

Consultations prébudgétaires 2010-2011

« Aide au secteur de l'habitation : quatre axes d'intervention »

Aspects pertinents au Québec

Pour faire suite aux consultations prébudgétaires 2010-2011, annoncées par le ministre des Finances, M. Raymond Bachand, le 24 novembre 2009, la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) a dressé une liste de recommandations dirigées aux différents paliers gouvernementaux. Les mesures proposées sont regroupées sous quatre grands axes : l'aide à la rénovation, la fiscalité, le soutien à l'accession à la propriété et le logement social. Les suggestions de la FCIQ visant spécialement le gouvernement provincial défendent principalement les deux premiers axes mentionnés ci-dessus.

La propriété est un aspect de base fondamental de la vie des individus et des communautés; c'est un important déterminant de la richesse et du bien-être qui constitue souvent l'actif principal d'un ménage.

Des années de hausse soutenue des prix de l'immobilier ont rendu l'accès à la propriété beaucoup plus difficile pour de nombreux ménages québécois. Entre 1996 et 2006, le prix moyen d'une maison unifamiliale est passé de 101 715 \$ à 194 024 \$ au Québec, en hausse de 91 %. Durant la même période, le revenu moyen des ménages n'augmentait que de 43 %. En 1996, le prix moyen d'une maison unifamiliale représentait 3,2 fois le revenu familial moyen; en 2006, cette proportion était passée à 4,2. Nous estimons aujourd'hui que ce ratio atteint 4,5. Ce déséquilibre entre les revenus et le coût de l'habitation limite de nombreux ménages dans les choix qu'ils peuvent faire par rapport au lieu de résidence, au type de résidence ou encore au transport.

Plan d'action

L'habitation constitue un des principaux secteurs de l'économie et un des enjeux stabilisateurs de la politique sociale. La FCIQ a donc identifié quatre mesures d'aide au secteur de l'habitation à privilégier par le gouvernement du Québec dans le cadre d'un retour à l'équilibre budgétaire. **Notamment, elle recommande le maintien du programme Rénovation Québec, l'ouverture du Régime d'accession à la propriété (RAP) à l'ensemble des détenteurs de REER, l'indexation du calcul fiscal des droits de mutation et l'exemption des droits de mutation pour les premiers acheteurs.**

Tandis que le gouvernement fédéral agit par l'entremise des politiques et programmes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le gouvernement du Québec agit par l'entremise de la Société d'habitation du Québec (SHQ), qui est l'organisme principal en matière d'habitation au Québec. Les programmes d'aide financière de la SHQ visent à répondre aux besoins des ménages locataires et des propriétaires à faible revenu, ainsi qu'aux intervenants en habitation. Le but de ces mesures est de faciliter l'accès à des conditions adéquates de logement, d'améliorer les conditions des propriétés et d'encourager la mise sur pied de logements abordables.

La SHQ offre des programmes d'aide financière et d'aide à la rénovation en collaboration avec les municipalités participantes. Elle finance une certaine partie des programmes d'aide et ces municipalités sont responsables de les administrer. Montréal et Laval, par exemple, ont développé des programmes d'aide à la rénovation et d'aide à l'accession à la propriété.

Aide à la rénovation

Programme Rénovation Québec (Gouvernement du Québec par l'entremise de la SHQ)

La SHQ offre Rénovation Québec, un programme-cadre qui appuie les municipalités qui désirent se doter d'un programme d'aide à la rénovation. Le financement des projets réalisés provient du gouvernement du Québec, de la municipalité et du propriétaire. Un total de 66,6 % du financement des rénovations résidentielles pour les ménages à faible revenu provient du gouvernement du Québec et 50 % des autres interventions sur l'habitation.

Un exemple de programme municipal encadré par Rénovation Québec est le programme de rénovation majeure de la Ville de Montréal. Ce dernier vise la rénovation de l'ensemble d'un bâtiment résidentiel et offre une aide financière aux propriétaires de bâtiments pour rénover toutes les composantes de leur bâtiment qui le nécessitent. Les résidences concernées doivent remplir un certain nombre de critères, tels que l'âge du bâtiment et la localisation géographique, et doivent comporter au moins une composante importante dont l'état est tel que cette composante nécessite une réfection substantielle. Le montant minimal admissible est de 15 000 \$ par logement, alors que le montant maximal varie entre 24 000 \$ et 50 000 \$, dépendamment de la taille de l'unité. L'aide financière couvre 75 % des dépenses dans le cas d'une habitation occupée par son propriétaire.

Dans le cas d'un logement de type quatre et demie occupé par son propriétaire, ce programme rembourserait jusqu'à 75 % des dépenses pour des rénovations valant entre 15 000 \$ et 40 000 \$.

La FCIQ souhaite un maintien à long terme du programme Rénovation Québec et un meilleur accompagnement des municipalités par la SHQ dans le développement du programme.

Fiscalité

Des améliorations particulières s'imposent comme appui fiscal pour les acheteurs afin de maximiser le roulement du marché immobilier. En plus des divers types de crédits d'impôt et des options précises de remboursement de taxes offerts par chaque palier gouvernemental, le RAP et les droits de mutation figurent parmi les enjeux fiscaux en matière d'habitation.

Régime d'accession à la propriété (RAP) (ministère des Finances du Canada)

Le budget fédéral 2009 majorait la limite de sortie du régime enregistré d'épargne-retraite (REER) dans le cadre du Régime d'accession à la propriété (RAP), qui est passée de 20 000 \$ à 25 000 \$. Cette mesure simple, directe et efficace est très appropriée; toutefois, seuls les nouveaux acheteurs peuvent en profiter. Un Régime d'accès à la propriété non limité aux nouveaux acheteurs serait plus en mesure d'aider de nombreux ménages québécois présentement exclus du programme. Une famille reconstituée devrait avoir accès au RAP même si un des conjoints a déjà profité du programme lors de l'achat d'une première résidence. C'est le cas aussi pour un travailleur mis à pied qui doit déménager pour trouver un nouvel emploi.

La FCIQ recommande que l'ensemble des détenteurs de REER puisse utiliser le RAP.

Droits de mutation (ministère des Affaires municipales du Québec)

Les droits de mutation, aussi appelés « taxe de bienvenue », ont substantiellement augmenté au cours des 15 dernières années. La non-indexation de l'échelle de taxation, jumelée à la forte progression des prix de l'immobilier résidentiel, a grandement contribué à l'accroissement de cette taxe.

Les seuils de taxation actuels sont de 0,5 % sur les premiers 50 000 \$ transactionnels, 1 % sur la tranche entre 50 000 \$ et 250 000 \$ et 1,5 % sur le montant excédentaire.

Une propriété qui valait 100 000 \$ en 1994 engendrait un droit de mutation de 750 \$. La même propriété, qui vaut aujourd'hui 200 000 \$, imposerait à l'acheteur de déboursier 1 750 \$ en droits de mutation. La nouvelle facture, dont le solde est plus du double du montant initial, représente une croissance annuelle moyenne du droit de mutation de 5,8 % pour une propriété dont la valeur a progressé annuellement de 4,7 %. Ce montant est estimé disproportionnel à la réalité actuelle. Comme il doit souvent être capitalisé avant d'être déboursé, l'écart marqué peut facilement entraîner l'endettement et figure donc comme barrière à l'accession à la propriété.

La FCIQ propose que l'échelle de taxation pour le calcul des droits de mutation soit doublée. Les seuils de taxation passeraient donc de 0,5 % sur les premiers 100 000 \$, 1 % sur la tranche entre 100 000 \$ et 500 000 \$ et 1,5 % sur le montant excédentaire.

En appliquant ces nouveaux seuils indexés, la propriété de l'exemple ci-dessus, valant 200 000 \$ aujourd'hui, verrait son droit de mutation passer à 1 500 \$.

Certaines provinces ont déjà abordé le problème causé par la hausse des prix de l'immobilier sur le niveau d'imposition du droit de mutation. En Colombie-Britannique, par exemple, les acheteurs sont exemptés du droit de mutation lors de l'achat d'une première résidence principale dont la valeur est inférieure à 450 000 \$.

La transaction du premier acheteur propulse minimalement deux autres transactions immobilières en revente, soit un véritable effet de levier. Considérant un tel impact sur le cycle du marché immobilier et les retombées économiques qui y sont liées, de telles mesures peuvent avoir un effet décisionnel pour encourager les citoyens à faire une transition de locataire à propriétaire.

La FCIQ propose que les premiers acheteurs soient exemptés des droits de mutation.