

**La fixation des loyers, la fiscalité des propriétaires
et la rentabilité de l'immobilier
MYTHES ET RÉALITÉS
DE LA PÉNURIE DE LOGEMENTS LOCATIFS**

Faits saillants

Martin Poirier
et
Martin Petit

Février 2004

FAITS SAILLANTS

Fixation des loyers

- Au contraire de ce qu'avancent les chercheurs et les économistes de droite ainsi que les associations de propriétaires, la législation sur le contrôle des loyers n'empêche pas le libre marché¹ d'agir dans le domaine du logement locatif puisque seulement 1,1% des logements ont fait l'objet d'une demande en fixation de loyer auprès de la Régie du logement en 2002-2003 ;
- Le coût des loyers est plus faible à Montréal qu'ailleurs au Canada et dans le monde et ce, à cause des coûts inférieurs en énergie et en rente foncière (coût des terrains), d'une fiscalité favorable et non à cause d'une législation empêchant l'augmentation des loyers ;
- Il est également clair que la fixation des loyers n'empêche aucunement la construction d'unités neuves puisque les règles de fixation ne s'appliquent pas aux logements neufs pour une durée de cinq ans.

Législation dans le domaine de la construction

- Au contraire de ce qu'avancent les chercheurs et économistes de droite, les coûts de construction résidentielle ne sont pas démesurés au Québec ;
- Selon Statistique Canada, en 2002, le coût moyen de construction par unité de logement était de **71 530 \$** au Québec (6^e rang au Canada), contre **92 532 \$** en Ontario (3^e rang au Canada) et **104 841 \$** en Colombie-Britannique (1^{er} rang au Canada), la moyenne canadienne se situant à **82 459 \$** ;
- Ces données contredisent les chiffres déjà avancés par Pierre Fortin, l'IEDM et d'autres. Il faut préciser que les données utilisées par ces derniers étaient basées sur les coûts de construction par mètre carré (m²). Il est d'ailleurs intéressant de constater qu'étant donné les nombreux biais possibles entourant l'utilisation de ces données, Statistique Canada a préféré ne plus les publier.
- Par ailleurs, la réglementation soi-disant « excessive » de la construction résidentielle assure la qualité des travaux et la sécurité des personnes qui utiliseront un bâtiment, des éléments importants qu'il faut considérer avant de sabrer dans la réglementation pour une simple question de coûts ;

Particularités du marché immobilier résidentiel

- La pénurie n'est pas spécifique au Québec. Si on considère qu'un marché est en pénurie lorsque le taux d'inoccupation est inférieur à 3%, alors **61%** des principales villes canadiennes recensées par la SCHL étaient en situation de pénurie en octobre 2003 ;
- Cela vient confirmer que la pénurie de logements n'est pas causée par des facteurs propres au Québec, comme le contrôle des loyers et la législation dans le domaine de la construction, mais plutôt par des tendances économiques et démographiques plus larges ;

¹ Dans un contexte de pénurie, il est à noter que la liberté se trouve davantage du côté du propriétaire que du locataire.

- Le marché immobilier résidentiel présente certaines autres caractéristiques particulières qu'il faut bien comprendre pour pouvoir expliquer la pénurie actuelle de logements :
 1. Les constructeurs peuvent substituer facilement leur production dans leurs domaines respectifs et orienter celle-ci vers les constructions les plus rentables ;
 2. Les ménages les plus riches ont une capacité de substitution élevée comparativement aux ménages les moins riches, ceux-ci faisant les frais, plus que tout autre groupe, d'une pénurie de logements ;
 3. Les déséquilibres sur ce marché prennent beaucoup de temps à se résorber en raison des délais de réponse des entrepreneurs et des mises en chantier.
- Ajoutons que selon Statistique Canada, l'inégalité de la richesse a augmenté au Canada entre 1984 et 1999. La Fédération canadienne des municipalités arrive aussi au constat que les inégalités ont augmenté en soulignant que le problème est plus important en milieu urbain ;
- Selon la SCHL, le taux d'inoccupation des logements haut de gamme en octobre 2003 était à 3,5%, ceux de moyenne gamme à 1,2% et ceux de bas de gamme à 0,4%, ce qui pose un problème important pour les personnes les plus pauvres. Si on considère qu'un marché est équilibré à un taux d'inoccupation de 3 %, c'est donc dire que seul le marché haut de gamme n'était pas en situation de pénurie à cette période ;
- Parallèlement à l'augmentation des inégalités, la proportion de logements mis en chantier destinés à un propriétaire occupant s'est considérablement accrue au détriment du marché locatif :
 - la part des logements mis en chantier pour des propriétaires occupants atteignait environ 55 %, contre 45 % pour le logement locatif en 1986 ;
 - en 1999, la part du marché locatif avait diminué à moins de 20% des logements mis en chantiers contre un peu plus de 80 % pour les logements destinés aux propriétaires occupants.
- Les délais inhérents à la conception, le financement, les approbations réglementaires à plusieurs niveaux (fédéral, provincial, municipal) et la réalisation proprement dite des projets empêchent les producteurs de s'adapter rapidement à la demande.

Caractéristiques du marché immobilier et de l'importance d'une intervention publique

- La pénurie de logements locatifs n'a donc pas été causée par le contrôle des loyers, ni par la législation dans le domaine de la construction comme l'ont avancé certains groupes, mais bien par différents facteurs conjoncturels ;
- Le marché immobilier est régulièrement sujet à de forts déséquilibres qui tardent à se résorber et dont les principales victimes sont les plus démunis, ces constats militent en faveur d'une intervention publique pour garantir à tous et à toutes l'accès au logement.

Rentabilité pour les propriétaires

- En révisant de façon réaliste les hypothèses d'une étude de la firme d'experts-conseil Raymond Chabot Grant Thornton portant sur le sujet de la rentabilité dans le secteur de l'immobilier, nous sommes arrivés aux conclusions suivantes :
 - Selon notre scénario pessimiste, seule la construction d'immeubles à haute densité (125 logements) en banlieue offre un rendement de moins de 8 % ;
 - Toutes les autres constructions présentent une rentabilité supérieure à 8 % et la plus rentable, soit la construction d'immeubles à faible densité au centre-ville, offre même un rendement de 15,5 %
 - Selon notre scénario optimiste, toutes les combinaisons de types de construction et de localisations sont rentables, avec des taux de rendement variant entre 10,2 % et 18,7 %.

Avantages fiscaux du propriétaire

- À l'aide des règles fiscales en vigueur au Québec, nous avons évalué les avantages fiscaux pour les propriétaires d'immeubles à logements. De cette analyse, nous avons conclu que :
 - La déduction pour amortissement est avantageuse puisqu'elle permet au propriétaire de reporter une partie de l'impôt qu'il devrait normalement payer à chaque année. Cet impôt reporté ne sera exigible qu'au moment de la vente de l'immeuble;
 - En fixant le taux d'amortissement à 4 % comme le fait Revenu Québec, on considère qu'un immeuble acquis n'aura plus aucune valeur dans 37 ans alors que dans les faits, la valeur des immeubles augmente souvent au cours d'une période aussi courte ;
 - Lors de la vente, lorsqu'il y a récupération d'amortissement, cela signifie que le propriétaire a bénéficié d'un report d'impôts pendant plusieurs années puisqu'il a pu déduire de ses revenus un amortissement qui n'était pas justifié mais qui lui a permis de réduire les impôts qu'il aurait dû payer ;
 - Tout prix de vente supérieur au coût d'acquisition de l'immeuble donne également lieu à un gain en capital dont seulement la moitié est imposable. (voir exemple à la fin des faits saillants)

Critique de la grille de calcul pour la fixation des loyers

- Le régime actuel de fixation des loyers, en permettant une hausse des loyers lorsque les coûts sont à la hausse mais en ne permettant pas de baisse des loyers lorsque ces coûts sont à la baisse, défavorise les locataires et permet aux propriétaires de conserver des hausses de loyer obtenues dans le passé et qui ne seraient plus justifiées ;
- Relativement aux réparations et améliorations majeures, la méthode actuelle avantage les propriétaires à plusieurs égards :

1. Elle ne tient pas compte de l'impact fiscal des dépenses majeures non capitalisées

- La Régie du logement traite les réparations et les améliorations majeures de la même façon dans le calcul de fixation des loyers, même si dans les règles, elle distingue l'entretien régulier d'un bâtiment et les réparations et améliorations majeures ;
- Selon nos hypothèses et nos calculs, pour les dépenses en capital, le rendement réel obtenu par le propriétaire est de 4,7 %, ce qui s'approche sensiblement du 4,9 % souhaité par la Régie ;
- Lorsqu'il s'agit d'une dépense courante, le taux de rendement réel est de 6,6 %, ce qui est beaucoup plus élevé que le taux souhaité ;
- Le propriétaire obtient donc une prime de rendement qui n'est plus de 1 %, tel que jugé raisonnable par la Régie, mais qui s'approche plutôt de 3 %.

2. La majoration des loyers d'une année peut être augmentée les années subséquentes

- Une dépense majeure ayant déjà donné droit à une augmentation sera augmentée par la suite à chaque année puisque les augmentations de loyer subséquentes s'appliquent également à la portion du loyer issue de l'augmentation initiale.
- En supposant une augmentation sur les loyers suivant l'inflation, soit 2% annuellement, le taux de rendement réel en tenant compte de l'impact fiscal grimpe alors à 7,4 % pour une dépense en capital et à 9,6 % pour une dépense courante ;
- Si la revendication de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) était appliquée (hausser l'ajustement des loyers à 10 % des dépenses pour réparations et améliorations majeures) et si le taux annuel d'augmentation des loyers après la première année était de 2 %, un investissement générerait alors un taux de rendement de 14,0 % pour une dépense en capital et de 18,3 % pour une dépense courante, ce qui semble largement excessif par rapport aux rendements offerts actuellement sur divers types de placements ;
- Rappelons que la Régie du logement se base sur le taux de certificats de placements et que ce taux n'était que de 3,9 % en 2003.

3. La majoration ne tient pas compte des accroissements de revenus ou des baisses de dépenses liés à certains investissements

- Une dépense majeure peut générer de nouveaux revenus et lorsque l'utilisation des nouvelles installations est tarifée, ces revenus n'entrent qu'indirectement dans le calcul de l'augmentation des loyers ;
- Une mise en situation réaliste nous a permis de constater que, si un propriétaire tarife un nouveau service en plus de demander une augmentation de loyer, celui-ci peut percevoir près du double des revenus (augmentation du loyer + tarification du nouveau service) qu'il aurait reçus s'il n'avait pas tarifé le nouveau service ;
- Dans le cas d'une dépense majeure qui génère une baisse des dépenses du propriétaire – les mesures d'efficacité énergétique par exemple –, les baisses de coûts ne sont pas considérées dans la fixation des loyers ;
- Le propriétaire peut aussi bénéficier de subventions pour certaines dépenses mais la règle de fixation des loyers tient compte des sommes reçues et ne considère que le montant net versé par le propriétaire ;
- La méthode de fixation des loyers souffre donc d'une certaine incohérence puisqu'elle considère certains avantages (les subventions) et ne tient pas comptes d'autres avantages pour le propriétaire (revenus additionnels et réduction des dépenses).

Indexation du revenu net

- La Régie du logement semble considérer le marché immobilier comme étant strictement à la hausse. Elle incorpore ainsi, dans la fixation des loyers, une augmentation automatique du revenu net qui vient accroître la valeur de la propriété ;
- L'approche retenue par la Régie, soit la majoration du revenu net, entretient et légitime, par conséquent, la spéculation sur un bien essentiel qu'est le logement.

Exemple lié aux avantages fiscaux des propriétaires :

Prenons l'exemple d'un immeuble acheté 200 000 \$ et dont le propriétaire aurait amorti 150 000 \$ de sa valeur au fil des ans. La fraction non amortie de l'immeuble est de 50 000 \$ (acquisition à 200 000 \$ moins 150 000 \$ d'amortissement). Tout prix de vente supérieure à 50 000 \$ donnera lieu à une récupération d'amortissement qui est complètement imposable. Si le prix de vente est de 125 000 \$, par exemple, la récupération d'amortissement sera de 75 000 \$. À un taux d'imposition de 40%, le propriétaire devra donc payer un impôt de 30 000 \$ (récupération d'amortissement 75 000 \$ x imposable à 100 % x à un taux d'imposition de 40%).

Prenons le même exemple de l'immeuble payé 200 000 \$ et supposons maintenant que le prix de vente est de 300 000 \$. Dans ce cas, il y a un gain en capital de 100 000 \$, soit le prix de vente (300 000 \$) moins le coût d'acquisition (200 000 \$). Les gains en capitaux ne sont imposables qu'à 50%, contrairement aux autres revenus (salaires, revenus d'intérêts, revenus locatifs, etc.) qui, eux, sont entièrement imposables. Les investisseurs bénéficient donc d'un avantage fiscal important comparativement aux salariés qui doivent payer un impôt sur tous leurs revenus. Dans le cas d'un gain en capital de 100 000 \$, le propriétaire devra payer 20 000 \$ en impôts à un taux d'imposition de 40% (gain en capital de 100 000 \$ x imposable à 50% x à un taux d'imposition de 40%), en plus de l'impôt qu'il devra payer sur la récupération d'amortissement (voir paragraphe ci-haut).