

The background is a composite image. On the left, a red-tinted photograph shows a hotel lobby with a man in a vest and white shirt. On the right, a black and white photograph shows a man in a suit and a woman walking outdoors, with the man carrying a suitcase. The background is overlaid with large, white, geometric shapes.

RECOMMANDATIONS  
POUR LE  
**BUDGET**  
DE 2026

---

Mémoire prébudgétaire  
d'Hôtels Canada en vue du  
budget de 2026

- Recommendation 1: Introduce an Accelerated Capital Cost Allowance with 100% write off in the first year for new hotel buildings, renovations, and equipment.
- Recommendation 1 : Instauration d'une déduction pour amortissement accéléré avec une déduction de 100 % la première année pour les nouveaux bâtiments hôteliers, les rénovations et les équipements.
- Recommendation 2 : Autoriser le report de l'impôt sur les gains en capital lorsque le produit de la vente est réinvesti dans des immobilisations, à l'instar de la règle des biens de même nature (« *like-kind* ») applicable aux échanges 1031 aux États-Unis.
- Recommendation 3 : Imposer la récupération de la déduction pour amortissement au taux applicable aux gains en capital, plutôt qu'au taux de l'impôt sur le revenu des sociétés, lorsque le produit de la vente est réinvesti dans des immobilisations.
- Recommendation 4 : Allouer 30 millions de dollars supplémentaires au budget de base de Destination Canada pour le marketing international et la recherche.
- Recommendation 5 : Offrir un accès complet à l'assurance hypothécaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour les projets mixtes hôteliers/locatifs dont la capacité résidentielle est supérieure à 50 %, et un accès proportionnel pour les projets dont la capacité locative est inférieure à 50 %.
- Recommendation 6 : Soutenir l'hébergement du personnel, qu'il soit nouveau ou existant, en a) donnant accès à l'assurance hypothécaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et à des taux de prêt préférentiels pour les logements du personnel; b) étendant l'admissibilité au remboursement de la TPS sur les logements locatifs aux hôtels qui construisent des logements pour leur personnel; et c) instaurant un taux de déduction pour amortissement de 100 % pour les logements du personnel.
- Recommendation 7 : Harmoniser les programmes fédéraux destinés aux jeunes avec les besoins de l'industrie du tourisme afin de constituer un bassin de talents à long terme dans le secteur de l'hôtellerie et de la restauration, notamment en soutenant des opportunités d'emploi à temps partiel tout au long de l'année qui répondent aux besoins saisonniers en main-d'œuvre. Cette mesure pourrait être mise en œuvre en modernisant le programme Emplois d'été Canada ou en lançant un nouveau programme national d'emploi pour les jeunes.

- Recommandation 8 : Adopter le Programme canadien de main-d'œuvre internationale proposé dans le document « [Réimaginer l'immigration](#) » afin d'établir un parcours stable vers la résidence permanente pour les travailleurs étrangers temporaires, de manière à pourvoir des emplois peu qualifiés à l'année, ainsi qu'un volet temporaire comprenant des visas à entrées multiples pour répondre aux besoins saisonniers et à court terme en main-d'œuvre peu qualifiée.

Le secteur hôtelier est un moteur économique à l'échelle nationale : il contribue à hauteur de 32 milliards de dollars par année à l'économie, génère 13 milliards de dollars en recettes publiques chaque année et emploie 320 000 Canadiens. Les hôtels jouent un rôle prépondérant dans l'infrastructure touristique du Canada, en veillant à ce que l'économie touristique puisse répondre à la demande. Leurs investissements en capital à long terme contribuent directement aux priorités économiques fondamentales du Canada : la productivité, la diversification des exportations et la croissance à long terme. Des mesures stratégiques dans le budget de 2026 pourraient permettre d'accélérer davantage le potentiel de ce secteur pour attirer les investissements, accroître les exportations touristiques, offrir de bons emplois aux Canadiennes et aux Canadiens dans toutes les régions du pays et même soutenir le logement.

## **LE CLIMAT D'INVESTISSEMENT DANS L'HÔTELLERIE**

### **Les possibilités**

Le secteur hôtelier représente un puissant moteur d'investissement, avec environ 74 milliards de dollars d'actifs immobilisés à l'échelle du pays et 3,4 milliards de dollars d'actifs en cours de réalisation.<sup>1</sup> En favorisant le réinvestissement et les nouveaux développements grâce à des politiques d'investissement compétitives, le gouvernement fédéral peut mobiliser d'importants capitaux privés et assurer une croissance économique durable.

### **Les défis**

La demande d'hébergement hôtelier reste forte, avec des taux d'occupation sur les principaux marchés s'établissant en moyenne autour de 70 %. Cependant, la croissance des investissements est freinée par un environnement politique peu compétitif.<sup>2</sup> Malgré des signes de croissance robuste, le nombre de projets abandonnés reste élevé. Depuis 2019, 243 projets hôteliers ont été abandonnés au Canada, dont 95 au cours de la dernière année seulement, ce qui a entraîné la perte de 11 210 chambres et d'environ 5 milliards de dollars d'investissements en capital.<sup>3</sup> De nombreux investisseurs canadiens se tournent vers des projets aux États-Unis, où les conditions fiscales et d'investissement sont plus favorables au réinvestissement. Si les tendances actuelles se poursuivent, le Canada devrait faire face à un déficit de près de 20 000 chambres d'hôtel d'ici 2030,<sup>4</sup> ce qui coûterait à l'économie environ 5 milliards de dollars par an. La faiblesse des rendements, les exigences élevées en matière de fonds propres et la flexibilité limitée en matière de réinvestissement freinent le rythme et l'ampleur du développement de nouveaux hôtels au Canada.

---

<sup>1</sup> Rapport de Lodging Econometrics sur les tendances en matière de projets de construction hôtelière, 1<sup>er</sup> trimestre 2026; estimation de l'HAC basée sur le prix moyen des chambres d'hôtel de 2021 à 2025

<sup>2</sup> CoStar

<sup>3</sup> CoStar; estimation d'Hôtels Canada basée sur le rapport STR et le rapport HC/CBRE Business Intelligence

<sup>4</sup> Destination Canada, Perspectives touristiques : automne 2023. [https://publications.gc.ca/collections/collection\\_2024/dc/Iu85-16-2023-3-fra.pdf](https://publications.gc.ca/collections/collection_2024/dc/Iu85-16-2023-3-fra.pdf)

## RECOMMANDATIONS

- **Recommandation 1** : Instaurer une déduction pour amortissement accéléré avec une déduction de 100 % la première année pour les nouveaux bâtiments hôteliers, les rénovations et les équipements.
- **Recommandation 2** : Autoriser le report de l'impôt sur les gains en capital lorsque le produit de la vente est réinvesti dans des immobilisations, à l'instar de la règle des biens de même nature (« *like-kind* ») applicable aux échanges 1031 aux États-Unis.
- **Recommandation 3** : Imposer la récupération de la déduction pour amortissement au taux des gains en capital, plutôt qu'au taux de l'impôt sur le revenu des sociétés, lorsque le produit de la vente est réinvesti dans des immobilisations.

## LA COMPÉTITIVITÉ INTERNATIONALE

### Les possibilités

Le tourisme international représente un secteur d'exportation à forte valeur ajoutée et exempt de droits de douane qui soutient les objectifs de diversification commerciale du Canada, générant environ 31 milliards de dollars par an en recettes d'exportation grâce aux dépenses des visiteurs internationaux.<sup>5</sup> Les visiteurs internationaux dépensent cinq fois plus et restent six fois plus longtemps que les voyageurs nationaux, générant des recettes d'exportation qui profitent directement aux entreprises et aux collectivités canadiennes.<sup>6</sup> Destination Canada estime que d'ici 2035, le tourisme pourrait contribuer à hauteur de 10 % à l'objectif de diversification commerciale de 300 milliards de dollars du Canada.<sup>7</sup> Les événements d'affaires sont particulièrement précieux : ils représentent 40 % de toutes les dépenses touristiques au Canada et stimulent les investissements étrangers, l'innovation, la collaboration en matière de recherche et l'attraction de talents internationaux.<sup>8</sup>

### Les défis

Alors que les voyages internationaux sont en plein essor, le Canada n'a pas encore retrouvé ses niveaux de fréquentation internationale d'avant la pandémie, entraînant une baisse de sa part du marché mondial du voyage.<sup>9</sup> Le financement de base de Destination Canada n'a pas augmenté depuis 2017 et n'a pas suivi le rythme de l'inflation, ce qui limite sa capacité à regagner les parts de marché perdues et à attirer des voyages d'affaires et de loisirs à forte valeur ajoutée.<sup>10</sup> Sans un renouvellement des investissements, le Canada risque de manquer

---

<sup>5</sup> Destination Canada. La valeur du tourisme. <https://www.destinationcanada.com/fr-ca/la-valeur-du-tourisme>

<sup>6</sup> Statistique Canada – Enquête nationale sur les voyages et les visiteurs

<sup>7</sup> Destination Canada. Perspectives touristiques 2026–2035. Consortium de données touristiques canadiennes. <https://www.consortiumdedonneestouristiques.ca/perspectives-touristiques-2026-2035>

<sup>8</sup> Meetings Mean Business Canada. <https://meetingsmeanbusiness.ca/>

<sup>9</sup> Organisation mondiale du tourisme. (2026). Baromètre mondial du tourisme. <https://www.untourism.int/un-tourism-world-tourism-barometer-data>; Statistique Canada. Tableau 24-10-0055-01 Visiteurs non-résidents entrant au Canada selon le pays de résidence, le mode de transport, le type d'arrivée et le type de voyageur, [https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=2410005501&request\\_locale=fr](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=2410005501&request_locale=fr)

<sup>10</sup> Le budget de 2017 a annoncé une stabilisation du financement à 95,5 millions de dollars pour Destination Canada. Compte tenu de l'inflation, DC fonctionne avec un pouvoir d'achat réduit d'environ 28 millions de dollars chaque année.

des occasions de croissance à l'exportation à un moment où la diversification commerciale devient de plus en plus cruciale.

## **RECOMMANDATION**

• **Recommandation 4** : Allouer 30 millions de dollars supplémentaires au budget de base de Destination Canada pour le marketing international et la recherche.

## **LE LOGEMENT**

### **PROJETS HÔTELIERS/LOCATIFS**

#### **Les possibilités**

Conformément au mandat du gouvernement visant à « libérer le potentiel de la coopération public-privé », <sup>11</sup> les investisseurs hôteliers (qui sont des promoteurs expérimentés) peuvent jouer un rôle important dans la lutte contre la pénurie de logements au Canada grâce à des projets mixtes hôteliers/locatifs. Grâce à un accès élargi à l'assurance hypothécaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le secteur hôtelier pourrait livrer plus de 21 000 nouveaux logements locatifs à long terme et 14 000 chambres d'hôtel au cours de la prochaine décennie. <sup>12</sup>

#### **Les défis**

Les règles de la SCHL en matière d'assurance hypothécaire se limitent aux projets comportant au moins 70 % de logements, ce qui restreint la faisabilité des projets à usage mixte (hôtellerie et location), qui ne comptent généralement que 40 à 60 % de logements.

## **RECOMMANDATION**

• **Recommandation 5** : Accorder un accès complet à l'assurance hypothécaire de la SCHL pour les projets mixtes hôteliers/locatifs dont la capacité résidentielle est supérieure à 50 %, et un accès proportionnel pour les projets dont la capacité locative est inférieure à 50 % (c'est-à-dire qu'une capacité résidentielle de 45 % permet d'assurer 45 % de l'hypothèque).

## **L'HÉBERGEMENT DU PERSONNEL**

#### **Les possibilités**

De nombreux hôtels ruraux et de villégiature réduisent déjà la pression sur l'offre locale de logements en proposant des logements pour le personnel à bas prix, à perte. 71 % des hôtels de villégiature fournissent des logements à leur personnel, et 36 % supplémentaires offrent des aides au logement pour leur personnel, ce qui démontre la contribution active du secteur aux résultats en matière de logement là où les contraintes d'offre sont les plus aiguës. <sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Gouvernement du Canada. (21 mai 2025). Lettre de mandat. <https://www.pm.gc.ca/fr/lettres-de-mandat/2025/05/21/lettre-de-mandat>

<sup>12</sup> Projections d'Hôtels Canada concernant le développement d'hôtels à usage mixte

<sup>13</sup> Enquête sur la main-d'œuvre de l'automne 2025 d'Hôtels Canada

## Les défis

Près des trois quarts (70 %) des hôteliers de villégiature indiquent que le manque de logements abordables constitue un défi majeur en matière de main-d'œuvre.<sup>14</sup> Pour les hôteliers ruraux et de villégiature, le besoin de logements supplémentaires pour le personnel est évident, mais les taux d'intérêt élevés, les frais d'aménagement, le coût des matériaux et l'inflation freinent considérablement la construction de nouveaux logements. Malgré ce besoin, les logements pour le personnel ne sont pas admissibles aux programmes fédéraux de logement.

## RECOMMANDATION

- **Recommandation 6** : Soutenir les logements pour les employés, nouveaux et existants, en :
  - offrant l'accès à l'assurance hypothécaire de la SCHL et à des taux de prêt préférentiels pour les logements du personnel;
  - étendant l'admissibilité au remboursement de la TPS sur les logements locatifs aux hôtels qui construisent des logements pour leur personnel;
  - instaurant un taux de déduction pour amortissement de 100 % pour les logements du personnel.

## LA MAIN-D'ŒUVRE

### L'EMPLOI DES JEUNES

#### Les possibilités

Le secteur touristique canadien est l'un des principaux employeurs de jeunes au pays, 25 % de tous les jeunes actifs (15-24 ans) au Canada travaillant dans le tourisme.<sup>15</sup> Les hôtels jouent un rôle clé, 77 % d'entre eux employant activement de jeunes Canadiens et offrant des opportunités d'entrée de gamme accessibles qui permettent d'acquérir des compétences transférables et ouvrent la voie à des carrières à long terme.<sup>16</sup> Notre secteur recrute activement des jeunes en proposant des horaires flexibles, en augmentant les salaires et en offrant davantage de possibilités de formation et de développement.<sup>17</sup> Alors que le chômage des jeunes reste élevé, le secteur du tourisme peut offrir un parcours clair et accessible vers le marché du travail.

#### Les défis

Les programmes fédéraux sont essentiels pour créer des passerelles permettant aux jeunes d'acquérir une première expérience professionnelle significative, mais ils ne tirent pas pleinement parti des opportunités offertes par le secteur de l'hôtellerie et de la restauration.

---

<sup>14</sup> Enquête sur la main-d'œuvre du printemps 2026 d'Hôtels Canada

<sup>15</sup> RH Tourisme Canada. Emerit, outil de recherche rapide : données de l'Enquête sur la population active pour le secteur touristique canadien

<sup>16</sup> Enquête sur la main-d'œuvre du printemps 2026 d'Hôtels Canada

<sup>17</sup> Enquête sur la main-d'œuvre de l'automne 2025 d'Hôtels Canada

Plus de la moitié des hôteliers ayant participé au Programme Emplois d'été Canada ne l'ont pas trouvé utile (57 %).<sup>18</sup> Les principaux défis comprennent le décalage entre les calendriers des programmes et les exigences saisonnières du secteur du tourisme, ainsi que l'inéligibilité des postes à temps partiel.

## **RECOMMANDATION**

• **Recommandation 7 :** Aligner les programmes fédéraux destinés aux jeunes sur les besoins de l'industrie du tourisme afin de constituer un vivier de talents à long terme dans le secteur de l'hôtellerie-restauration, en soutenant des opportunités à temps partiel tout au long de l'année qui reflètent les besoins saisonniers en main-d'œuvre. Cela peut être réalisé en modernisant le programme Emplois d'été Canada ou en instaurant un nouveau programme national d'emploi pour les jeunes.

## **LA MAIN-D'ŒUVRE INTERNATIONALE**

### **Les possibilités**

Harmoniser le système d'immigration canadien avec les besoins du marché du travail permettrait aux hôtels de disposer d'une main-d'œuvre stable et prévisible. Une plus grande prévisibilité de la main-d'œuvre permettrait aux hôtels d'augmenter leur capacité d'accueil, d'améliorer leur productivité, ainsi que de soutenir et de protéger les travailleurs canadiens.

### **Les défis**

Les pénuries de main-d'œuvre dans le secteur hôtelier sont structurelles et persistantes, 53 % des hôtels continuant de faire face à des pénuries chroniques.<sup>19</sup> Près des trois quarts des hôteliers (72 %) signalent un manque d'intérêt de la part des travailleurs locaux, malgré des efforts de recrutement continus.<sup>20</sup> Ces contraintes sont particulièrement importantes pour les employeurs des zones rurales et des stations de villégiature, où le bassin de main-d'œuvre disponible est plus restreint. L'accès réduit aux travailleurs étrangers temporaires et aux étudiants étrangers a encore aggravé les pénuries de main-d'œuvre, éliminant une source essentielle d'offre de main-d'œuvre. Sans une offre de main-d'œuvre prévisible, les hôteliers sont contraints de limiter leur capacité d'accueil, de réduire leurs services et de reporter leurs investissements, ce qui réduit encore davantage les opportunités pour les travailleurs canadiens.

## **RECOMMANDATION**

• **Recommandation 8 :** Adopter le Programme canadien de main-d'œuvre internationale proposé dans le document « [Réimaginer l'immigration](#) » afin d'établir :

---

<sup>18</sup> Enquête sur la main-d'œuvre du printemps 2026 d'Hôtels Canada

<sup>19</sup> Ibid.

<sup>20</sup> Ibid.

- Une voie stable vers la résidence permanente pour les travailleurs étrangers temporaires afin de pourvoir des emplois peu qualifiés à l'année
- Un volet temporaire comprenant des visas à entrées multiples pour répondre aux besoins saisonniers et à court terme en main-d'œuvre peu qualifiée.

### **À PROPOS D'HÔTELS CANADA**

Hôtels Canada est une association nationale qui se consacre à cerner et à comprendre les défis les plus importants auxquels notre secteur est confronté. Nous réunissons les dirigeants du secteur de l'hôtellerie et les principales parties prenantes afin de résoudre collectivement les problèmes et d'agir. Nous traduisons des données sectorielles complexes en informations exploitables. Grâce à des efforts de défense des intérêts stratégiques, nous préconisons des solutions législatives qui influencent les politiques, tout en élargissant notre base de membres grâce à des programmes innovants et durables afin d'assurer la croissance et le succès continus de notre secteur.