQ recommande au gouvernement du Québec :

Recommandation #1

Entreprendre une modernisation du *Règlement sur les critères de fixation de loyer* à partir des rapports d'analyse déjà réalisés, et ce afin d'aligner enfin la méthode de fixation des loyers au contexte économique du 21^e siècle. Ce travail ne devrait d'ailleurs plus relever de la Régie du logement, mais plutôt d'une autorité gouvernementale à vocation économique.

Recommandation #2

D'assouplir la loi R-20 en clarifiant l'article 19 2^o afin que les conditions réglementaires pour entretenir et rénover un immeuble de logements locatifs soient en adéquation avec la capacité de payer des locataires et la disponibilité de la main-d'œuvre.

Recommandation #3

D'étendre le programme RénoVert aux immeubles de logements locatifs et de le rendre permanent. À cet effet, l'APCHQ a produit un rapport détaillé sur les retombées économiques de RénoVert et sur la pertinence d'inclure aussi les immeubles locatifs.

Recommandation #4

De mettre en œuvre les recommandations du *Plan directeur en transition, innovation et efficacité énergétiques du Québec 2018-2023* afin de lever les barrières qui découragent la rénovation en efficacité énergétique lorsque le locataire du logement paie directement les factures d'énergie au fournisseur.

Recommandation #5

De bonifier le budget des programmes d'aide financière à la rénovation résidentielle que la Société d'habitation du Québec administre en partenariat avec les villes (programme Rénovation Québec).

Recommandation #6

Bien que la CORPIQ n'en traite pas spécifiquement dans ce mémoire, le gouvernement du Québec devrait réévaluer la pertinence de subventionner la construction de logements sociaux, qui coûtent en moyenne 200 000 \$ l'unité (comparativement à 77 000 \$ en 2002), pour plutôt privilégier le programme Supplément au loyer dans les endroits où les besoins peuvent être comblés par le marché privé.

3. Les retombées économiques

En 2010, la CORPIQ a publié un mémoire intitulé « Mieux se loger, à meilleur coût et de façon durable : Vers une stratégie de financement du bâtiment durable au Québec ».

Il est étiat ressorti que la rénovation des logements locatifs représentait environ 3 milliards \$ sur les 12 milliards de travaux réalisés annuellement dans le secteur résidentiel. Or, une hypothèse prudente révèle que le potentiel serait plutôt de 5 milliards \$ (en 2010), la différence s'expliquant par les barrières réglementaires. Ce manque à gagner de 2 milliards \$ ferait perdre au gouvernement du Québec 1 milliard \$ sur trois ans en recettes fiscales : 400 millions \$ en TVQ et 600 millions \$ en impôt sur le revenu des travailleurs de la construction. C'est sans compter les retombées indirectes ou induites.

Tableau 1 - Rentrées fiscales directes (TVQ) découlant de l'accélération du rendement permis sur les investissements immobiliers (logements locatifs seulement)

Biens (20 % = 376 M \$)		Services (80 % = 1,5 MM \$)			TOTAL
Achetés	Annuel	Achetés (70 %)	Auto- construction (30 %)	Annuel	Annuel
TVQ (8,5 % en 2011)	32 M \$	TVQ	n/a	89 M \$	121 M \$
(9,5 % en 2012 et années suivantes)	36 M \$			100 M \$	136 M \$
	Sur 3 ans			Sur 3 ans	Sur 3 ans
Estimation du gain fiscal direct (période de 3 ans : 2011-2014) – TVQ seulement	104 M \$		n/a	289 M \$	393 M \$

Tableau 2 - Rentrées fiscales directes (impôt sur le revenu des particuliers) découlant de l'accélération du rendement permis sur les investissements immobiliers (logements locatifs seulement)

Services rémunérés		
(70 % du total des services (1,5 MM\$) = 1,05 MM \$) – Excluant la portion d'auto-construction		
	Achetés (70 %)	Auto-Construction (30 %)
Impôt sur le revenu des particuliers (par hypothèse : seuil de 20 %)	201 M \$	n/a
	Sur 3 ans	Sur 3 ans
Estimation du gain fiscal direct (période de 3 ans : 2011-2014) – Impôt sur le revenu des particuliers seulement	603 M \$	n/a

Note : Les données utilisées dans les tableaux 1 et 2 sont des hypothèses prudentes qui mériteraient d'être approfondies pour fournir un portrait plus précis de la rentabilité fiscale de la mesure préconisée par la CORPIQ.

Une autre retombée économique à considérer est qu'en préservant les immeubles locatifs âgés grâce à la rénovation, on assure aussi la disponibilité d'un stock de logements abordables pour les locataires. Dans le cas contraire où la conservation d'un immeuble en mode locatif n'est plus viable économiquement, celui-ci est transformé ou reconstruit en copropriétés qui, si elles sont louées, affichent un loyer nettement plus élevé. À cela s'ajoute un risque accru de reprise de logement en cas de vente.

4. Conclusion

Pour des raisons injustifiées, le secteur économique du logement locatif a continuellement été exclu de toute refonte de son cadre législatif, désormais complètement dépassé. Il a été aussi exclu, directement ou indirectement, des principaux programmes d'aide financière à la rénovation.

Il est temps que le gouvernement du Québec corrige la situation et annonce des mesures qui permettront à la fois de soutenir l'économie, de procurer aux locataires des logements de meilleure qualité tout en étant abordables, d'assurer la préservation en mode locatif du parc de logements vieillissant, de prendre le virage de l'efficacité énergétique, de même que de rénover les unités d'habitation pour les adapter aux nouveaux besoins d'une société en grand changements sociodémographiques.

Si le marché privé n'a plus les moyens de répondre à l'essentiel de la demande, pour tous les types de clientèle, le gouvernement fera face à une explosion du coût de ses programmes d'aide au logement pour combler les vides dans le marché.
