

L'abolition de la TVQ sur les logements locatifs neufs aurait un impact non négligeable sur l'offre

L'APCHQ, l'IDU et l'ACQ ont commandé une étude externe concernant l'impact de la TVQ sur différents paramètres financiers d'un projet de construction d'immeuble locatif. En voici les principales conclusions.

La TVQ est un coût supplémentaire de 9,975 % qui s'ajoute directement aux coûts de construction déjà très élevés des projets immobiliers locatifs neufs. Le constructeur doit lui-même effectuer, au moment où l'immeuble s'achève, le paiement de la TVQ sur la juste valeur marchande (JVM) de chaque logement (incluant le bâtiment et le terrain), comme s'il se vendait l'immeuble à lui-même. C'est ce qu'on appelle le principe d'autocotisation.

Mentionnons avant toute chose que, selon les modalités actuelles d'application de la TVQ pour une habitation locative neuve, une portion (maximum de 36 %) de la TVQ peut être remboursée. Toutefois, le seuil maximal donnant droit à un remboursement, actuellement de 225 000 \$ par unité (selon la JVM de chaque logement), a été établi en 2011 et n'a jamais été indexé depuis. « Ce plafond ne correspond plus du tout à la réalité d'aujourd'hui, puisque les coûts de construction sont considérablement plus élevés¹ qu'à l'époque. Si ce seuil avait été indexé selon les facteurs de rajustement des coûts de base des immeubles multirésidentiels, il serait aujourd'hui d'au moins 325 000 \$ ».

Les résultats de l'étude démontrent, sans équivoque, que le montant d'autocotisation relatif à la TVQ a des effets significatifs sur les paramètres financiers d'un projet locatif, qui se traduisent notamment par : 1) une augmentation des loyers économiques, 2) une augmentation de la mise de fonds nécessaire et, ultimement, 3) une diminution de la rentabilité.

Dans un premier temps, parmi les projets à l'étude, dans le cas d'un financement conventionnel, l'autocotisation faisait augmenter les loyers de 163 \$ par mois en moyenne pour un logement de deux chambres. Même dans le cas d'un financement par l'intermédiaire de programmes de la SCHL², l'autocotisation se répercutait par un loyer plus élevé de 90 \$ par mois en moyenne pour un logement de deux chambres.

« La TVQ contribue à la hausse des loyers et, ultimement, une partie de celle-ci est nécessairement supportée par les ménages locataires. Une diminution de l'autocotisation permettrait donc aux promoteurs d'offrir des loyers plus abordables aux locataires. Cela les aiderait aussi à rencontrer les critères d'abordabilité exigés par divers programmes, dont des programmes de financement de la SCHL qui offre des conditions plus avantageuses dont ils peuvent difficilement se passer dans le contexte actuel ».

¹ Pour tous les projets analysés, sans exception, la JVM moyenne par unité excédait ce plafond de 225 000 \$ l'unité, de sorte qu'aucun remboursement de TVQ n'était applicable.

² Les programmes APH Sélect et Initiative de financement de la construction locative permettent entre autres une période d'amortissement plus longue, allant jusqu'à 50 ans.

Dans un deuxième temps, parmi les projets à l'étude, l'autocotisation avait pour effet d'augmenter en moyenne de près de 6 % la mise de fonds initiale requise pour le démarrage du projet. Or, un apport initial moindre en capitaux pourrait donner la capacité aux promoteurs de développer d'autres projets en parallèle avec les sommes ainsi dégagées.

Dans un troisième temps, l'étude a démontré que l'autocotisation peut avoir un impact majeur sur la rentabilité d'un nouvel immeuble locatif. Dans le cas des projets analysés, un remboursement complet de la TVQ aurait eu un impact positif de quelque 7 % en moyenne sur les taux de rendement internes³ (TRI) projetés. L'abolition de la TVQ pourrait donc définitivement faire basculer des projets locatifs en développement de « non rentables » à « rentables ». Une telle mesure aurait nécessairement un impact bénéfique pour stimuler la construction d'unités locatives.

« En bout de ligne, toute réduction de l'autocotisation pour les nouveaux projets de logements locatifs permettrait de diminuer les mises de fonds requises, de favoriser des loyers économiques et réels plus abordables pour les locataires, et de viabiliser financièrement davantage de projets. Cela permettrait d'augmenter l'offre de logements locatifs dans un contexte où il y a présentement une forte pénurie ».

Méthodologie

La firme GDA – Services immobiliers intégrés a analysé un échantillon réel, diversifié et représentatif de neuf projets locatifs de différentes tailles et de localisation variées. Les paramètres financiers de neuf projets ont été analysés de manière détaillée. L'étude visait à effectuer des analyses de sensibilité aux variations des modalités de calcul du remboursement de la TVQ dans un contexte d'autocotisation, soit le pourcentage et les seuils de remboursement basés sur la JVM de chacun des logements composant un projet. Pour chaque scénario, on s'intéressait aux impacts sur la mise de fonds initiale, les loyers économiques, le ratio de couverture de dette et le taux de rendement interne.

³ Le taux de rendement interne (TRI) est un indicateur financier utilisé pour évaluer la rentabilité d'un investissement.

Notes

- Le Fédéral a déjà aboli la **TPS** de 5 % sur les logements locatifs neufs pour les projets commençant après le 14 septembre 2023 jusqu'au 31 décembre 2030. L'étude tient compte de cette suppression de la TPS. L'Ontario, la Colombie-Britannique et Terre-Neuve ont emboîté le pas et annoncé qu'elles allaient elles aussi éliminer la portion provinciale de leur TVH sur les immeubles locatifs neufs.
- La **TVQ** s'élève à 9,975 % du coût de construction (JVM pour fins d'autocotisation). Une **ristourne** est potentiellement perçue par le promoteur lorsque la valeur d'une unité d'habitation se situe entre 200 000 \$ et 225 000 \$. Jusqu'à 200 000 \$, cette ristourne s'élève à 36 % de la JVM jusqu'à un **maximum de 7 182 \$**. Entre 200 000 \$ et 225 000 \$ le pourcentage de la ristourne devient dégressif. Pour les logements dont la JVM est supérieure à 225 000 \$, aucune ristourne n'est accordée.
- Selon les Bulletins des **facteurs de rajustement au coût de base** publiés annuellement par le MAMH, les coûts de construction des immeubles multirésidentiels ont augmenté de 61,78 % depuis 2011. Le seuil de 200 000 \$ de JVM par logement à partir duquel le pourcentage de remboursement de la TVQ devient dégressif serait aujourd'hui de 325 000 \$ (arrondi) s'il avait été indexé selon ce facteur de rajustement.
- Pour les immeubles multirésidentiels de plus de 1 million de dollars, le coût d'emprunt serait passé d'environ 3,70 % en octobre 2021 à environ 7,25 % en octobre 2023.
- Pour le financement des immeubles multirésidentiels de plus de 1 million de dollars, le taux d'intérêt était d'environ 7,25 % en octobre 2023. Cependant, les prêts assurés par des programmes tels que **APH Select** de la SCHL permettaient d'obtenir des **taux de financement plus avantageux**, s'élevant à 6,08 % au moment de l'analyse.
- Environ 90 % des prêts pour le financement d'immeubles locatifs passent actuellement par **APH Select** ou un programme similaire de la SCHL.
- Le programme [APH Sélect](#) de la SCHL permet d'obtenir des conditions d'assurance prêt hypothécaires très avantageuses, tel qu'un amortissement qui peut s'étendre sur 50 ans, un ratio de couverture de dette inférieur, un ratio prêt-valeur qui peut aller jusqu'à 95 % et un taux d'intérêt inférieur à celui du marché. Pour se qualifier, il faut amasser un certain nombre de points en fonction de critères liés à l'abordabilité, l'efficacité énergétique et l'accessibilité des logements.
- Dans le cas d'un **financement conventionnel**, la durée d'amortissement du prêt est de 25 ans, tandis que lorsqu'on a recours aux **programmes de la SCHL** tels que APH Sélect et [IFCLL](#), la période d'amortissement peut s'étendre jusqu'à 50 ans. Une période d'amortissement plus courte a pour effet de d'augmenter considérablement l'impact sur le loyer économique.

- **Mise de fonds** requise : si le montant de l'autocotisation à payer diminue, le montant de la mise de fonds nécessaire diminue, de sorte que le promoteur a la possibilité, en théorie, d'emprunter davantage tout en respectant son ratio de couverture de dette requis par le programme APH Select, qui est de 1,10. La mise de fonds minimale des programmes de la SCHL est de 5 %.
- La diminution de la **mise de fonds** requise augmente, en théorie, la capacité du promoteur à investir dans d'autres projets et ainsi créer plus rapidement une offre additionnelle de logements sur le marché.
- Pour un immeuble neuf, le **loyer économique** doit couvrir le coût du terrain, les coûts de construction, de production, de distribution et les profits de promotion. Le loyer économique peut être dérivé des coûts de construction d'un projet et l'autocotisation est un élément intégré aux coûts totaux de construction.
- Les investisseurs immobiliers exigent généralement des taux de rendement interne (TRI) qui reflètent le niveau de risque financier associé au développement immobilier. En moyenne, le marché vise un **TRI d'au moins 15 %** à 25 % pour les projets immobiliers en développement.
- Puisque les taxes supplémentaires liées au développement, telles que les **redevances** en tout genre font partie des coûts globaux de construction, elles font par conséquent aussi augmenter le montant d'autocotisation à payer (...et le loyer économique) Le consommateur final, donc le ménage locataire, subit directement les conséquences de ces taxes sur le montant qu'il doit déboursier mensuellement pour se loger.
- L'incidence de l'autocotisation sur le loyer économique est particulièrement significative, dans un contexte où les promoteurs doivent répondre à des **exigences d'abordabilité** pour accéder à des sources de financement avantageuses, telles que celles proposées par la SCHL. Cela ajoute une couche de complexité supplémentaire.
- L'ensemble de ces coûts de réalisation d'un projet a également une incidence sur la **détermination de sa valeur foncière** aux fins de la taxation municipale, ce qui, à son tour, contribue à la hausse des loyers.
- L'**échantillon** analysé était composé de neuf projets locatifs, tous en béton, dont la taille variait entre 32 et 258 unités. Sur le plan géographique, six projets étaient situés dans la région de Québec, deux à Montréal et un à Sherbrooke. Huit des neuf projets étaient financés par un programme de la SCHL et comportait donc un certain pourcentage de logements abordables. La JVM par unité moyenne oscillait entre 231 069 \$ et 415 429 \$.
- Les simulations ont été réalisées avec des taux de remboursement de 36 %, 50 %, 75 % et 100 %. Mis à part pour le scénario de référence, la plage inférieure pour les scénarios à taux dégressif est toujours de 325 000 \$. Des scénarios de remboursement à taux fixe ont aussi été générés. Finalement, les simulations comportent un scénario où le taux de remboursement varie par palier de JVM.