

Monsieur Simon Jolin-Barrette
Leader parlementaire
Édifice Pamphile-Le May
1^{er} étage, bureau 1.39
1035, rue des Parlementaires
Québec (Québec) G1A 1A4

Cher collègue,

La présente donne suite à la question inscrite au Feuilleton de l'Assemblée nationale, du 21 mars 2024, dans laquelle M^{me} Marie-Claude Nichols, députée de Vaudreuil-Soulanges, pose les questions suivantes :

- Considérant que selon une étude commandée par l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, la suspension de la TVQ permettrait de transformer des projets locatifs non rentables en projets de développement rentables, est-ce que le ministre compte suivre les traces du gouvernement fédéral ainsi que celui des autres provinces canadiennes et accorder un congé de taxe?
- Est-ce que le ministre pourrait expliquer quelles mesures prises dans son budget permettront de sortir dès cette année 2024 les familles hébergées dans des hôtels dans la région de Vaudreuil et Soulanges?

SUSPENDRE LA TVQ ENTRAÎNERAIT UN IMPACT FINANCIER IMPORTANT ET AURAIT DES EFFETS INCERTAINS

À l'automne 2023, le gouvernement du Québec a fait le choix de ne pas s'harmoniser à la bonification du remboursement de la TPS pour la construction d'immeubles locatifs neufs, une mesure pour laquelle le fédéral n'a pas consulté le Québec.

D'abord, les différents choix de société des dernières décennies ont porté le taux de la TVQ à 9,975 %, soit essentiellement le double du taux de la TPS de 5 %. Conséquemment, un remboursement complet de la taxe de vente du Québec similaire à celui de la TPS coûterait deux fois plus cher pour le Québec. Sur la base des informations fournies par Finance Canada, le coût d'une harmonisation serait de près de 1,5 milliard de dollars sur cinq ans au bénéfice de tous types de logements, abordables ou de luxe.

De plus, il est estimé que cette mesure aurait un faible impact sur les nouvelles mises en chantier à court terme en raison notamment des coûts de construction et des taux d'intérêt élevés. La mesure aurait essentiellement pour effet de rembourser la TVQ pour des immeubles qui auraient tout de même été construits.

Une bonification qui ne profiterait pas spécifiquement aux locataires

Par ailleurs, bien qu'une harmonisation à la mesure du gouvernement fédéral pourrait répondre à certains besoins du milieu, il n'est pas clair qu'elle profiterait à court terme aux locataires par des loyers plus abordables. Plus précisément, la mesure pourrait profiter à plusieurs acteurs et de différentes façons. Par exemple, des entrepreneurs pourraient hausser leurs prix, ou les exploitants d'immeubles, pourraient éviter d'assumer la TVQ sur leur prêt pendant une vingtaine d'années.

Face à cette situation, le gouvernement du Québec a plutôt opté pour une approche différente en investissant de façon ciblée. C'est pourquoi, dans le cadre de la mise à jour économique de l'automne 2023, nous avons annoncé une somme considérable de 1,8 milliard de dollars sur six ans, partagé à parts égales avec le fédéral. Cette annonce permettra la construction de 8 000 nouveaux logements sociaux et abordables, dont 500 seront réservés à des personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir.

DES MESURES POUR AIDER LES MÉNAGES À SE LOGER

Pour répondre à votre seconde question, il est important de souligner que le budget 2024-2025 prévoit des mesures qui permettront de venir en aide non seulement aux familles de la région de Vaudreuil et Soulanges, mais aussi à plusieurs ménages sur tout le territoire du Québec.

Bonification et poursuite du programme Allocation-logement

Le programme Allocation-logement accorde une aide financière aux ménages à faible et à moyen revenu qui consacrent une part importante de celui-ci pour se loger. Cette aide financière permet aux ménages bénéficiaires d'avoir accès à un plus grand nombre de logements sur le marché.

Depuis 2021, ce programme a été bonifié de manière importante, notamment au niveau de l'aide offerte et des revenus d'admissibilité. Ces bonifications auront permis de rendre le programme encore plus accessible en faisant passer à près de 150 000 le nombre de ménages aidés en 2023-2024, alors que ce nombre était d'environ 62 000 en 2021-2022.

Dans le cadre du budget 2024-2025, les sommes nécessaires à la poursuite de l'aide offerte, soit près de 201 millions de dollars, ont été prévues pour les trois prochaines années. Sans ces investissements, une partie de l'aide offerte aurait dû être coupée.

Rénover et adapter les habitations existantes

En plus d'aider les ménages dans le paiement de leurs loyers, il est important d'assurer la préservation et la rénovation des logements sociaux existants afin qu'ils demeurent habitables. Ce faisant, le gouvernement assure aux ménages qui y logent un domicile qui respecte leur capacité financière.

C'est pour ces raisons que le budget 2024-2025 prévoit une somme totalisant près de 220 millions de dollars d'ici 2026-2027 pour le maintien de logements existants.

De la même façon, d'autres types de logements requièrent des rénovations pour permettre à leur occupant d'y demeurer. C'est le cas des logements de certaines personnes handicapées. Le Programme d'adaptation de domicile vise à aider les propriétaires à assumer le coût des travaux nécessaires pour rendre leur logement accessible et adapté aux besoins des personnes handicapées qui y demeurent.

Afin d'assurer la poursuite de ce programme pour les trois prochaines années, nous avons prévu au budget 2024-2025 un investissement de près de 38 millions de dollars.

Financer l'aide à la recherche de logement et l'hébergement temporaire

Par ailleurs, le gouvernement finance les offices d'habitation qui aident les ménages à trouver un logement convenant à leur situation à travers le Programme d'hébergement temporaire et d'aide à la recherche de logement de la Société d'habitation du Québec. Ce financement permet ultimement de minimiser le nombre de logements vacants sur un marché en facilitant l'adéquation entre l'offre et la demande de logement.

Ce programme permet également de rembourser les municipalités pour une partie des dépenses encourues afin d'héberger temporairement les ménages se retrouvant sans logement et d'entreposer leurs biens.

Le budget 2024-2025 prévoit une somme de près de 8 millions de dollars qui servira à bonifier le financement de ce programme, dont pourront notamment bénéficier les familles qui habitent le territoire desservi par l'Office régional d'habitation Vaudreuil-Soulanges.

DES INVESTISSEMENTS TOTALISANT PRÈS DE 6,3 MILLIARDS DE DOLLARS

Enfin, il est important de rappeler que les investissements annoncés par notre gouvernement depuis l'automne 2018, lesquels totalisent près de 6,3 milliards de dollars d'ici 2028-2029, continueront d'avoir des impacts au cours des prochaines années. De cette somme :

- près de 4,0 milliards de dollars, dont plus de 2,3 milliards annoncés uniquement au cours de l'année 2023, devraient permettre la réalisation de près de 23 400 logements sociaux et abordables d'ici 2028-2029;
- près de 1,0 milliard de dollars permettront à des ménages à revenu faible ou modeste d'obtenir une aide au paiement du loyer à travers les programmes Allocation-logement et Supplément au loyer;
- plus de 1,3 milliard de dollars permettront le financement d'une multitude de mesures, dont notamment l'adaptation et la rénovation résidentielle et la bonification du Crédit d'impôt pour la solidarité.

DES MODIFICATIONS LÉGISLATIVES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS

Au-delà des sommes considérables qui ont été prévues pour la réalisation d'habitations et pour aider les ménages à se loger, le gouvernement vient tout juste d'adopter des modifications législatives¹ qui accordent aux municipalités une série de nouveaux pouvoirs afin qu'ils soient mieux outillés pour favoriser l'offre de logements.

Ces dispositions législatives permettent d'une part aux municipalités d'assouplir certaines réglementations d'urbanismes pour favoriser la création de logements, notamment en permettant l'ajout d'un logement accessoire attaché ou intégré à une résidence unifamiliale.

De plus, les compétences des municipalités en matière d'habitation ont été rehaussées afin de leur permettre d'adopter des programmes de soutien financier visant à favoriser la construction ou la rénovation de logements locatifs.

¹ Soit les projets de loi 31 et 39. Le projet de loi 31 (PL31) correspond à la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation. Le projet de loi 39 (PL39) correspond à la Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives.

De nouveaux pouvoirs fiscaux ont également été accordés aux municipalités pour favoriser le développement de l'habitation. Ceux-ci sont en cours de déploiement et visent notamment à :

- permettre l'imposition d'une taxe sur la valeur foncière à l'égard des logements vacants, et ce, afin de décourager leur sous-utilisation;
- rehausser le taux de taxe maximal applicable aux terrains vagues qui ont accès aux services d'aqueduc et d'égouts sanitaires afin d'inciter le développement sur ces terrains;
- élargir l'utilisation des taux variés de taxe foncière aux immeubles résidentiels, afin d'encourager la densification en permettant, par exemple, l'application d'un taux de taxation plus faible pour les immeubles qui comportent plusieurs logements;
- permettre la taxation distincte selon les secteurs des villes, afin de favoriser la densification de certains quartiers spécifiques.

Ainsi, le gouvernement est intervenu sur plusieurs plans pour mettre en œuvre les conditions propices au développement résidentiel. Nous continuerons à travailler en collaboration avec les municipalités pour favoriser la construction de logements au Québec.

Je vous prie d'agréer, cher collègue, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Eric Girard