



Devenir propriétaire

LE PLAN D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DU PARTI QUÉBÉCOIS

Mot du Chef

Alors que le Québec était jusqu'à tout récemment l'un des endroits en Occident où le prix de l'immobilier était parmi les plus abordables, l'accès à la propriété a subi chez nous une détérioration dramatique et persistante au cours des quatre dernières années. Cette spirale infernale d'inflation des prix a touché plus particulièrement les jeunes et les jeunes familles qui n'avaient et qui n'ont toujours pas eu la chance de devenir propriétaire. Concrètement, depuis l'arrivée au pouvoir de la CAQ, le prix moyen d'une maison a augmenté de 74 %. Dans toute l'histoire du Québec moderne, jamais une génération complète de jeunes premiers acheteurs n'aura vu sa capacité à accéder à la propriété disparaître aussi rapidement que depuis l'arrivée au pouvoir de ce gouvernement. En l'espace de cinq ans, nous avons créé une toute nouvelle génération de jeunes Québécois qui pourraient demeurer locataires pour très longtemps, voire pour toujours.

Le Parti Québécois considère que c'est un bris du contrat social sans précédent : des jeunes avec d'excellents emplois, qui n'ont pas compté leurs efforts pour y arriver, n'auront pas la même chance que leurs parents et leurs grands-parents de devenir propriétaires.

Depuis qu'ils sont enfants, nous demandons aux jeunes de travailler fort et d'avoir des bonnes notes à l'école afin d'obtenir un emploi de qualité qui leur permettra rapidement d'acheter une propriété et d'avoir accès à un toit décent. Cette aspiration, avec la nécessité de se nourrir, est à la base même de la fameuse pyramide de Maslow. Aujourd'hui, en raison de mauvaises politiques publiques et d'une forme de nonchalance (voire d'incompétence) de nos gouvernements, nous avons créé une iniquité intergénérationnelle sans précédent qu'il faut corriger rapidement. Nous sommes aussi en rupture avec la société méritocratique que l'on souhaite tous.

Lorsqu'une crise d'une telle ampleur sévit, il faut des mesures à la hauteur de la situation et du défi auquel nous faisons face. Dans ce plan d'accès à la propriété *Devenir propriétaire*, c'est précisément ce que nous proposons : agir avec des mesures fortes pour corriger une injustice historique. Jusqu'à maintenant, le gouvernement de la CAQ est demeuré passif à ce sujet. Alors qu'il a nié l'existence d'une crise du logement dans la quasi-totalité de son premier mandat, il n'a toujours pas saisi l'ampleur du fossé intergénérationnel qui s'était creusé en matière d'accès à la propriété.



Pire, le premier ministre Legault a affirmé sans gêne que l'augmentation fulgurante du prix moyen d'une maison était essentiellement « une conséquence du salaire moyen qui augmente ». Un mal nécessaire « pour pas que le Québec reste pauvre », nous dit-il. Pourtant, le salaire moyen n'a augmenté que de 24 % au Québec alors que le prix des maisons, tel que mentionné, a plutôt augmenté de 74 %. Le prix moyen d'une maison aux États-Unis et au Québec est devenu essentiellement similaire (460 000 \$ contre 462 000 \$), alors qu'il y a un écart beaucoup plus significatif entre les salaires et que les maisons coûtaient beaucoup moins cher au Québec avant l'arrivée au pouvoir de la CAQ.

À de nombreuses reprises, j'ai eu l'occasion de questionner le premier ministre à ce sujet pour réaliser qu'il n'avait aucunement l'intention d'agir réellement sur cet enjeu majeur, étant satisfait de la pauvreté, pour ne pas dire l'inexistence, des mesures qui sont présentement en place pour aider les premiers acheteurs à avoir accès à la propriété.

En faisant une recherche approfondie des mesures qui ont été mises en place par les gouvernements ailleurs dans le monde et précédemment au Québec, le constat a été encore plus frappant. Actuellement, de nombreux pays, comme les États-Unis, le Royaume-Uni, la Finlande ont implanté d'importants programmes d'accès à la propriété. Au Québec, ce fut le cas de tous les gouvernements des années 80 et 90, qu'ils soient péquistes ou libéraux; tous ont créé leur programme d'accès à la propriété avec des mesures qui ont permis plus d'une centaine de milliers de ménages québécois d'avoir accès à la propriété. Il n'y a donc rien qui puisse expliquer ou justifier la timidité des mesures actuelles pour aider les premiers acheteurs.

Cette crise trouve ses racines dans de multiples causes profondes et est certainement multifactorielle. La pandémie, la spéculation immobilière, le désengagement de l'État québécois en matière de construction de logements sociaux et abordables, la lourdeur administrative pour l'obtention de permis de construction menant à des diminutions constantes des mises en chantier, les logements Airbnb, une formation de la main-d'œuvre dont les exigences seraient excessives, ont tous été des facteurs qui ont contribué à faire naître la présente crise. Le Parti Québécois est cependant le seul parti qui ose nommer l'éléphant dans la pièce lorsque vient le temps de parler du débalancement soudain et excessif entre l'offre et la demande. Tel que le mentionne le grand économiste Pierre Fortin :

« Il faut cependant comprendre que ces causes qui peuvent retenir les mises en chantier du côté offre existaient toutes bien avant que la question du logement dégénère en crise nationale. Le seul phénomène qui a constitué un changement assez important pour expliquer le déclenchement inattendu d'une crise majeure est bel et bien la vive expansion de la demande résultant de l'explosion de la population qui a cours depuis 2016.

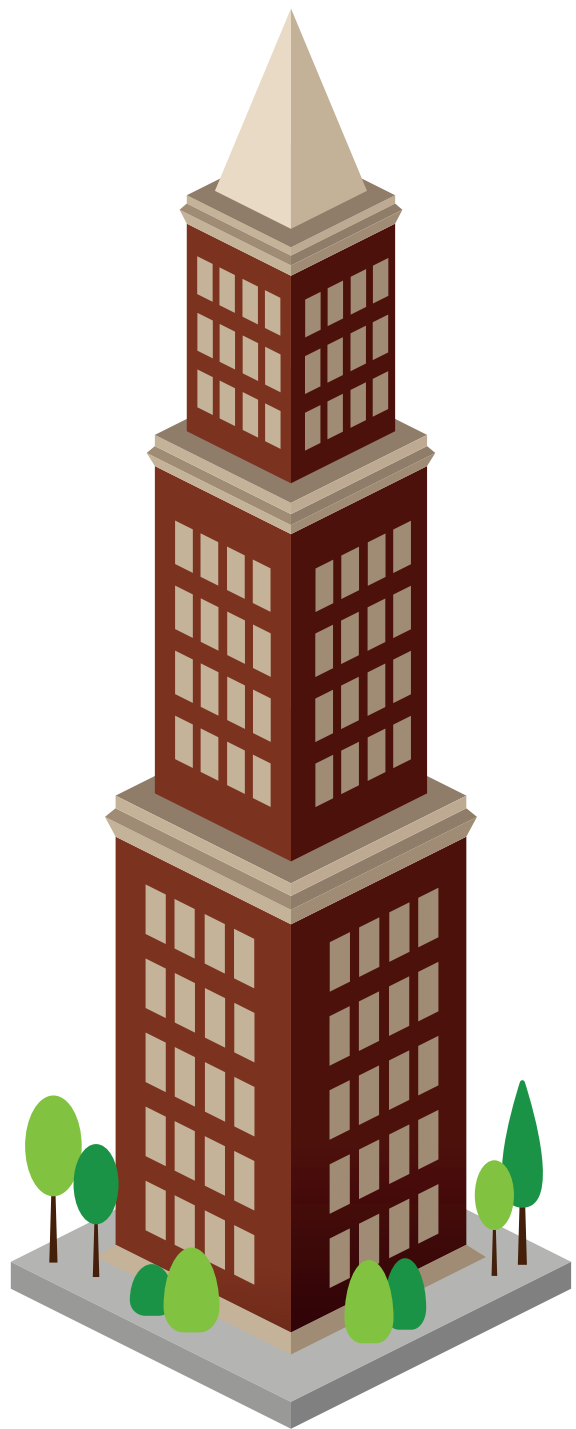
Autrement dit, le problème actuel du logement découle surtout d'une demande débridée et non pas d'une offre réprimée (bien que des améliorations de l'offre soient toujours de mise). Ce verdict fait l'unanimité des analystes du marché du logement au Québec et au Canada, qu'ils soient chercheurs universitaires ou employés d'organismes publics ou privés. Si on veut éviter que la pénurie de logements ne perdure, la solution qui s'impose est d'abandonner le laisser-faire actuel en matière d'immigration temporaire et de stabiliser le solde migratoire total du Québec à un niveau annuel gérable (...).

Le Parti Québécois partage entièrement les constats des nombreux économistes qui ont étudié et publié sur la question au courant des derniers mois.

Le plan que nous déposons se veut le reflet d'une volonté sentie de corriger cette injustice intergénérationnelle.



Paul St-Pierre Plamondon,
Chef du Parti Québécois

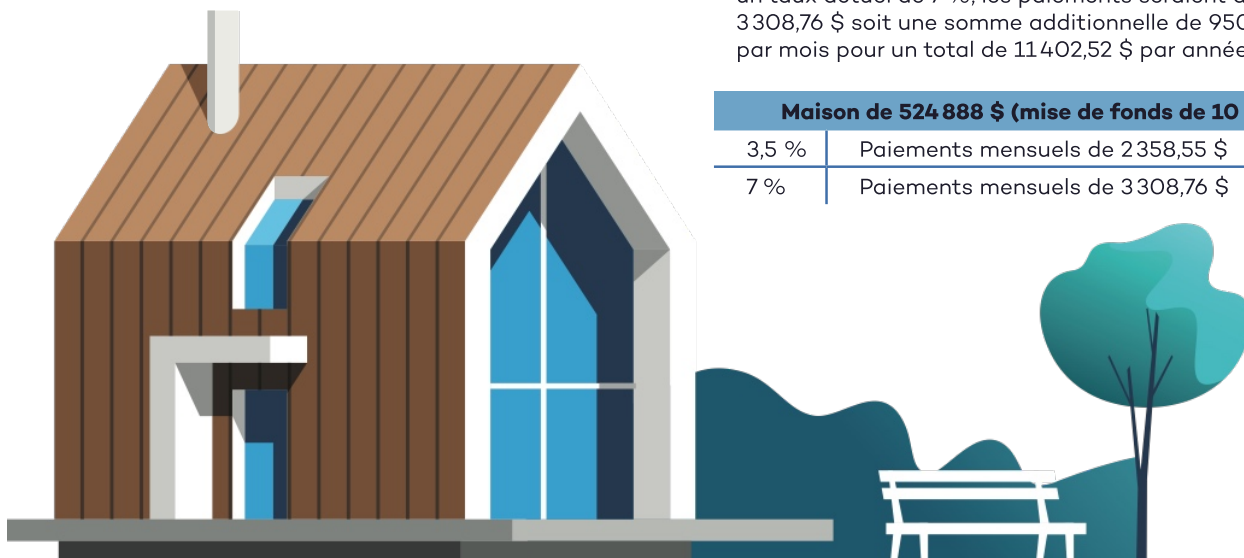


Solutions proposées

Dans les années 80 et 90, six programmes d'accès à la propriété ont vu le jour sous les différents gouvernements libéraux et péquistes. Les détails de ces programmes sont énumérés en annexe de ce document. Chacun de ces programmes venait répondre à différents enjeux spécifiques en matière d'accès à la propriété. Aujourd'hui, nous plaidons pour que le gouvernement du Québec se dote d'un programme complet et costaud, qui permettra de mettre fin à une grande injustice intergénérationnelle.

Un programme d'accès à la propriété digne de ce nom devrait, donc, être modulé selon les spécificités régionales telles que les besoins des villes et municipalités, ainsi que les prix des maisons qui varient d'un endroit à l'autre au Québec.

Les solutions proposées visent évidemment à inclure la classe moyenne puisque ce ne sont plus seulement les personnes à faible revenu qui ne peuvent pas s'acheter de maisons. De plus, plusieurs programmes d'aide municipaux sont seulement offerts aux familles avec des enfants. Il faut aider tout le monde, incluant les gens qui sont seuls.



AIDER FINANCIÈREMENT LES PREMIERS ACHETEURS

Lancer un programme de taux d'intérêts réduits pour les premiers acheteurs.

- Dans ce programme le gouvernement aide les premiers acheteurs en garantissant un rabais de 3,5 % sur le taux en vigueur pour une période de 3 ans, de sorte à offrir un taux d'intérêt avoisinant les 3,5%. Ce rabais sera modulé en fonction de l'évolution du taux directeur de la Banque du Canada.
- Le gouvernement négocierait des taux réduits avec les banques et la caisse populaire Desjardins, moyennant des garanties sur les prêts et en couvrant une partie de la différence du montant excédant entre le taux préférentiel réduit de 3,5 % et le taux en vigueur des institutions financières.
- Ce programme serait en vigueur jusqu'à ce que le taux directeur ait baissé à des niveaux plus abordables.
- Pour qu'une propriété soit admissible au programme, la valeur ne devra pas excéder 15 % du prix médian des propriétés vendues dans la région d'achat.
- Similaire au programme *Mon taux, mon toit* sous le gouvernement de Robert Bourassa.

Exemple : Une maison de 524 888 \$ avec une mise de fonds de 10 %. Avec un rabais de 3,5 % sur le taux en vigueur de 7 % sur 25 ans, les paiements mensuels seraient d'environ 2 358,55 \$ par mois. Alors qu'avec un taux actuel de 7 %, les paiements seraient de 3 308,76 \$ soit une somme additionnelle de 950,21 \$ par mois pour un total de 11 402,52 \$ par année.

Maison de 524 888 \$ (mise de fonds de 10 %)

3,5 %	Paiements mensuels de 2 358,55 \$
7 %	Paiements mensuels de 3 308,76 \$



Doubler le montant maximal admissible du crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation pour le faire passer de 1500 \$ à 3000 \$.

Doubler le remboursement maximal admissible de la TVQ de 9 975 \$ à 20 000 \$ pour les maisons neuves achetées par de premiers acheteurs, ainsi que doubler le prix des maisons admissibles de 300 000 \$ à 600 000 \$ (à moduler par région).

Augmenter la période d'amortissement maximale pour les premiers acheteurs de 25 ans à 30 ans :

- Pour permettre, au besoin, de réduire les mensualités hypothécaires. Cette mesure est déjà en vigueur pour les prêts hypothécaires non assurés, cela devrait être aussi accessible pour les prêts hypothécaires assurés.

Soutenir et encourager les municipalités à bonifier et mettre à jour leurs programmes d'accès à la propriété existants, en plus d'encourager les autres municipalités à adopter des pratiques similaires.

- Les critères d'admissibilité sont souvent trop restrictifs et les prix des maisons admissibles ne reflètent plus la réalité du marché.

AGIR POUR DIMINUER LA TROP FORTE AUGMENTATION DE LA DEMANDE

Réduire les niveaux d'immigration temporaire et permanente.

- Le Parti Québécois réduira à 35 000 les seuils d'immigration permanente.
- Il réduira également toutes les catégories de l'immigration temporaire (travailleurs étrangers temporaires, étudiants internationaux et demandeurs d'asile).

AUGMENTER LES MISES EN CHANTIER ET L'OFFRE DE MANIÈRE GÉNÉRALE

Convertir ou vendre une partie des bâtiments gouvernementaux laissés vacants depuis la pandémie en nouvelles unités d'habitation.

- Offrir également des incitatifs aux entreprises afin de les encourager à vendre leurs espaces de bureaux laissés vacants pour qu'ils soient convertis en logement.
- Notamment en demandant aux villes de permettre rapidement le changement de zonage commercial en zonage résidentiel.

Lancer un programme «Corvée Habitation» du 21^e siècle.

- Création d'un fonds pour la reprise de la construction immobilière, alimenté par le gouvernement, les grands Fonds de travailleurs (FTQ, CSN,), Desjardins et le milieu municipal.
- Ce programme a pour but d'augmenter les mises en chantier en aidant les entrepreneurs à construire le plus possible et en offrant des taux d'intérêt avantageux.

Accélérer le processus de construction.

- En fournissant un catalogue québécois de plans préapprouvés afin d'encourager la construction de maisons et d'immeubles locatifs respectueux du patrimoine architectural du Québec en concertation avec les municipalités.
- En offrant des incitatifs aux entreprises afin de maximiser la construction de logements préfabriqués en usine.

Lancer une vaste opération pour éliminer les barrières bureaucratiques et débureaucratiser les programmes inefficaces du gouvernement et des municipalités.

- Faire une évaluation et une révision de chacun des programmes avec l'objectif de diminuer la paperasse inutile et de réduire les délais.
- Demander aux municipalités de mener la même opération dans chacun de leurs programmes, en collaboration avec le gouvernement du Québec pour un arrimage optimal.
- Soutenir les municipalités qui offrent déjà des allègements réglementaires pour accélérer la construction.

Favoriser l'autoconstruction dans les milieux déjà urbanisés en bonifiant les incitatifs fiscaux existants :

- Notamment, en augmentant les montants maximaux admissibles au remboursement partiel de la TVQ sur les autoconstructions pour les premiers acheteurs.
- En bonifiant le remboursement de TVQ de 50 % à 75 % pour les premiers acheteurs.

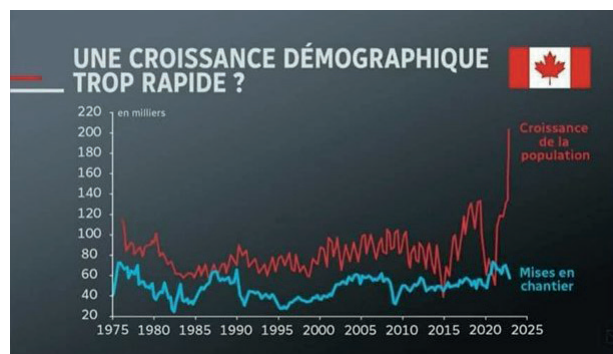




État de la situation

Débalancement total entre l'offre et la demande

Les politiques publiques liées à l'immigration ont créé un débalancement entre l'offre et la demande. La croissance trop rapide de la population accentue la demande de logements, créant une rareté qui se traduit par une augmentation des prix. En 2023, le Québec aura accueilli près de 225 000 personnes, pendant que le chiffre de nouvelles mises en chantier dépassait à peine 30 000, en diminution de 35 % par rapport à l'année dernière. Durant la même période, les centres urbains ont enregistré une chute de 33 % des mises en chantier, représentant la plus importante diminution depuis que la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) compile ces données soit depuis 1995. Tout cela alors qu'il nous manque 1,2 million de logements d'ici 2030.



Source : RDI économie, Radio-Canada

C'est largement l'immigration temporaire qui est en cause. Le Québec a récemment franchi le cap des 500 000 immigrants temporaires pour se chiffrer à 528 000, du jamais vu. On parle de 167 098 nouveaux immigrants temporaires en 2023, notamment en raison des politiques du gouvernement fédéral (modification des règles pour l'obtention des visas, embauche de travailleurs sans évaluation des impacts sur le marché du travail, facilitation d'entrée pour les étudiants anglophones, etc.). Pour faire une comparaison, cela signifie quatorze fois plus d'immigration temporaire à un rythme annualisé sous la CAQ de François Legault que sous les libéraux de Philippe Couillard en 2016.

La Presse canadienne nous révélait récemment que des fonctionnaires fédéraux avaient averti le gouvernement fédéral, il y a deux ans, que l'augmentation prévue de ses seuils nuirait à l'accès au logement et à la propriété. C'est donc en toute connaissance de cause que le fédéral est allé de l'avant avec une politique migratoire qui a rendu possible la crise actuelle. Pour ajouter l'insulte à l'injure, le ministre fédéral de l'Immigration, Marc Miller, avait affirmé qu'il n'y aurait pas de problème parce que les immigrants allaient eux-mêmes bâtir des maisons.

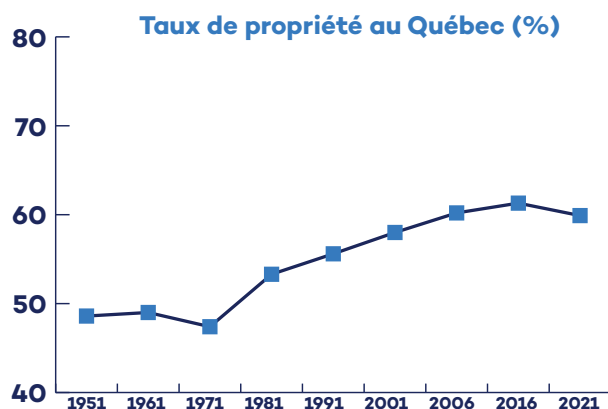
Les nombreuses études et publications de la Banque nationale, la Banque du Canada, Pierre Fortin, la Banque de Montréal, la Banque TD, la Banque Scotia et la SCHL sont venues confirmer ce phénomène.

La nécessité d'augmenter le nombre de propriétaires

Comme le chantait Félix Leclerc en 1973, le Québec demeure largement une société de locataires même 50 ans plus tard, affichant un taux de propriétaires inférieur à toutes les provinces canadiennes. Même dans les provinces où les coûts des propriétés sont plus élevés, la proportion de ménages propriétaires est plus importante. La Colombie-Britannique en est un exemple frappant, avec un taux de propriété de 66,8 % en 2021, comparé au taux de 59,9 % au Québec pour la même année, alors que le prix moyen d'une maison jumelée à Vancouver est de 1 811 900 \$ et de 586 681 \$ à Montréal.

En 2016, le taux de propriété au Québec était de 61,3 %, marquant la première baisse depuis la disponibilité des données à partir de 1971. Une diminution a été observée dans toutes les tranches d'âge entre 2016 et 2021, avec le recul le plus significatif de 1,8 % chez les 25 à 35 ans, les ramenant à un taux de propriété de 42,4 %. Cette tendance souligne une préoccupation croissante quant à la capacité des jeunes générations à accéder à la propriété au Québec, ce qui est complètement contraire à la volonté de cette génération.

Nous avons déjà un retard à rattraper avant la crise et celui-ci s'est accentué encore davantage. Nous devons viser un rattrapage d'ici la fin de la décennie.



Un pourcentage notable, soit 21 %, des Québécois et Québécoises expriment le désir d'acquérir une propriété au cours des 5 prochaines années, tandis que 13 % envisagent cette acquisition dans les 2 prochaines années, des chiffres qui demeurent similaires à ceux de 2018. Les tendances actuelles révèlent qu'une majorité de 8 personnes sur 10 aspire à devenir propriétaires d'une maison unifamiliale, dont 69 % manifestent une préférence pour les maisons détachées, les incitant ainsi à envisager



des localités en dehors des grands centres urbains où ce type de propriété demeure plus accessible.

Notamment, les résidents de Montréal aspirent à rester en ville s'ils en ont les moyens financiers, mais optent pour les banlieues et les couronnes s'ils font face à des contraintes budgétaires. On observe un engouement plus marqué pour les maisons existantes, en raison de leur proximité avec les services, tandis que les nouvelles constructions gagnent en popularité, particulièrement pour les condos et les plex. Ces préférences variées témoignent de la diversité des besoins et des choix de la population en matière de logement.

Un immense territoire sur lequel bâtir

Plusieurs pays font évidemment face à des enjeux par rapport au prix de l'immobilier. Par contre, comparativement à d'autres pays, le Québec a quelque chose de spécial : l'espace. Il n'y a donc pas d'excuse ou de raison valable pour que les prix soient aussi élevés. D'ailleurs, lorsqu'on se compare avec d'autres États nord-américains qui ont une densité de population similaire à la nôtre, on voit rapidement qu'il y a un déséquilibre en matière de coût des maisons :

Québec : 5,8 personnes par km² Prix moyen des maisons de 462 000 \$

- Dakota du Nord 4 personnes/km²
Prix moyen des maisons :
US \$ 248 794 -> 328 724 \$ (CAD)
- Dakota du Sud 4 personnes/km²
Prix moyen des maisons :
US \$ 292 777 -> 386 838 \$ (CAD)
- Nouveau-Mexique 7 personnes/km²
Prix moyen des maisons :
US \$ 288 227 -> 380 826 \$ (CAD)

Un lien avec la crise du marché locatif

L'enjeu de l'accès à la propriété est intimement lié à la crise du logement locatif. Tout d'abord, de façon générale, il y a une importante pénurie de logements au Québec, car la construction est insuffisante depuis de nombreuses années. Il nous manquera 1,2 millions de logements pour 2030. Selon un rapport récent de la CIBC, ce chiffre est en retard et sous-estimé de plus de 40 %. À titre d'exemple, le marché locatif est en équilibre lorsque le taux d'inoccupation est de 3 %. En 2022, 50 % des 71 municipalités qui comptent 10 000 habitants et plus se trouvaient sous la barre de 1 %. En 2023, le pourcentage a grimpé à 71 %. Dans plusieurs villes, il est même proche de 0 %, comme à Joliette et à Drummondville. De plus, même dans les endroits où le taux dépasse ce seuil de 3 %, il peut y avoir une pénurie pour certains types de logements. Par exemple, les logements disponibles à Montréal sont surtout des logements d'une ou de deux chambres situées dans des tours au centre-ville, mais il y a quand même une pénurie de logements de 3, 4 ou 5 chambres situés dans des quartiers de moyenne densité.

Dans un deuxième temps, le Parti Québécois présentera un plan spécifiquement pour la question du logement lors de son prochain conseil national.



Les premiers acheteurs font actuellement face à deux problèmes majeurs

1. Difficultés à économiser pour une mise de fonds :

Avec la hausse des prix des maisons et l'augmentation du coût de la vie, les jeunes Québécois rencontrent des obstacles significatifs pour épargner en vue d'une mise de fonds. **Les premiers acheteurs se trouvent particulièrement affectés, car contrairement à d'autres acheteurs, ils ne vendent pas de propriété existante pour financer l'achat d'une nouvelle maison.** Cette situation rend l'accès à la propriété encore plus complexe pour cette catégorie d'acheteurs.

2. Impact des hauts taux d'intérêt :

Les premiers acheteurs sont confrontés à des difficultés liées aux taux d'intérêt élevés, tant au niveau de la qualification pour un prêt hypothécaire que dans le paiement des mensualités. Les taux d'intérêt élevés rendent non seulement l'obtention d'un prêt plus ardu, mais ils accroissent également les défis financiers pour ceux qui ont déjà effectué un achat, entraînant des difficultés dans le règlement des paiements mensuels.

Ces deux défis cumulés créent un environnement particulièrement contraignant pour les premiers acheteurs, mettant en évidence la nécessité d'explorer des solutions afin de faciliter leur accès à la propriété.

La hausse du fardeau hypothécaire, soit le ratio entre le coût d'une hypothèque et le revenu disponible des ménages, a principalement augmenté à cause de la hausse des prix immobiliers. Les hausses des taux d'intérêt qui ont pour but de faire redescendre l'inflation, à court terme, surpassent celui de la baisse des prix immobiliers de sorte que l'accès à la propriété prend du temps à s'améliorer.

À Montréal pour une nouvelle hypothèque contractée à l'été 2022, le paiement accapare 34 % du revenu disponible d'un ménage, comparé à 24 % en 2019. À Québec, le fardeau hypothécaire est d'environ 21 %, les prix immobiliers sont près de 40 % plus faibles en moyenne qu'à Montréal.

ANNEXE 1

Programmes d'aide à la propriété

Certaines législatures mettent en place des programmes afin d'aider leur population à accéder à la propriété. C'est le cas des États-Unis, de la Finlande, du Royaume-Uni, du Maroc et de l'Ontario, pour ne nommer que quelques-uns. Ces initiatives sont multiples, mais concernent notamment des aides à la mise de fonds, des réductions de taux d'intérêt, des ventes de maison à bas prix, des bourses d'achat, des crédits d'impôt réservés aux premiers acheteurs, etc.

Par exemple, le Royaume-Uni a développé un programme appelé *First-Home scheme*. Ce plan permet aux premiers acheteurs d'acheter une maison à un prix de 30 % à 50 % inférieur au prix du marché. Ce sont des maisons neuves qui font partie de ce Plan, avec des prix maximum pour les maisons et des conditions par rapport aux salaires des acheteurs, modulées par région. Finalement, lorsque les acheteurs veulent vendre leur maison, ils doivent la vendre à un participant de ce programme, et ce avec le même pourcentage de rabais obtenu lors de l'achat le tout basé sur la valeur actuelle de la maison.

De leur côté, les États-Unis ont développé le *FHFA First-Time Home Buyer Mortgage Rate Discount*. Ce programme, financé par l'Agence fédérale des finances en logement, permet une réduction du taux d'intérêt pour les prêts de 2023 pour les premiers acheteurs. Le but est de rendre les maisons plus abordables en offrant une réduction pouvant aller jusqu'à 1,75 point diminuant ainsi les paiements mensuels d'environ 20 %. De nombreux autres programmes et mesures existent pour aider les premiers acheteurs : crédits d'impôt, bourses, etc.

En Finlande, de nombreuses mesures ont été mises en place pour aider les premiers acheteurs. Le pays permet aux premiers acheteurs d'ouvrir un compte pour faire des économies pour leur première maison en obtenant un boni spécial sur leur intérêt. Les épargnes sont non taxables. Lorsque les premiers acheteurs ont assez épargné, ils peuvent appliquer pour un prêt avec de meilleurs termes et conditions et un support financier de l'État si le taux d'intérêt est plus haut que 3,8. Les premiers acheteurs ne payent pas la taxe de mutation.

Finalement, même des pays moins fortunés créent des initiatives pour aider leurs citoyens. Au Maroc, un programme d'aide au logement visant à renouveler l'approche d'accès à la propriété a été mis en place. Cette aide financière est versée directement aux acquéreurs afin de suppléer leur pouvoir d'achat. Tous les premiers acheteurs sont admissibles à un montant qui varie entre 1/3 et 1/10 du coût selon les critères basés sur le prix d'achat de l'habitation.

Pour ce qui est du Québec et du Canada, il existe aussi des programmes au niveau municipal, provincial et fédéral pour les acheteurs. Cependant, la plupart ne répondent pas aux deux principaux problèmes des nouveaux acheteurs : la difficulté à accumuler une mise de fonds substantielle et la difficulté à se qualifier pour un prêt hypothécaire. Notamment, le nouveau Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP) permet aux futurs acheteurs de mettre 8000 \$ par année pour un maximum de 40000 \$ déductible d'impôt dans un compte afin d'accumuler de l'argent pour une mise de fonds. Toutefois, la prémisse de ce programme suggère que les futurs acheteurs soient capables d'économiser cet argent, ce qui est de plus en plus difficile avec la hausse du coût de la vie, comme le prix des loyers ou de l'épicerie.

Il existe aussi des crédits d'impôt pouvant aller jusqu'à 1500 \$ au fédéral et au provincial, ce qui est bien peu considérant les prix des habitations.





Programmes passés

Différents gouvernements ont déjà été leader en matière d'aide à la propriété afin de répondre aux besoins populationnels. En effet, entre 1981 et 1995, plusieurs plans d'aide ont été mis en place au Québec.

De 1981 à 1986, le gouvernement de René Lévesque a créé le *Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAARP)*. Cette action a été lancée dans un contexte où l'accès à la propriété dans les milieux fortement urbanisés était axé sur la « banlieusardisation », nécessitant la mise en chantier de nouveaux développements. Par ailleurs, dans les centres-villes, il y avait une demande pour une remise à neuf. C'est dans ce climat que le programme a été mis sur pied pour améliorer l'accès à l'habitation et encourager l'industrie de la construction frappée par la conjoncture économique.

Ce projet, lancé par le gouvernement et administré par la Société d'habitation du Québec (SHQ), était destiné aux ménages ayant au moins un enfant de moins de 12 ans, pour les aider à acquérir une première maison. Le premier bénéficiaire était un rabais d'intérêt pour les cinq premières années afin de réduire le coût de l'emprunt hypothécaire sur le montant considéré : 10 000 \$ pour un logement neuf, 6 000 \$ pour un logement existant et 4 000 \$ pour une maison mobile. Le rabais équivalait aux intérêts sur le montant de l'hypothèque basée sur le taux de la Banque du Canada. Les intérêts sont payés en totalité la première année, le deux tiers à la deuxième, et le tiers pour les troisième, quatrième et cinquième années jusqu'à un maximum de 5 500 \$ (environ 17 100 \$ aujourd'hui), 3 300 \$ (environ 10 300 \$ aujourd'hui) pour une maison existante et 2 200 \$ (environ 6 900 \$ aujourd'hui) pour une maison mobile.

Le deuxième bénéficiaire était une subvention en capital. Cette remise en capital a pour effet de réduire le montant d'emprunt hypothécaire pour tout ménage ayant un enfant dans les cinq ans suivant le début des remboursements hypothécaires. Chaque enfant engendre un montant de 2 000 \$ (environ 6 300 \$ aujourd'hui) pour un maximum de 10 000 \$ (environ 31 300 \$ aujourd'hui) pour une maison neuve, 6 000 \$ (environ 18 800 \$ aujourd'hui) pour une maison existante et 4 000 \$ (environ 12 500 \$ aujourd'hui) pour une maison mobile.

Le logement acheté pouvait être neuf ou usagé, mais le coût maximum ne devait pas dépasser 60 000 \$, ce qui équivaut à environ 188 000 \$ aujourd'hui et devra être utilisé comme résidence principale. Ces mesures ont permis d'aider environ 46 000 familles.

Le gouvernement du Parti Québécois sous René Lévesque a aussi mis sur pied le programme *Corvée-Habitation* de 1982 à 1984. Ce programme est développé en réponse à la crise qui touche l'industrie de la construction résidentielle, dans le but d'encourager plus de mises en chantier, relancer l'industrie de la construction et du même coup la rendre plus productive. Le bénéficiaire d'adhésion était de recevoir un taux d'intérêt avantageux et fixe pour une durée de 3 ans.

Le projet a eu lieu en 5 phases afin de suivre la variation du taux d'intérêt. En juillet 1982, le taux hypothécaire garanti était de 13,5 %, alors que le taux du marché était près de 19 %. En décembre 1982, le taux du marché a baissé à 13,25 %, donc Corvée-Habitation offrait 11,5 %. En mai 1983, le taux descend à 9,5 % et ajoute un autre bénéficiaire : une subvention en capital pouvant aller jusqu'à 3 000 \$. En janvier 1984, le taux de 9,5 % est maintenu, mais la subvention en capital est abaissée à 1 000 \$. Puis, en juillet 1984, seul le taux de 9,5 % est maintenu.

L'opérationnalisation a demandé la participation de plusieurs acteurs. Tout d'abord, l'Assemblée nationale a passé la Loi 82 qui a confirmé l'engagement de tous les partenaires et la participation des municipalités. La loi prévoyait la création d'un fonds pour la reprise de la construction immobilière alimenté par les employeurs et les travailleurs de l'industrie. La Fédération des travailleurs du Québec (FTQ) et le Mouvement Desjardins ont participé à la mise en place de ce projet.

Au total, le gouvernement a contribué à 60 % avec 87 M\$ avec 0,60 \$ pour chaque dollar contribué. L'autre 40 % a été fourni par les employeurs (20 %) et les travailleurs (20 %) pour un total de 58 M\$, avec leur contribution au niveau de 0,125 \$ par heure travaillée. Les municipalités ont investi 50 M\$ en subventionnant directement les acheteurs d'unités neuves, rénovées ou recyclées. Les subventions variaient entre 500 \$ et 3000 \$ selon les municipalités et les types d'habitation.

Ce plan de relance a permis la construction d'environ 60 000 nouveaux logements et la création d'environ le même nombre d'emplois, au total 42 300 achats ont eu lieu pour la durée du projet. Cela a permis un investissement direct de 2,7 G\$ (environ 7,7 G\$ aujourd'hui) dans l'économie québécoise. Le prix moyen des maisons était de 49 277 \$ (environ 139 700 \$ aujourd'hui) et la moyenne des hypothèques était de 33 985 \$ (environ 96 400 \$ aujourd'hui). Selon les données colligées, 4 personnes sur 5 ayant participé à Corvée-Habitation étaient des locataires et 3 acheteurs sur 4 n'auraient pas acheté de nouvelles unités d'habitation sans l'aide fournie.

À la fin de l'année 1985, c'est plus de 49 M\$ qui ont été versés en subvention sur l'intérêt et 48,5 M\$ en subvention de capital, pour une somme de 97,5 M\$ (les subventions étaient versées jusqu'en juillet 1988, donc plus d'argent a été dépensé).

En 1988, le gouvernement de Robert Bourassa a instauré le *Programme d'aide à la mise de fonds (AMI)* jusqu'en 1992. Ce projet administré par la SHQ avait une aide double. Premièrement, le gouvernement garantissait un prêt d'une institution financière participante équivalente à 10 % du prêt hypothécaire pour un maximum de 7000 \$ (environ 13 400 \$ aujourd'hui). Deuxièmement, les intérêts sur ce prêt étaient remboursés à l'institution financière directement par le gouvernement. À la fin de cette période, à la vente de l'habitation ou au remboursement total du prêt hypothécaire, le bénéficiaire devenait responsable de ce prêt.

Ce financement était pour les ménages n'ayant jamais été propriétaire et ayant au moins un enfant pour une maison neuve ou deux enfants pour une maison usagée. Le coût maximal de la résidence neuve ou existante était de 95 000 \$ (environ 181 000 \$ aujourd'hui) puis a été haussé à 100 000 \$ (environ 191 000 \$ aujourd'hui) puis à 110 000 \$ (environ 210 000 \$ aujourd'hui) pour répondre à la fluctuation du marché. Environ 45 000 familles en ont profité.





Parallèlement, ce gouvernement a aussi déployé un projet appelé *Programme mon taux, mon toit* en vigueur de 1991 à 1992 administré par la SHQ. Cette initiative d'aide à la construction résidentielle accordait une aide financière aux acheteurs d'une résidence principale neuve construite en 1991 en réponse à la récession qui frappait. Le but était d'augmenter le nombre de mises en chantier.

Les bénéficiaires avaient deux choix : une garantie d'un taux hypothécaire de 8,5 % sur trois ans alors que le taux directeur était de 11,63 % ou une subvention en capital de 4,5 % du coût d'achat jusqu'à un maximum de 5 000 \$. Les coûts admissibles étaient de 150 000 \$ (environ 286 000 \$ aujourd'hui) pour la Communauté urbaine de Montréal, 130 000 \$ (environ 248 000 \$ aujourd'hui) pour les municipalités de la région métropolitaine de recensement de Montréal et de 110 000 \$ (environ 210 000 \$ aujourd'hui) pour les autres municipalités.

À titre d'exemple, un foyer qui achetait une maison de 110 000 \$ avec une mise de fonds de 10 000 \$ (environ 19 000 \$ aujourd'hui) et une hypothèque de 99 000 \$ (environ 189 000 \$ aujourd'hui) sur 20 ans se voyait économiser 9 111 \$ (environ 17 300 \$ aujourd'hui) sur 3 ans ou remettre 4 950 \$ (environ 9 400 \$ aujourd'hui) au moment de l'acquisition.

On prévoyait 220 000 mises en chantier avant l'entrée en scène des dispositions, avec celui-ci on en prévoyait 8 000 de plus. Cela représente une hausse d'investissement prévue de 800 M\$ à 1 G\$ en 1991.

Finalement, il y a eu le programme *Mon Premier toit* déployé par le gouvernement de Jacques Parizeau de 1994 à 1995 et administré par la SHQ. Cette politique offrait aux premiers acheteurs ayant acquis une maison neuve avant la fin de l'année 1995 un crédit d'impôt équivalent à 20 % des intérêts hypothécaires jusqu'à concurrence de 4 000 \$ (environ 7 600 \$ aujourd'hui) sur deux ans. Le prix maximum pour une maison dans la Communauté urbaine de Montréal est de 150 000 \$ (environ 277 000 \$ aujourd'hui) et de 125 000 \$ (environ 231 000 \$ aujourd'hui) pour ailleurs au Québec. Pour les logements existants, un crédit d'impôt de 10 % jusqu'à concurrence de 3 000 \$ (environ 5 500 \$ aujourd'hui) sur certaines rénovations est aussi mis en place. Ces rénovations devaient être d'au moins 10 000 \$ (environ 18 500 \$ aujourd'hui).

Cette intervention n'a pas donné l'effet escompté, il y a eu la construction d'environ 25 000 logements, alors que le gouvernement en avait prévu 35 000 à 40 000.



PERMANENCE NATIONALE

4115, rue Ontario Est, bureau 325
Montréal (Québec) H1V 1J7

Téléphone : 514 526-0020
Sans frais : 1 800 363-9531

Courriel : info@pq.org

pq.org