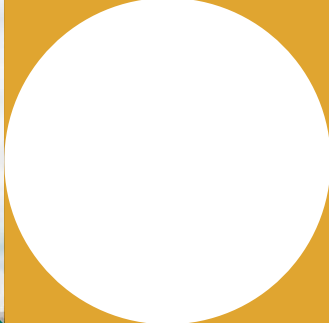




Impôt sur les logements vacants

Rapport annuel sur
l'année d'occupation 2022





Contenu

- 1** Introduction
- 2** Pourquoi mettre en place un impôt sur les logements vacants?
- 3** Le principe de l'ILV
- 4** Données géographiques et sur l'inoccupation pour 2022
- 8** Appels, vérifications et recettes
- 10** Utilisation des fonds
- 11** Conclusion
- 12** Appendice 1 : Données sur les exemptions
- 13** Appendice 2 : Type d'occupation par quartier



Introduction

Ottawa a lancé en 2023 le programme d'impôt sur les logements vacants (ILV). Les propriétaires résidentiels admissibles sont tenus de remplir une déclaration annuelle indiquant si leur propriété a été occupée ou vacante pendant l'année civile précédente. Le programme s'attaque à la crise du logement que connaît Ottawa en incitant les propriétaires à remettre les logements vacants sur le marché, ce qui augmente l'offre de logements et, en retour, rend le logement plus abordable. En outre, toutes les recettes nettes générées par le programme aident à financer des initiatives de la Ville en matière de logement abordable.

Le présent rapport résume les principaux résultats et impacts de la première année du programme d'ILV, qui ciblait la première année d'occupation 2022. Les données incluses dans ce rapport, qui datent du 15 août 2024, saisissent la grande majorité des vérifications et appels effectués pour l'année d'occupation 2022. Le personnel municipal publiera ce rapport tous les ans sur [Ottawa.ca/ILV](https://ottawa.ca/ILV), et il inclura des données à jour pour les années antérieures afin de continuer à fournir des connaissances sur les répercussions du programme et son incidence sur le taux d'inoccupation d'Ottawa.

Pourquoi mettre en place un impôt sur les logements vacants?

En réponse à la crise des logements abordables à Ottawa, le personnel municipal a été chargé de mener une étude détaillée sur l'incidence et la faisabilité de l'instauration d'un ILV à Ottawa. Comme bien des grandes villes canadiennes, Ottawa est confrontée à une demande grandissante pour des logements abordables suscitée par la croissance de la population, l'inflation et l'augmentation du coût de la vie.

Selon les données du recensement fédéral de 2021, 35,1 pour cent des ménages locataires à Ottawa ont dépensé 30 pour cent ou plus de leur revenu pour se loger. Selon le rapport intitulé Perspectives du marché de l'habitation de 2024 de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), Ottawa continue de faire face à un marché locatif serré qui entraîne une augmentation des coûts de location, et les prix des maisons devraient encore augmenter en 2025 et 2026. Le rapport sur le marché locatif 2024 souligne davantage les défis que pose le logement à Ottawa où la demande a bondi, la proportion de personnes ayant migré en Ontario ayant augmenté de 56 pour cent par rapport à l'année d'avant.

L'ILV est un outil que la Ville peut utiliser pour cibler directement la montée de la demande en incitant les propriétaires fonciers à garder des logements résidentiels disponibles sur le marché, ce qui augmente l'offre de logements et améliore leur abordabilité globale.

En 2022, 13 317 propriétés résidentielles ont été vendues sur le marché de l'habitation, selon le Panneau Property Pulse de la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM). Si les 3 672 logements vacants déclarés dans le cadre de l'ILV en 2022 avaient été offerts sur le marché, ils auraient permis d'accroître l'inventaire des propriétés de 28 %. Il est évident que ces habitations vacantes auraient eu un effet réel sur le marché de l'habitation si elles avaient été mises en vente ou en location.

En élaborant ce nouveau programme, le personnel a examiné des régimes fiscaux similaires partout dans le monde pour déterminer les pratiques exemplaires; c'est notamment le cas de la taxe sur l'inoccupation immobilière à Vancouver, qui a eu pour effet d'abaisser de huit pour cent par année en moyenne les taux d'inoccupation. Le personnel a incorporé le retour d'information des intervenants et a reçu les commentaires des résidents dans le cadre d'un sondage en ligne ayant démontré un fort soutien en faveur d'un programme de taxes sur l'inoccupation immobilière.

Après un examen attentif, le Conseil municipal d'Ottawa a approuvé l'ILV en mars 2022 afin d'aider à rendre les logements plus abordables et disponibles dans la ville. Plusieurs municipalités de l'Ontario ont instauré cet outil depuis ou envisagent de le faire.

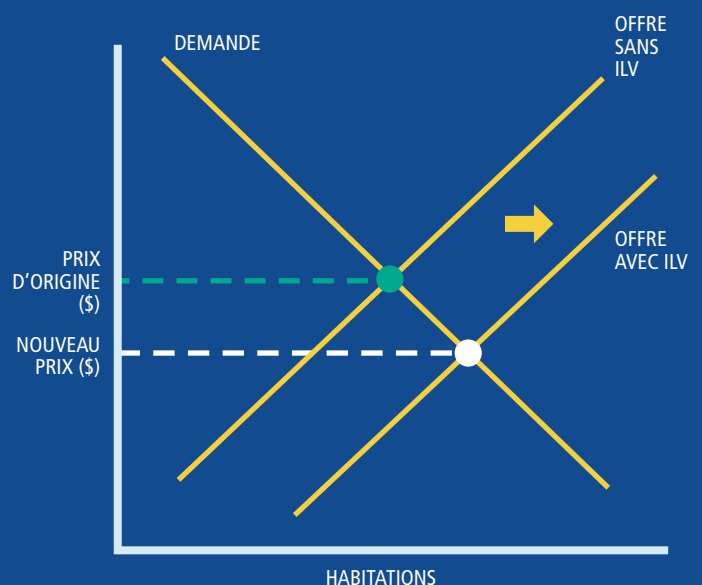
13 317 habitations vendues en 2022

3 672 logements vacants au cours de l'année d'occupation de 2022



Un potentiel de hausse de l'inventaire de logements de

28 %



Le principe de l'ILV

Les propriétaires résidentiels sont tenus d'enregistrer tous les ans le statut de leur propriété pour l'année civile précédente. Les déclarations doivent être soumises une fois l'an à la date d'échéance de l'impôt provisoire. Des frais de déclaration tardive de 250 dollars s'appliquent si la date limite n'est pas respectée, ces frais ayant été toutefois supprimés la première année du programme. Les déclarations sont acceptées jusqu'au 30 avril de chaque année. Si aucune déclaration n'est produite, la propriété est considérée comme vacante et est assujettie à l'impôt.

Les propriétés résidentielles recevables sont déterminées par la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM). La loi provinciale limite l'admissibilité aux propriétés de six logements ou moins.

Les propriétés sont considérées comme occupées si elles ont servi de résidence principale à quelqu'un pendant au moins six mois au cours de l'année civile précédente. Les propriétaires sont tenus de spécifier un des trois types d'occupation suivants :

1. Résidence principale – propriétaire

Cette désignation s'applique à la propriété dans laquelle vous vivez et vaquez à vos activités quotidiennes consistant notamment à recevoir du courrier et à payer des factures. Vous ne pouvez avoir qu'une résidence principale, même si vous vous absentez pendant des périodes prolongées pour voyager ou travailler. Il s'agit de l'habitation que vous occupez normalement.

2. Résidence principale – occupant autorisé

Cette catégorie s'applique lorsque la propriété est occupée par un membre de la famille, un ami ou un autre occupant autorisé, qui la considère comme sa résidence principale.

3. Propriété louée

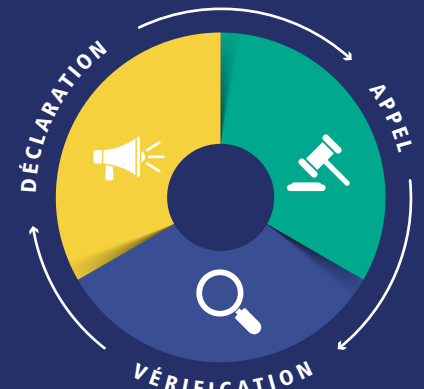
Ce statut s'applique lorsque la propriété a été occupée par des locataires pendant au moins 184 jours, par périodes d'au moins 30 jours.

Si la propriété n'a pas été occupée pendant au moins six mois, les propriétaires peuvent se prévaloir de l'une des exemptions suivantes :

- En cas de vente
- Travaux de construction ou de rénovation
- En cas d'ordonnance d'un tribunal ou du gouvernement
- Combinaison de location et de travaux de construction ou de rénovation
- En cas de décès
- Prise en charge par le propriétaire
- Chalet locatif

Une propriété est déclarée vacante si elle n'a pas été occupée et si aucune exemption ne s'applique.

Cycle annuel de l'ILV



PHASE DE DÉCLARATION

Norme : 1^{er} janvier – 16 mars

Retard : 17 mars – 30 avril

PHASE D'APPEL

Étape 1 Avis de plainte :

15 mai – 15 septembre

Étape 2 Demande de révision :

60 jours à partir de la détermination de l'avis de plainte

PHASE DE VÉRIFICATION

À partir du 15 mai

Le personnel municipal a le pouvoir de vérifier la déclaration d'un propriétaire pendant un maximum de trois ans

L'ILV est perçu sur les propriétés qui ne sont pas occupées pendant au moins six mois ou qui sont déclarées vacantes. En l'absence de déclaration, la propriété est considérée vacante et l'ILV est perçu sur la facture finale de taxes. Le taux de l'ILV pour 2022 était d'un pour cent de la valeur imposable de la propriété. Dans le cas des propriétés à logements multiples comme les duplex, le montant de l'ILV est au prorata du nombre de logements vacants.

Les propriétaires qui sont en désaccord avec l'ILV prélevé peuvent se prévaloir d'une procédure d'appel en deux temps. En outre, les déclarations font l'objet de vérifications aléatoires visant à confirmer leur validité, à assurer la conformité et à maintenir une application équitable du programme d'ILV à l'ensemble des propriétés.

Données géographiques et sur l'inoccupation pour 2022

La période de déclaration a débuté le 4 janvier 2023. Les propriétaires d'un total de 336 812 logements résidentiels étaient tenus de présenter une déclaration précisant le statut d'occupation du logement en 2022. À ce jour, la Ville a reçu 99,56 pour cent des déclarations obligatoires pour l'année d'occupation 2022. Les déclarations peuvent être soumises par divers moyens accessibles afin de répondre aux besoins de tous les propriétaires. Elles peuvent notamment être faites en ligne sur le site ottawa.ca ou [Mon ServiceOttawa](#) (Mon SO), par téléphone ou en personne auprès du personnel municipal, ou par la poste, si la personne en fait la demande.



Méthode de déclaration

En ligne (ottawa.ca et Mon SO)	321 948	96 %
Par téléphone/en personne	13 415	4 %
Total	335 363	

*La plupart des propriétaires font leur déclaration en ligne, ce qui se traduit par une forte augmentation des inscriptions à Mon ServiceOttawa et de la facturation sans papier.

Calendrier de déclaration

Pourcentage de déclarations reçues



*Plus de 50 pour cent des déclarations ont été reçues au cours des deux premières semaines.

Statut d'occupation en 2022 – compte non tenu des appels et vérifications



Type de propriété	Occupées	Exemptées	Vacantes	Nombre total de logements
Maison unifamiliale	168 144	1 192	1 198 (0,7 %)	170 534
Copropriété	65 489	550	1 280 (1,9 %)	67 319
Maison en rangée	58 271	365	423 (0,7 %)	59 059
Résidence comportant jusqu'à six logements autonomes	19 823	421	589 (2,8 %)	20 833
Maison jumelée	17 715	109	120 (0,7 %)	17 944
Autres	1 016	45	62 (0,6 %)	1 123
Total	330 458	2 682	3 672 (1,1 %)	336 812

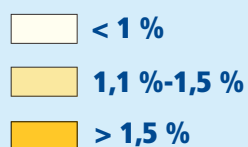
Les copropriétés et les résidences à logements multiples ont été, de tous les types de propriétés, ceux qui ont eu la plus forte proportion d'inoccupation. Ottawa est la seule municipalité au Canada à recueillir des données sur l'inoccupation des résidences à logements multiples comportant jusqu'à six logements autonomes.

Ces données permettent de s'assurer que ces logements sont occupés et contribuent à l'offre de la Ville.

L'exemption la plus souvent réclamée a été la vente de propriétés, un résumé détaillé de toutes les exemptions demandées étant inclus dans l'appendice 1.

Inoccupation par secteur géographique

Taux d'inoccupation



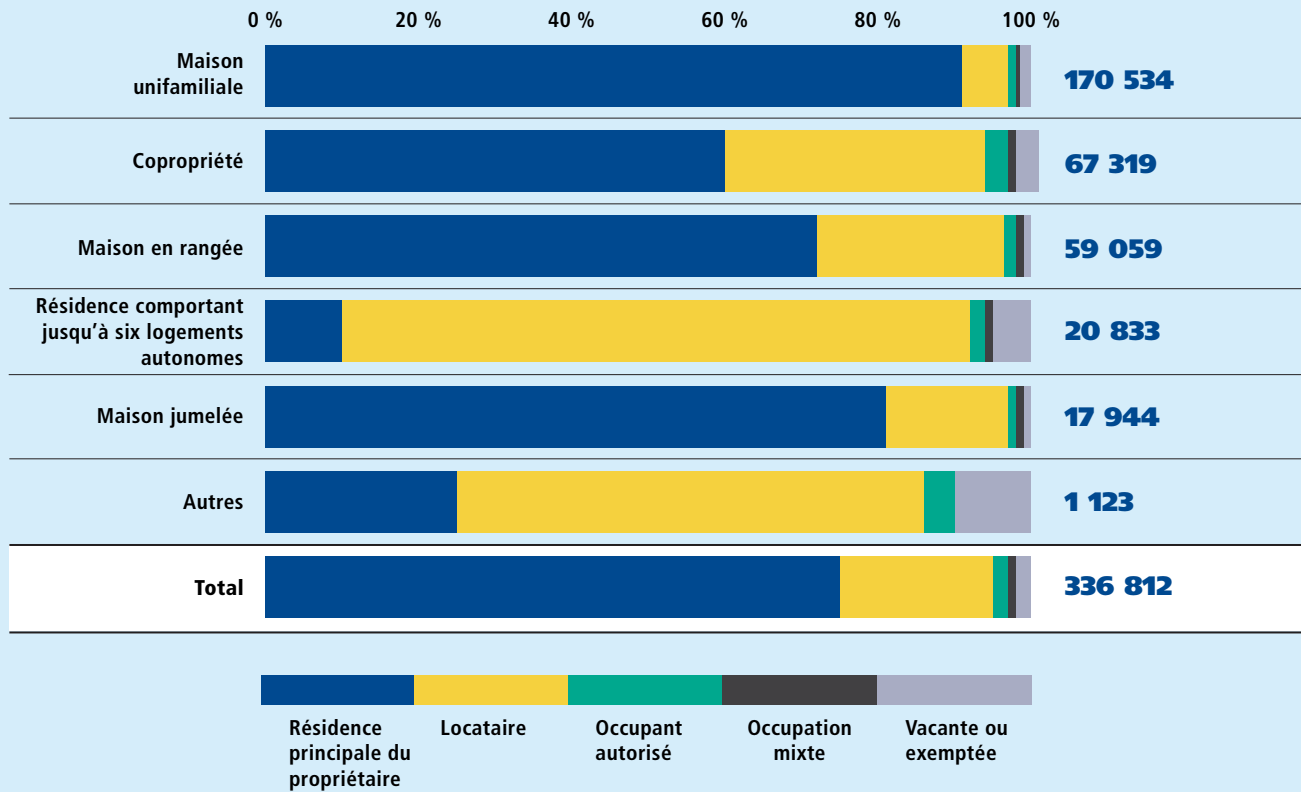
Inoccupation par secteur géographique

N°	Quartier	Logements admissibles à l'ILV	Logements vacants	Taux d'inoccupation
1	Orléans-Est-Cumberland	17 929	114	0,6 %
2	Orléans-Ouest-Innes	16 758	101	0,6 %
3	Barrhaven-Ouest	17 971	119	0,7 %
4	Kanata-Nord	13 807	72	0,5 %
5	West Carleton-March	8 717	114	1,3 %
6	Stittsville	16 697	83	0,5 %
7	Baie	12 616	172	1,4 %
8	Collège	17 311	177	1,0 %
9	Knoxdale-Merivale	11 911	86	0,7 %
10	Gloucester-Southgate	13 478	135	1,0 %
11	Beacon Hill-Cyrville	11 118	124	1,1 %
12	Rideau-Vanier	15 614	355	2,3 %
13	Rideau-Rockcliffe	11 201	172	1,5 %
14	Somerset	13 885	333	2,4 %
15	Kitchissippi	14 823	228	1,6 %
16	Rivière	13 605	156	1,1 %
17	Capitale	13 579	192	1,4 %
18	Alta Vista	11 658	228	2,0 %
19	Orléans-Sud-Navan	17 531	149	0,8 %
20	Osgoode	9 983	111	1,1 %
21	Rideau-Jock	10 101	104	1,0 %
22	Riverside-Sud-Findlay Creek	12 715	148	1,2 %
23	Kanata-Sud	17 530	84	0,5 %
24	Barrhaven-Est	16 274	115	0,7 %

Les secteurs de la ville ayant les taux d'inoccupation les plus élevés sont concentrés dans le cœur urbain. Les trois quartiers où le taux d'inoccupation est le plus important sont Rideau-Vanier, Somerset et Alta Vista. Dans chacun de ces quartiers, les logements en copropriété sont le type de propriété vacante le plus répandu.

Comment le parc de logements d'Ottawa est-il utilisé?

Les données recueillies grâce au programme d'ILV fournissent de précieux renseignements sur la façon dont le parc de logements d'Ottawa est utilisé, en indiquant si les propriétés sont occupées par le propriétaire en tant que résidence principale ou autrement. Les copropriétés et les résidences à logements multiples ont la plus forte proportion d'occupation locative. Près d'un quart de tous les logements ne sont pas occupés par le propriétaire. Une ventilation du type d'occupation par quartier est fournie à l'appendice 2.





Appels, vérifications et recettes

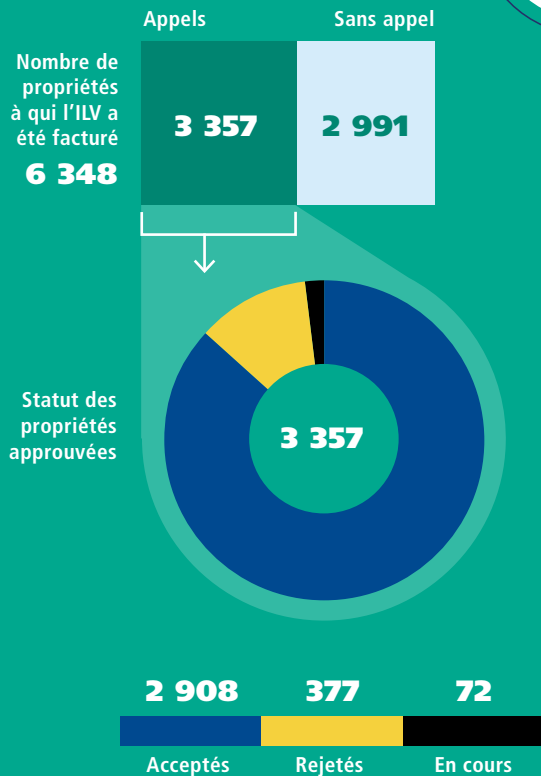
Appels

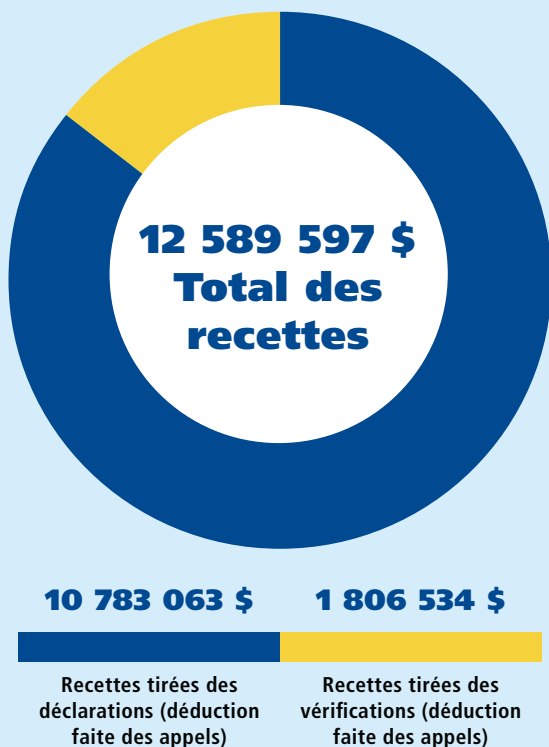
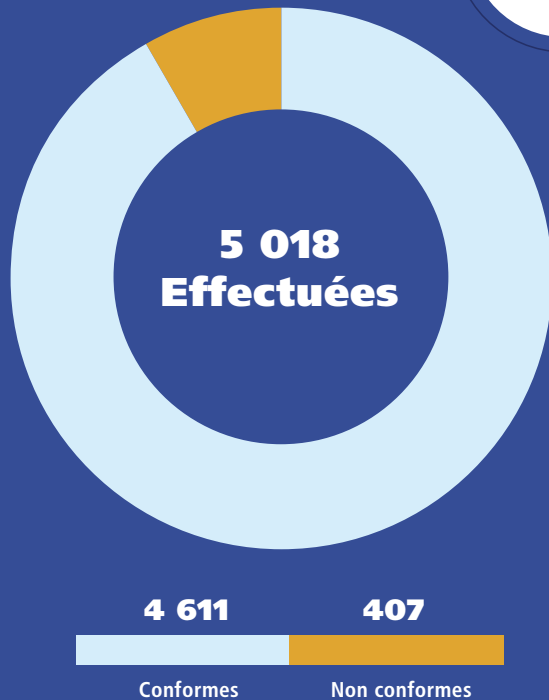
Le programme d'ILV d'Ottawa inclut un processus qui permet aux propriétaires d'en appeler de l'impôt s'ils estiment qu'ils n'auraient pas dû être facturés. Les appels doivent être soumis selon des dates d'échéance spécifiques, avec des preuves à l'appui.

Le premier stade du processus d'appel s'appelle un avis de plainte, lequel permet aux propriétaires à qui l'ILV a été facturé sur leur facture finale de taxes ou sur un avis d'imposition supplémentaire de le contester. Si l'avis de plainte est rejeté, les propriétaires peuvent passer à l'appel de deuxième instance, lequel consiste à présenter une demande de révision dans les 60 jours du refus initial.

Tout au long des deux stades, il se peut que la Ville demande à l'appelant des renseignements supplémentaires pour étayer son appel.

Les appels acceptés impliquaient généralement des résidents qui n'avaient pas présenté de déclaration et dont les logements étaient considérés vacants ou qui avaient fait une erreur dans leur déclaration, comme le fait d'indiquer une occupation partielle plutôt que de réclamer l'exemption pour la vente de la propriété.





Vérifications

La Ville vérifie les déclarations pour lesquelles l'ILV n'a pas été facturé afin de s'assurer que les renseignements fournis sont exacts, complets et conformes au règlement sur l'ILV. Il se peut qu'on demande aux propriétaires de fournir des documents supplémentaires au besoin. Si les renseignements fournis sont suffisants, la vérification s'arrête là et aucune autre mesure n'est prise. Si toutefois les documents sont inadéquats ou n'ont pas été fournis, le montant d'ILV est appliqué au rôle d'impôt foncier. Les propriétaires qui sont en désaccord avec la conclusion de la vérification peuvent déposer un avis de plainte et suivre le même processus d'appel que ceux à qui l'ILV a été ajouté sur leur facture finale de taxes.

Les vérifications sont planifiées en évaluant la portée, les objectifs et les risques associés à chaque année de déclaration. Étant donné les contraintes de capacité, diverses méthodes sont utilisées pour s'assurer que les résidents se conforment au règlement sur l'ILV. Ces méthodes incluent des évaluations des risques, un échantillonnage aléatoire et des essais pour vérifier la conformité. Les résidents ont 30 jours pour répondre à une lettre de vérification et peuvent obtenir plus de temps au besoin. Cet échéancier est conforme aux autres vérifications menées par le gouvernement.

La majorité des vérifications pour l'année d'occupation 2022 ont été effectuées. Les recettes tirées des vérifications restantes en cours seront reflétées dans le rapport annuel pour l'année d'occupation 2023.

Recettes

La Ville a généré 12,6 millions de dollars de recettes pendant la première année du programme d'ILV. Ce montant inclut la facturation initiale sur la facture finale de taxes foncières de 2023, la facturation des vérifications et les ajustements découlant des annulations de l'ILV par suite d'appels. L'ILV est assujéti à des pénalités et des intérêts, tout comme les taxes foncières. Si le paiement n'est pas fait à la date d'échéance, une pénalité de 1,25 pour cent pour paiement tardif sera ajoutée au compte le lendemain et des intérêts supplémentaires s'accumuleront à ce taux le premier jour de chacun des mois suivants jusqu'à ce que le compte soit entièrement réglé. Si l'ILV reste impayé, cela donne lieu à un privilège hypothécaire sur la propriété et il s'ensuit des mesures de perception comme pour les impôts fonciers.

Utilisation des fonds

Les recettes tirées de l'ILV servent à recouvrer tous les coûts administratifs du programme et tous les produits restants sont entièrement affectés à des initiatives de la Ville liées au logement abordable.

Coûts d'administration du programme

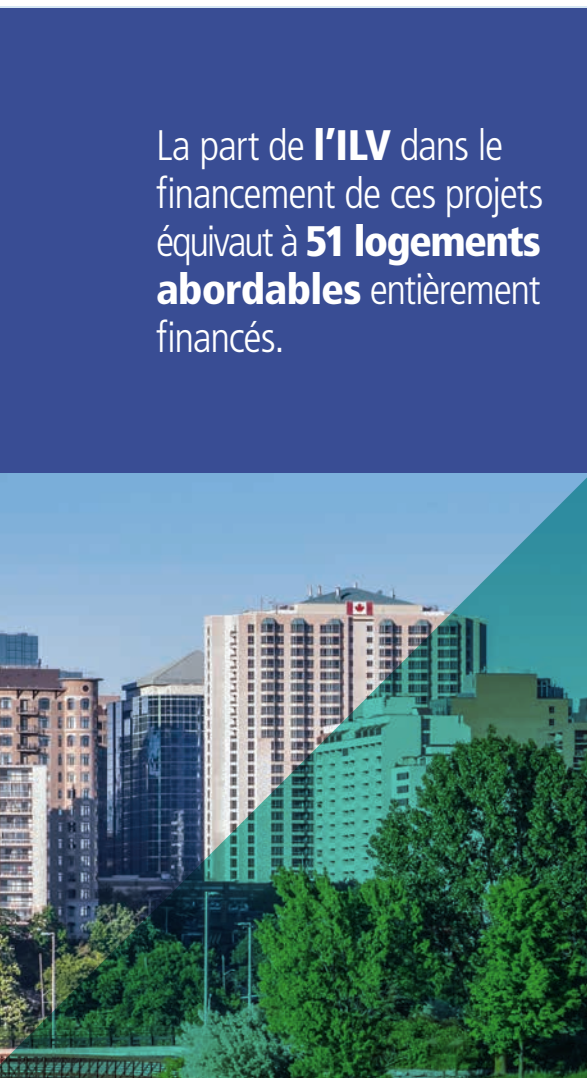
Tous les coûts du programme d'ILV sont entièrement financés par les recettes tirées de l'ILV. Les coûts pour administrer la première année du programme d'ILV totalisent 2,28 millions de dollars, ce qui inclut les dépenses de 2022 (l'année où le Conseil municipal a approuvé l'ILV) et de 2023 (la première année où l'ILV était en vigueur). La Ville a 12 employés à temps plein et six employés occasionnels à temps partiel qui gèrent le programme. Les coûts supplémentaires incluent le développement et la maintenance de solutions de TI, et les dépenses de communication. Le grand usage de méthodes en ligne pour les déclarations permet au programme de fonctionner efficacement, la plupart des résidents tirant parti des canaux libre-service.



Financement du logement abordable

Les recettes nettes de l'ILV contribuent à la construction de nouveaux logements abordables et de logements avec services de soutien. Pour 2023 et 2024, ces projets comprennent :

- 54 logements avec services de soutien par Salus au 56, promenade Capilano dans le quartier 9;
- 31 logements locatifs abordables par Nepean Housing au 1, cour Dunbar dans le quartier 8;
- l'acquisition du 1245, place Kilborn dans le quartier 18, afin de réaménager le site pour y ajouter des logements avec services de soutien et un carrefour de services sociaux et communautaires;
- 133 logements locatifs abordables par Multifairth Housing Initiative en partenariat avec un promoteur privé Dream (247 logements abordables et 354 logements au prix du marché) au 665, rue Albert sur les plaines LeBreton dans le quartier 14;
- 273 logements locatifs abordables dans le cadre de la deuxième phase du projet Rochester Heights de la Société de logement communautaire d'Ottawa au 822, avenue Gladstone dans le quartier 14.





Conclusion

La première année du programme d'ILV a révélé que le problème des logements vacants à Ottawa est plus sérieux que prévu. La vaste majorité des résidents se sont conformés au programme en remplissant leurs déclarations annuelles et en répondant aux vérifications au besoin. Grâce à des communications et une campagne de sensibilisation efficaces, il est évident que presque chaque propriétaire est capable de remplir des déclarations annuelles. Une déclaration annuelle est le moyen le plus efficace de rappeler une fois par année à chaque résident la priorité stratégique du Conseil municipal, une ville comptant des logements abordables et où il fait bon vivre. Le processus de déclaration annuelle atteint chaque résident et chaque foyer une fois par année, est économique et ne prend qu'une minute à remplir.

En outre, le programme a réussi à recenser et à imposer les logements vacants, ce qui permettra de remettre les logements sur le marché plus rapidement et a grandement soutenu les initiatives axées sur le logement abordable.

La surveillance des changements dans les données sur l'occupation d'une année à l'autre et l'analyse de l'incidence sur les propriétaires fonciers seront essentielles pour évaluer les répercussions de l'ILV sur le marché du logement d'Ottawa. Le personnel continuera de surveiller les répercussions de ces indicateurs et d'autres dans le cadre de la priorité élargie de la Ville, qui est d'avoir des logements abordables et une habitabilité améliorée pour tous les résidents. Un rapport annuel sur le rendement de l'ILV sera publié chaque automne pour mesurer son efficacité et faire en sorte que ses objectifs soient atteints.

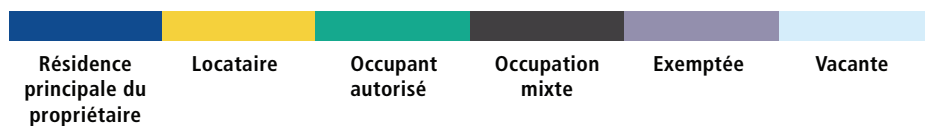
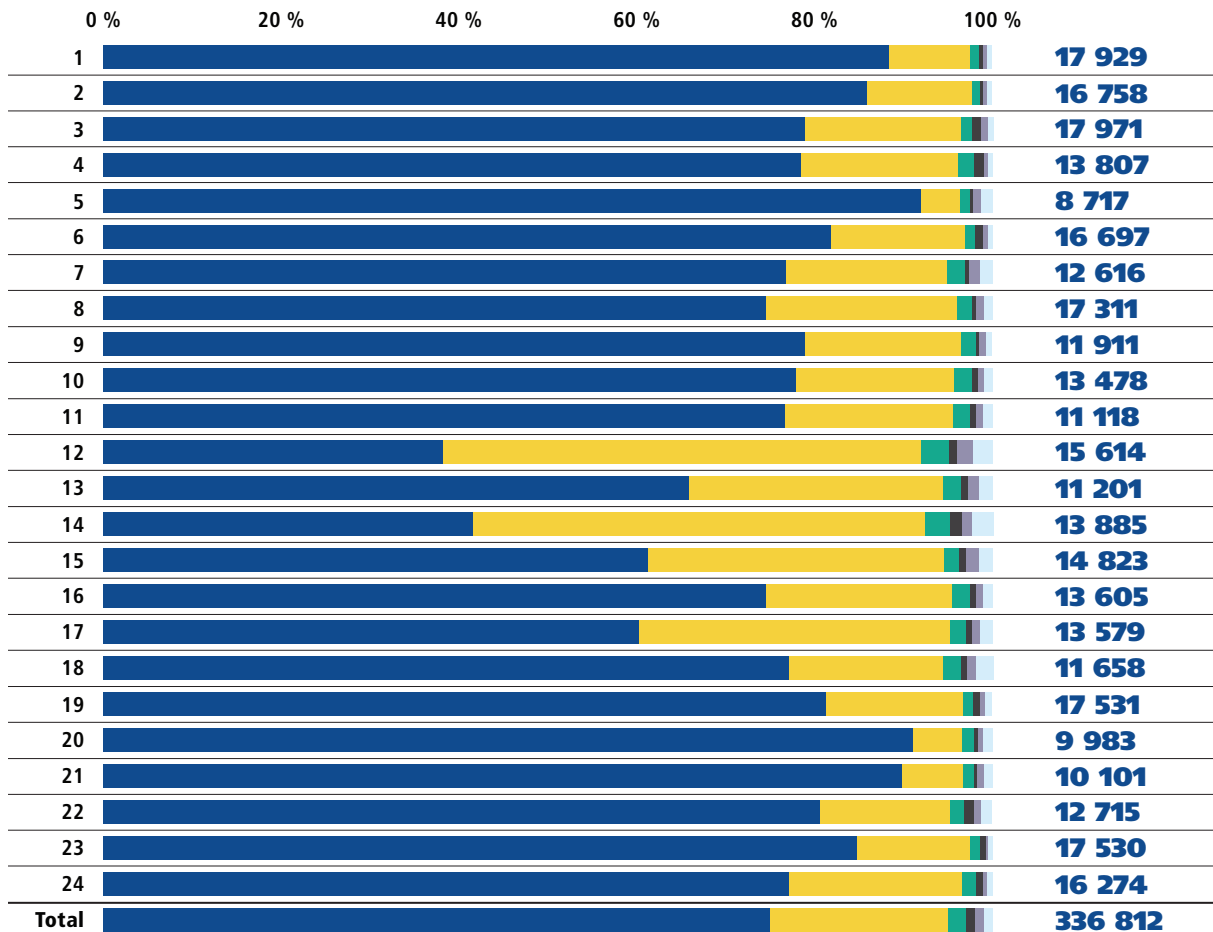
Appendice 1 :

Données sur les exemptions

Résumé des logements admissibles à une exemption pour l'année d'occupation 2022

Exemption	Nombre réclamé
En cas de vente	1 325
En cas d'ordonnance d'un tribunal ou du gouvernement	9
En cas de décès	296
Prise en charge par le propriétaire	205
Travaux de construction ou de rénovation	743
Combinaison de location et de travaux de construction ou de rénovation	81
Chalets locatifs	23
Total	2 682

Appendice 2 : Type d'occupation par quartier



1	Orléans-Est-Cumberland	13	Rideau-Rockcliffe
2	Orléans-Ouest-Innes	14	Somerset
3	Barrhaven-Ouest	15	Kitchissippi
4	Kanata-Nord	16	Rivière
5	West Carleton-March	17	Capitale
6	Stittsville	18	Alta Vista
7	Baie	19	Orléans-Sud-Navan
8	Collège	20	Osgoode
9	Knoxdale-Merivale	21	Rideau-Jock
10	Gloucester-Southgate	22	Riverside-Sud-Findlay Creek
11	Beacon Hill-Cyrville	23	Kanata-Sud
12	Rideau-Vanier	24	Barrhaven-Est

Vous trouverez une description détaillée de l'utilisation du parc de logements d'Ottawa sur le site <https://ouverte.ottawa.ca>.



Visitez ottawa.ca/ILV
pour plus de renseignements.

