

# Mesures financières visant à encourager la mise en valeur du patrimoine

## RAPPORT DÉFINITIF



**PRÉPARÉ POUR :**  
la Table fédérale-provinciale-territoriale des  
ministres de la Culture

**PRÉPARÉ PAR :**  
Héritage Canada La Fiducie nationale

HÉRITAGE CANADA  
FIDUCIE NATIONALE



HERITAGE CANADA  
NATIONAL TRUST

# 1. Sommaire

Le présent rapport a été commandé par la Table fédérale-provinciale-territoriale des ministres de la Culture dans le but d'aider l'industrie de la mise en valeur et tous les ordres de gouvernement à prendre en compte et à évaluer des mesures servant à encourager la réhabilitation de biens patrimoniaux au Canada.

Un guide de discussion ainsi qu'un questionnaire d'accompagnement (voir l'annexe D) ont été préparés pour évaluer les mesures financières susceptibles d'encourager la mise en valeur du patrimoine, de même que pour connaître les facteurs qui la découragent. Les membres de la table fédérale-provinciale-territoriale ont ensuite été chargés d'utiliser ces documents pour demander à un échantillon représentatif de l'industrie de la mise en valeur sur leur territoire de compétence quelles seraient les mesures éventuelles les plus efficaces. Le guide de discussion était complété par un modèle de simulation visant à aider les intervenants à évaluer les possibles répercussions sur les recettes des mesures liées au crédit d'impôt et à la déduction pour amortissement. Huit provinces ont par la suite recueilli un total de 27 questionnaires remplis par un solide échantillon d'intervenants faisant partie de l'industrie canadienne de la mise en valeur du patrimoine. Bien que la participation ait été relativement faible dans deux provinces, l'échantillon est étonnamment bien équilibré (voir le tableau 1) lorsque les données sont classées selon le genre de projet type des participants, la valeur type des projets et l'âge ou l'état type des biens. Il semble que ce soit la première fois qu'un vaste échantillon pancanadien de ce genre est prélevé.

## Constatations tirées du questionnaire remis aux intervenants

<b>Réponses des intervenants – Principaux facteurs qui découragent la mise en valeur du patrimoine</b>		
<b>Rang</b>	<b>Facteur</b>	<b>Observations</b>
1	Faible rendement du capital investi	Obstacle pour tous les types de participants
2	Limites au potentiel de mise en valeur	Obstacle pour tous les types de participants
3	Complexité de la conformité aux codes du bâtiment	Surtout dans le cas des projets d'une valeur de un à dix millions de dollars et des nouvelles constructions
4	Les imprévus des projets touchant le patrimoine	Surtout dans le cas des projets d'une valeur de un à quatre millions de dollars
5	Rendement du capital investi retardé	Surtout dans le cas des nouvelles constructions

<b>Réponses des intervenants – Meilleures mesures éventuelles pour encourager la mise en valeur du patrimoine</b>		
<b>Rang</b>	<b>Mesure</b>	<b>Observations</b>
1	Allègement continu de l'impôt foncier	Appui de tous les types de participants
2	Subvention du patrimoine – Fédéral	Appui fort relativement aux petits projets
3	Crédit d'impôt remboursable	Appui fort relativement au milieu commercial et aux projets d'une valeur de un à quatre millions de dollars
4	Crédit d'impôt non remboursable	Appui modéré de tous les types de participants
5	Subvention du patrimoine – Provincial ou territorial	Appui fort relativement aux projets d'une valeur de un à quatre millions de dollars

<b>Réponses des intervenants – Priorité des mesures éventuelles pour encourager la mise en valeur du patrimoine</b>	
<b>Rang</b>	<b>Mesures</b>
1	Allègement continu de l'impôt foncier
2	Crédit d'impôt remboursable
3	Crédit d'impôt non remboursable
4	Subventions du patrimoine (tous les ordres de gouvernement)
5	Abattement d'impôt

## **Conclusions**

Le rapport *Mesures financières visant à encourager la mise en valeur du patrimoine* dresse un portrait fidèle de l'attitude des intervenants canadiens du domaine de la mise en valeur immobilière à l'égard des facteurs qui découragent la mise en valeur du patrimoine et des mesures financières susceptibles de les atténuer. Il révèle un large consensus quant aux principaux facteurs qui freinent les investissements dans les biens patrimoniaux ainsi qu'aux éventuelles mesures financières qui seraient efficaces pour encourager de tels investissements. En effet, les cinq mesures les plus importantes désignées par les intervenants lors de l'évaluation de chaque mesure sont demeurées inchangées au moment d'établir l'ordre de priorité des mesures, la seule différence étant leur rang.

Au Canada, l'industrie de la mise en valeur du patrimoine est diversifiée sur le plan de la composition et des attentes en matière d'investissement. C'est pourquoi il sera crucial de cerner et d'étudier diverses mesures financières aux trois ordres de gouvernement que l'on pourra combiner pour produire un bel effet et contribuer à la gamme existante de modèles de mise en valeur et d'investissement. Une combinaison de mesures financières est susceptible d'établir un signal de prix qui changera l'opinion de la société canadienne sur les biens patrimoniaux. Malgré les preuves du contraire, bon nombre de joueurs de l'industrie de la mise en valeur immobilière continuent de présenter la réhabilitation du patrimoine comme un obstacle technique et financier insurmontable.

L'adoption de mesures financières qui encouragent l'investissement dans les projets à valeur patrimoniale changerait soudainement les perceptions en transformant les obstacles en possibilités.

## **Recommandations**

Que la Table fédérale-provinciale-territoriale des ministres de la Culture :

- **étudie plus à fond les possibilités en matière de mesures financières fédérales, provinciales et territoriales visant à encourager la mise en valeur du patrimoine;**
- **mette sur pied dans chaque ressort un groupe de travail chargé d'étudier les options cernées dans le rapport, de concert avec d'autres ministères (Finances, Affaires municipales, etc.), et de formuler des recommandations précises quant aux options des instances fédérales, provinciales et territoriales en vue d'encourager la mise en valeur du patrimoine;**
- **demande aux responsables d'examiner dans leurs délibérations futures, entre autres, la faisabilité de démarches pancanadiennes et la possibilité de lancer une ou des initiatives pour le 150<sup>e</sup> anniversaire du Canada.**

Héritage Canada La Fiducie nationale  
190 ave Bronson  
Ottawa, ON K1R 6H4

(613) 237-1066

[www.heritagecanada.org](http://www.heritagecanada.org)

HÉRITAGE CANADA  
FIDUCIE NATIONALE



HERITAGE CANADA  
NATIONAL TRUST