



FCIQ

Fédération des chambres
immobilières du Québec

Québec Federation of Real Estate Boards

AIDE AU SECTEUR DE L'HABITATION : QUATRE AXES D'INTERVENTION

Juillet 2009

Table des matières

1. Introduction	3
2. Plan d'action	4
2.1 Aide à la rénovation	4
2.2 Fiscalité	5
2.2.1. Régime d'accession à la propriété (RAP)	6
2.2.2. Droits de mutation	6
2.2.3. Remboursement de la Taxe sur les produits et services (TPS) pour habitations neuves	7
2.2.4. Remboursement de la Taxe de vente du Québec (TVQ) pour habitations neuves	7
2.3 Soutenir l'accès à la propriété	8
2.3.2. Programme municipaux d'accession à la propriété	9
2.4 Logements sociaux	13
3. Conclusion	14

1. Introduction

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 et constitue le plus souvent l'actif principal d'un ménage.

Des années de hausse soutenue des prix immobiliers 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, une hausse de 91 %, alors que 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.

Cette dichotomie 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.

L'habitation constitue un des secteurs principaux de l'économie et constitue la fondation d'une part importante de la politique sociale. Pour ces raisons, l'habitation occupe depuis longtemps une place centrale dans la politique publique. Ainsi, le gouvernement fédéral agit par l'entremise des politiques et programmes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), qui sont au cœur de la stratégie fédérale en matière d'habitation.

Le gouvernement du Québec agit pour sa part 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. Ainsi, elle finance une certaine partie des programmes d'aide et les municipalités participantes 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 cofinancés par la SHQ.

2. Plan d'action

L'habitation est par nature multi-juridictionnelle et requiert la participation de chaque palier gouvernemental ainsi que des secteurs privés et communautaires. Par conséquent, la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) propose un plan d'action reposant sur quatre axes : l'aide à la rénovation, la fiscalité, le soutien à l'accession à la propriété et le logement social.

2.1 Aide à la rénovation

La FCIQ appuie depuis longtemps le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL), qui est administré par la SCHL. En 2007, le programme a contribué à préserver et améliorer le logement de 17 878 ménages canadiens à revenu modeste, ce qui représentait un investissement de 96,4 millions de dollars de la part du gouvernement fédéral. Ce programme offre une aide financière aux propriétaires-occupants à faible revenu pour leur permettre d'effectuer des réparations obligatoires qui préserveront la qualité de leur habitation. Les propriétaires-occupants peuvent bénéficier de l'aide si leur propriété est admissible et si le revenu total du ménage ne dépasse pas le plafond de revenu établi par la SCHL. L'aide prend la forme d'un prêt-subvention que le propriétaire n'aura pas à rembourser s'il accepte de demeurer propriétaire de sa maison et d'y vivre durant la période de gain de la remise du prêt, période qui peut atteindre cinq ans. L'aide maximale varie entre 16 000 \$ et 24 000 \$ selon la location géographique de la propriété. Pour être admissible, le revenu total du ménage doit être inférieur à un seuil déterminé selon des critères comme la région géographique et le nombre d'enfants présents dans le ménage.

La FCIQ souhaite le maintien à long terme du programme PAREL.

Un autre programme d'aide à la rénovation très populaire auprès du public est écoÉNERGIE, du Ministère des ressources naturelles du Canada, qui a reçu un transfert de fonds additionnels de 300 millions de dollars au début de l'année 2009. Ce programme accorde aux propriétaires des subventions allant jusqu'à 5 000 \$ pour aider à couvrir le coût des mesures d'amélioration en efficacité énergétique telle l'amélioration de l'isolation ou la modernisation du chauffage. Chaque amélioration admissible est remboursable par un certain montant. Par exemple, l'installation d'une thermopompe à air homologuée ENERGY STAR® est admissible à une subvention de 400 \$, alors que l'installation d'un chauffe-eau domestique solaire est admissible à une subvention de 500 \$.

Au Québec, écoÉNERGIE est administré par le programme Rénoclimat de l'Agence de l'efficacité énergétique (AEE). En plus d'écoÉNERGIE, Rénoclimat offre les subventions d'Hydro-Québec pour l'efficacité énergétique. En premier lieu, un expert approuvé par Hydro-Québec effectue l'évaluation de la résidence et lui accorde une cote ÉnerGuide selon le niveau d'efficacité énergétique du bâtiment. La subvention d'Hydro-Québec est établie en fonction de l'amélioration du rendement énergétique de l'habitation, soit de l'écart entre les deux cotes ÉnerGuide qui lui ont été attribuées avant et après les travaux de rénovation. Le propriétaire peut recevoir jusqu'à 1 400 \$ de subvention pour effectuer des rénovations améliorant l'efficacité énergétique de sa demeure.

La FCIQ propose de bonifier la subvention d'écoÉNERGIE jusqu'à 7 500 \$.

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 résidentiels pour rénover toutes les composantes de leur bâtiment qui le nécessitent. Les résidences visées 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 minimum admissible est de 15 000 \$ par logement, alors que le montant maximum varie entre 24 000 \$ et 50 000 \$, dépendant 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 4 ½ occupé par son propriétaire, ce programme rembourserait jusqu'à 75% des dépenses pour des rénovations valant entre 15 000 et 40 000 dollars.

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

2.2 Fiscalité

Les deux paliers de gouvernement ont récemment adopté ou proposé des mesures pour aider les propriétaires à préserver et améliorer leur résidence, en l'occurrence des crédits d'impôt à la rénovation. Le gouvernement québécois a récemment annoncé la création d'un crédit d'impôt qui s'adresse aux propriétaires d'une résidence principale ou d'un immeuble de deux ou trois logements dont le propriétaire occupe les lieux. La mesure s'applique aux rénovations excédant 7 500 \$ et rembourse 20 % des dépenses, jusqu'à un montant maximal de 2 500 \$. De son côté, le gouvernement fédéral offre une aide s'appliquant aux rénovations coûtant entre 1 000 et 10 000 \$ et rembourse 15 % des dépenses, jusqu'à un montant maximal de 1 350 \$.

Les crédits d'impôts à la rénovation sont d'excellentes mesures pour aider les contribuables à maintenir l'état de leur logement. Par contre, les différences entre les deux mesures seront probablement la source de confusion.

La FCIQ recommande aux deux paliers de gouvernements d'harmoniser les deux crédits d'impôt à la rénovation et de les prolonger jusqu'en 2011.

2.2.1. Régime d'accession à la propriété (RAP)

Le budget fédéral 2009 majorait la limite de sortie du programme 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-contraint au nouvel acheteur 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 l'ensemble des détenteurs de REER puisse utiliser le RAP.

2.2.2. Droits de mutation

Les droits de mutation, aussi appelés taxe de bienvenue, ont littéralement explosé au cours des 15 dernières années. La non-indexation de l'échelle de taxation, jumelé à la forte progression des prix de l'immobilier résidentiels, a grandement perturbé la progressivité de cette taxe.

Les seuils de taxation actuels sont de 0,5 % sur le premier 50 000 \$ transactionnel, 1 % sur la tranche entre 50 000 \$ et 250 000 \$ et 1,5 % sur l'excédentaire.

Une propriété qui valait 100 000 \$ en 1994 commandait un droit de mutation de 750 \$. La même propriété, qui vaut 200 000 \$ aujourd'hui, verrait l'acheteur déboursé 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 une barrière à l'accession à la propriété et doit souvent être capitalisée avant d'être déboursée, ce qui contribue à l'endettement des ménages.

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

En appliquant ces nouveaux seuils indexés, la propriété de notre exemple précédent 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, l'achat d'une première résidence principale est exempté de droit de mutation pour les propriétés dont la valeur est inférieure à 450 000 \$.

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

2.2.3. Remboursement de la Taxe sur les produits et services (TPS) pour habitations neuves

Une part importante des dépenses à l'achat d'une propriété est le paiement des taxes de vente. L'achat d'une maison est éligible à un remboursement d'une partie des deux taxes de ventes si la valeur du bâtiment est inférieure à un certain seuil. Au niveau fédéral, l'acheteur d'une maison neuve valant jusqu'à 350 000 \$ est éligible à un remboursement de 36 % de la TPS payée, jusqu'à un maximum de 8 750 \$. Le rabais décroît entre 350 000 \$ et 450 000 \$, et est inexistant passé ce seuil.

Les acheteurs ont bénéficiés de la réduction du taux général de la TPS de 7 % à 5 % entre 2006 et 2008. En tenant compte de l'échelle de remboursement, le taux effectif d'imposition de la TPS sur une habitation éligible au remboursement complet est passé de 4,48 % à 3,2 %. Il s'agit là d'une étape majeure dans le support aux propriétés abordables.

Par contre, avec l'augmentation du prix des maisons, la non-indexation de l'échelle de remboursement de la TPS pour habitations neuves signifie que de nombreux acheteurs de maisons neuves, surtout en milieu urbain, ne bénéficient pas d'une TPS réduite. À Montréal, la proportion de nouvelles maisons éligibles au remboursement de la TPS est passée de 98,7 % en 1991 à 73 % en 2008.

2.2.4. Remboursement de la Taxe de vente du Québec (TVQ) pour habitations neuves

La structure du remboursement de la TVQ pour habitations neuves est similaire à celle de la TPS. Au niveau provincial, un remboursement de 36 % de la TVQ est possible pour une maison neuve valant jusqu'à 200 000 dollars. Le pourcentage de remboursement décroît progressivement de 36 % à 0 % pour les maisons neuves valant entre 200 000 et 225 000 dollars.

Les seuils de remboursement pour la TVQ ont été révisés pour la dernière fois en 2000. Or, le prix des maisons a fortement progressé depuis, privant de nombreux nouveaux propriétaires de remboursement. Selon l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec (APCHQ), près de 40 % des acheteurs québécois n'ont plus droit au remboursement maximum de 36 % des taxes de vente payées sur leur maison neuve. Dans la région de l'Outaouais, plus de 45 % des acheteurs en sont privés, alors que dans la région de Montréal, cette proportion est de 50 %. La FCIQ est d'avis que l'échelle de remboursement de la TVQ devrait être indexée pour être mieux adaptée à un marché immobilier québécois qui a fortement progressé au cours des dix dernières années.

La FCIQ est d'avis qu'il est impératif d'indexer les échelles de remboursement des taxes de ventes fédérales et provinciales pour les habitations neuves.

2.3 Soutenir l'accès à la propriété

Au cours des dernières années, le Québec a connu une hausse significative du nombre de propriétaires. Entre les recensements de 2001 et 2006, la proportion de ménages québécois possédant sa résidence principale est passée de 57,9 % à 60,1 %. Ce fut principalement le résultat d'une période prolongée de taux hypothécaires bas.

Cette hausse pourrait suggérer que l'accès à la propriété n'est pas problématique; pourtant, il devient de plus en plus difficile pour de nombreux ménages québécois d'acheter une résidence.

L'assistance pour faciliter l'accession à la propriété peut être un outil efficace et relativement peu dispendieux dans une stratégie de développement urbaine locale. Il crée aussi une opportunité de former des partenariats entre les prêteurs et les développeurs, qui sont tous deux impliqués directement dans n'importe quelle expansion du marché de la propriété. Il y a aussi l'opportunité d'introduire la propriété au sein de projets de renouveau à revenus mixtes. Ouvrir le chemin vers la propriété pour les locataires actuels des logements sociaux libérera de l'espace pour d'autres ménages qui en ont présentement besoin.

2.3.1. Utilisation des surplus de la SCHL

La SCHL a engrangé des surplus importants lors de la dernière décennie, surtout grâce aux bénéfices élevés réalisés sur ses produits d'assurances hypothécaires. La FCIQ est d'avis que la SCHL devrait utiliser ses surplus afin de financer un programme d'aide à l'accession à la propriété pour les premiers acheteurs. Ainsi, un rabais de prime d'assurance d'un maximum de 5 000 \$ pourrait être offert au premier acheteur; ce rabais pourrait être capitalisé et inclus dans le montage hypothécaire.

La FCIQ propose que la SCHL adopte un programme d'aide au premier acheteur financé par ses surplus.

2.3.2. Programme municipaux d'accèsion à la propriété

Montréal

Pour plusieurs jeunes familles, s'établir à Montréal est un choix de plus en plus hors de portée suite à la hausse des loyers et du prix des propriétés qui a eu lieu au cours des dernières années. Pour faire face à l'exode des jeunes familles vers la banlieue, Montréal a adopté une politique du logement élaborée qui est active sur plusieurs plans.

La Ville de Montréal offre un programme d'aide pour les acheteurs d'une première propriété qui est cofinancé par la SHQ dans le cadre du programme Rénovation Québec. La subvention pour l'achat d'une maison neuve pour un ménage sans enfant est de 6 500 \$, pour une valeur maximale de 180 000 \$. Pour un ménage avec enfants, la subvention va jusqu'à 10 000 \$ pour une maison valant jusqu'à 350 000 \$.

Montréal offre aussi une aide financière pour les locataires désirant acheter l'immeuble existant de deux à cinq logements dans lequel ils habitent. L'immeuble doit être entièrement résidentiel et avoir une valeur foncière qui ne dépasse pas la valeur maximale. L'aide financière va de 5 500 \$ pour un duplex existant dont la valeur foncière est inférieure à 296 000 \$, à 8 500 \$ pour un quintuplex existant dont la valeur foncière est inférieure à 455 000 \$.

Laval

La ville de Laval offre une aide qui est constituée d'une remise sur le montant du droit de mutation immobilière. Si la propriété achetée est neuve, le nouveau propriétaire reçoit un crédit de taxes foncières pendant cinq ans. Le programme s'applique aux immeubles résidentiels de un à quatre logements situés dans les quartiers existant, c'est-à-dire que pour les maisons neuves, il s'applique uniquement aux constructions faites dans la grille urbaine actuelle et non aux nouveaux développements.

La FCIQ propose pour les villes québécoises de plus de 100 000 habitants la structure d'aide suivante, élaborée en tenant compte du marché immobilier de chaque ville.

VILLE DE MONTRÉAL

Propriété	Prix d'achat maximal admissible	Aide financière proposée
Unité résidentielle - ménage sans enfant	225 000 \$	5 000 \$
Unité résidentielle - ménage avec au moins un enfant de moins de 18 ans au moment de l'achat	245 000 \$	10 000 \$
Plex existant (2 à 5 logements) - ménage avec au moins un enfant de moins de 18 ans au moment de l'achat	350 000 \$	12 000 \$

LAVAL

Propriété	Prix d'achat maximal admissible	Aide financière proposée
Unité résidentielle - ménage sans enfant	160 000 \$	3 500 \$
Unité résidentielle unifamiliale - ménage avec au moins un enfant de moins de 18 ans au moment de l'achat	245 000 \$	10 000 \$
Plex existant (2 à 5 logements) - ménage avec au moins un enfant de moins de 18 ans au moment de l'achat	325 000 \$	11 000 \$

LONGUEUIL

Propriété	Prix d'achat maximal admissible	Aide financière proposée
Unité résidentielle - ménage sans enfant	155 000 \$	3 500 \$
Unité résidentielle unifamiliale - ménage avec au moins un enfant de moins de 18 ans au moment de l'achat 2	210 000 \$	8 500 \$
Plex existant (2 à 5 logements) - ménage avec au moins un enfant de moins de 18 ans au moment de l'achat	285 000 \$	9 500 \$

TERREBONNE

Propriété	Prix d'achat maximal admissible	Aide financière proposée
Unité résidentielle unifamiliale - ménage sans enfant	190 000 \$	6 000 \$
Unité résidentielle unifamiliale - ménage avec au moins un enfant de moins de 18 ans au moment de l'achat	200 000 \$	8 000 \$

VILLE DE QUÉBEC

Propriété	Prix d'achat maximal admissible	Aide financière proposée
Unité résidentielle - ménage sans enfant	140 000 \$	3 500 \$
Unité résidentielle unifamiliale - ménage avec au moins un enfant de moins de 18 ans au moment de l'achat	180 000 \$	7 500 \$
Plex existant (2 à 5 logements) - ménage avec au moins un enfant de moins de 18 ans au moment de l'achat	200 000 \$	7 000 \$

LÉVIS

Propriété	Prix d'achat maximal admissible	Aide financière proposée
Unité résidentielle unifamiliale - ménage sans enfant	160 000 \$	3 500 \$
Unité résidentielle unifamiliale – ménage avec au moins un enfant de moins de 18 ans au moment de l'achat	180 000 \$	7 500 \$

VILLE DE SAGUENAY

Propriété	Prix d'achat maximal admissible	Aide financière proposée
Unité résidentielle unifamiliale - ménage sans enfant	130 000 \$	3 000 \$
Unité résidentielle unifamiliale – ménage avec au moins un enfant de moins de 18 ans au moment de l'achat	140 000 \$	6 000 \$

TROIS-RIVIÈRES

Propriété	Prix d'achat maximal admissible	Aide financière proposée
Unité résidentielle unifamiliale - ménage sans enfant	120 000 \$	2 500 \$
Unité résidentielle unifamiliale – ménage avec au moins un enfant de moins de 18 ans au moment de l'achat	130 000 \$	5 500 \$

GATINEAU

Propriété	Prix d'achat maximal admissible	Aide financière proposée
Unité résidentielle unifamiliale - ménage sans enfant	170 000 \$	3 500 \$
Unité résidentielle unifamiliale – ménage avec au moins un enfant de moins de 18 ans au moment de l'achat	180 000 \$	7 500 \$

SHERBROOKE

Propriété	Prix d'achat maximal admissible	Aide financière proposée
Unité résidentielle unifamiliale - ménage sans enfant	165 000 \$	3 500 \$
Unité résidentielle unifamiliale – ménage avec au moins un enfant de moins de 18 ans au moment de l'achat	175 000 \$	7 500 \$

2.4 Logements sociaux

La FCIQ appuie l'objectif des représentants du milieu du logement social de consacrer 1 % des dépenses publiques totales au logement social. Le maintien d'un stock de logement social est crucial au fonctionnement dynamique du marché immobilier. Une famille à faible revenu aura beaucoup plus de chances de se créer un patrimoine financier si elle occupe un logement social. Le logement social diminue la demande pour le logement à loyer faible et moyen, ce qui crée un effet de décélération des loyers et diminue les problèmes de pénuries endémiques qui affligent cette catégorie d'habitation. La diminution du coût du logement à loyer bas et moyen permet aussi à ses occupants de se constituer un patrimoine financier, et éventuellement d'accéder à la propriété. Le logement social est une mesure aidant non seulement les plus démunis, mais le marché de l'habitation dans son ensemble en promouvant la mixité sociale et la rénovation des logements existants.

3. Conclusion

C'est donc dix mesures que la FCIQ recommande en matière de soutien au secteur de l'habitation. Ces mesures 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.

- Mesure 1 Maintien à long terme du PAREL (Gouvernement du Canada par l'entremise de la SCHL)
- Mesure 2 Bonification d'écoÉnergie (Gouvernement du Canada et ministère des ressources naturelles du Canada)
- Mesure 3 Maintien du programme Rénovation Québec (Gouvernement du Québec par l'entremise de la SHQ)
- Mesure 4 Harmonisation des crédits d'impôts à la rénovation (ministères des Finances du Canada et du Québec)
- Mesure 5 Ouverture du RAP à l'ensemble des détenteurs de REER (ministère des Finances du Canada)
- Mesure 6 Indexation du calcul fiscal des droits de mutation (ministère des Affaires municipales du Québec)
- Mesure 7 Exemption des droits de mutation pour le premier acheteur (ministère des Affaires municipales, Régions et Occupation du territoire du Québec)
- Mesure 8 Indexation des échelles de remboursement des taxes de ventes fédérales et provinciales pour les habitations neuves (ministères des Finances du Canada et du Québec et Agence du revenu du Canada)
- Mesure 9 Mise en place d'un programme d'aide au premier acheteur financé par les surplus de la SCHL (Gouvernement du Canada et SCHL)
- Mesure 10 Bonification de l'aide au premier acheteur pour les villes de 100 000 habitants et plus (municipalités concernées et SHQ)