Plateforme électorale fédérale 2025

Recommandations conjointes de l'ACQ, de l'APCHQ, de la CORPIQ et de l'IDU



ACQ
ASSOCIATION DE LA CONSTRUCTION DU QUÉBEC

APCHQ

CORPIQ

IDU

Une crise de l’habitation historique

Au cours de la dernière année, les gouvernements ont mis en place diverses mesures financières et légales pour atténuer la crise de l’habitation. Par contre, la reprise des mises en chantier demeure insuffisante. Cette situation complexifie l’atteinte de notre objectif de construire 1,2 millions de logements d’ici 2030 pour rétablir l’abordabilité.

Pourtant, l’habitation est l’épine dorsale d’une communauté, et sans celle-ci, le rayonnement d’un milieu de vie est profondément mis en péril, c’est-à-dire la capacité à offrir des conditions favorables au développement, à l’épanouissement et à la satisfaction des individus qui y vivent. Maintenant, nous avons le devoir collectif d’agir, nous avons le devoir collectif de construire, et non plus de ralentir. Parce qu’un toit n’est pas un bien de luxe, mais un bien essentiel sans lequel aucune contribution sociale et économique ne peut être entreprise.

Ensemble, l’Association des professionnels de la construction et de l’habitation du Québec (APCHQ), l’Association de la construction du Québec (ACQ), la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) et l’Institut de développement urbain du Québec (IDU), regroupent l’expertise et la force de l’industrie de la construction et de l’immobilier au Québec.

Elles représentent plus de 70 000 membres au Québec et 270 000 emplois directs et indirects. Elles travaillent au quotidien pour proposer des actions structurantes, audacieuses et ciblées visant à amenuiser dès maintenant la crise de l’habitation. Parce qu’elles connaissent les enjeux, les besoins. Parce qu’elles sont le reflet du terrain.

Présentement, plusieurs incertitudes planent sur nos marchés et notre économie. Les tarifs douaniers imposés sur les importations américaines en provenance du Canada, pourraient, à moyen terme, générer une contraction du PIB. Ainsi, comme le souligne Oxford Economics, le secteur de la construction pourrait être durement affecté par la baisse de confiance des entreprises et des ménages ainsi que par le risque de nouvelles mesures de la Banque du Canada pour réduire l’inflation.

En somme, face à une crise de l’habitation sans précédent, qui s’incarne maintenant dans un contexte transfrontalier incertain, les gouvernements doivent redoubler d’efforts pour agir avec une agilité et une réactivité maximale, sans quoi, nos populations seront les premières impactées.



Un écart colossal se creuse entre l'offre et la demande

Déjà aux prises avec une pénurie de logements, selon les dernières estimations de la SCHL[1], le Québec se dirige tout droit vers un déficit de 860 000 logements à l'horizon 2030. Ce nombre représente le manque à gagner, en supposant que la tendance actuelle de l'offre se maintienne et amène 330 000 nouveaux logements d'ici 2030. Au total, ce sont 1,2 million d'habitations qu'il faudrait ajouter en huit ans pour ramener l'abordabilité sur le marché immobilier (pour les propriétaires-occupants et les locataires). Considérant le retard accumulé en 2023 et 2024, il faudrait quadrupler les mises en chantier annuelles à quelque 180 000 unités par an pour résorber la crise du logement. C'est près de deux fois et demie de plus que ce que l'on n'a jamais construit au Québec au cours d'une année[2].

Ainsi, depuis quelques années déjà, l'offre de nouveaux logements n'arrive tout simplement pas à suivre la demande et, si rien ne change, la situation ne peut que s'aggraver.

La demande pour l'habitation en forte hausse…

Immigration : la diminution des seuils n'est pas une solution durable

En 2023, le Québec a accueilli un nombre record de 200 318 nouveaux arrivants[3]. Plus de 75 % d'entre eux sont des résidents non permanents (RNP), une catégorie principalement composée de travailleurs temporaires et d'étudiants étrangers. Ces personnes résident généralement dans des logements locatifs, accentuant ainsi la pression sur ce marché. Toutefois, en 2024, les gouvernements du Québec et du Canada ont fait plusieurs annonces selon lesquelles le nombre de nouveaux arrivants devrait diminuer au cours des prochaines années.

Le contexte économique a fait en sorte que ces annonces ont généralement été bien reçues. Le taux de postes vacants a diminué ces derniers mois, retournant à un niveau prépandémique, et le taux de chômage chez les jeunes et les nouveaux arrivants est demeuré relativement élevé. Toutefois, le vieillissement de la population ne prend pas de pause quand l'économie tourne au ralenti.

Des ménages qui restent locataires plus longtemps

Le mouvement d'accession à la propriété libère normalement des dizaines de milliers de logements locatifs chaque année. Mais avec une abordabilité à son pire niveau en plus de trois décennies[4] bon nombre de ménages n'arrivent pas à accéder à la propriété, faute d'offre, et demeurent ainsi locataires pour une plus longue période, voire pour toujours. Environ 60 % des Québécois·es n'ayant pas encore accédé à la propriété croient qu'il sera impossible pour eux d'y parvenir[5]. Ce sont bien sûr les jeunes ménages qui écopent le plus à ce chapitre, créant une iniquité avec les générations précédentes.

Selon la Banque CIBC, plus de 30 % des premiers acheteurs au Canada bénéficient de l'aide d'un parent, sans quoi, ils ne pourraient pas acquérir une première propriété[6].

1 Source : SCHL, Pénurie de logements au Canada – Mise à jour sur la quantité de logements nécessaire d'ici 2030, septembre 2023.
2 Le record est de 74 179 mises en chantier en 1987. Source : SCHL.
3 Source : Institut de la statistique du Québec, L'évolution du Québec depuis 25 ans selon les travaux de l'ISQ – La démographie, décembre 2024.
4 Source : Banque Royale du Canada, Homebuyers get some affordability relief but strains endure, diffusé le 20 décembre 2024.
5 Source : Ipsos, Home ownership "Only for the rich" as more renters are giving up on ever owning a home, décembre 2023.
6 Source : CIBC Capital Markets, Gifting for down payments – an update, juin 2025

Ce phénomène se reflète également dans l'opinion des Québécois·es, dont près de 85 % croient qu'être propriétaire est désormais seulement accessible aux plus riches[7]. Ainsi, la crise de l'habitation accentue les iniquités socioéconomiques au Québec plus que jamais, et ce, depuis la Révolution Tranquille.

Des freins à la construction toujours présents…

Envolée des coûts de construction

Depuis la pandémie, les coûts de construction ont grimpé de près de 45 % au Québec en raison de la hausse du coût des matériaux et de la main-d'oeuvre. C'est ce qu'indique l'Indice des prix de la construction de bâtiments (IPCB), entre le 4e trimestre de 2019 et le 4e trimestre de 2024 de Statistique Canada. Les coûts de construction se sont toutefois stabilisés au cours de la dernière année au Québec, une tendance encourageante pour l'habitation. Par ailleurs, sans connaître l'issue des négociations en cours concernant le renouvellement des conventions collectives dans l'industrie de la construction qui viendront à échéance le 30 avril prochain, nous pouvons déjà affirmer que cela entraînera une hausse des coûts pour tous les types de projets.

Le projet de loi 51, adopté en mai 2024, prévoit plusieurs mesures structurantes visant à accroître la productivité et il sera intéressant d'en mesurer les effets à moyen terme. Néanmoins, force est de constater que depuis 2022, la productivité en construction a diminué à tous les trimestres comparativement au précédent, à l'exception du premier trimestre de 2023[8] une situation préoccupante considérant que l'on doit quadrupler le rythme des mises en chantier au Québec d'ici 2030 pour rétablir l'abordabilité.

Hausse drastique des coûts de financement

Les taux hypothécaires ont bondi depuis leur creux post pandémique atteint à l'automne 2021. Pour les propriétaires-occupants, entre septembre 2021 et décembre 2024, les taux consentis par les principales institutions financières canadiennes sur les hypothèques à taux variable sont passés de 1,47 % à 4,86 %[9]. Pour une hypothèque conventionnelle à taux fixe de cinq ans, au cours de la même période, les taux moyens consentis sont passés de 2,33 % à 4,44 %. Finalement, pour des immeubles multirésidentiels, le taux de financement pour un prêt conventionnel de cinq ans est passé de 3,70 % en octobre 2021 à 7,25 % en octobre 2023[10]. Ceci a un impact majeur sur la rentabilité des projets locatifs qui, dans la grande majorité des cas, nécessitent désormais des apports en mises de fonds beaucoup plus importants afin de respecter les ratios de couverture de dette exigés par les prêteurs. Et même si les taux d'intérêt continuent de baisser en 2025, malgré l'incertitude causée par la menace de l'administration Trump d'imposer des tarifs douaniers de 25 %, ils ne retourneront pas aux niveaux observés entre la crise financière de 2008 et la pandémie.

Taxes et autres charges publiques insoutenables

De plus en plus, les nouveaux projets résidentiels sont grevés de charges publiques en tout genre, par exemple de frais de parc, de redevances pour le transport en commun, de redevances de développement, de contributions financières relatives aux logements sociaux et abordables et de redevances générales de développement[11]. Ces charges s'ajoutent directement aux coûts de réalisation des projets et peuvent représenter, par exemple dans le cas de la ville de Montréal, jusqu'à 12 % des coûts de construction pour une tour d'appartements locatifs[12]. L'accumulation de ces frais locaux a des impacts directs sur l'abordabilité des logements et sur la capacité des promoteurs à lever des projets.

7 Source : Ipsos, Home ownership "Only for the rich" as more renters are giving up on ever owning a home, décembre 2023.
8 Source : Statistique Canada. Tableau 36-10-0207-01 Indices de la productivité du travail et des mesures connexes, selon les industries du secteur des entreprises, désaisonnalisées, décembre 2024.
9 Source : Banque du Canada
10 Source : GDA, Analyse de l'impact de l'autocotisation sur les composantes financières d'un projet immobilier
11 Les municipalités québécoises sont autorisées à le faire depuis 2016.
12 Source : SCHL, Le marché sous la loupe – Frais gouvernementaux applicables à l'aménagement résidentiel dans les plus grandes régions métropolitaines du Canada, juillet 2022.



Cela a été démontré dans une analyse récente de l'Institut de développement urbain (IDU) pour un projet type de 250 logements en copropriété autour d'une station du REM. L'ensemble des frais exigibles représente 33 700 dollars par logement à Brossard et 36 200 dollars dans l'arrondissement de Saint-Laurent à Montréal, ce qui correspond à 6 % et 7 % du prix de vente[13]. Chacun de ces frais exigibles peut avoir un effet marginal sur le coût d'un projet, mais leur cumul a souvent un effet considérable, qui se reflète dans le loyer fixé ou le prix exigé.

À ces frais divers, il faut prendre en compte que les immeubles neufs sont par la suite assujettis aux taxes de vente. Pour une habitation pour propriétaires-occupants, cela ajoute 5 % de TPS et 9,975 % de TVQ aux prix payés par les consommateurs. Pour les immeubles locatifs neufs, ils ne sont plus assujettis à la TPS depuis le 14 septembre 2023, mais la TVQ de 9,975 % continue de s'appliquer. Ce sont les constructeurs qui doivent payer cette TVQ sous forme d'autocotisation dès que la construction de l'immeuble s'achève. Cette taxe est ensuite refilée aux locataires, contribuant ainsi à la pénurie de logements abordables. Pour un logement de type 4 ½, la TVQ fait gonfler le loyer économique de plus de 160 $ par mois[14].

Dans la mesure où plusieurs provinces, notamment l'Ontario et le Nouveau-Brunswick, ont choisi d'emboîter le pas avec une exemption de leurs taxes respectives sur la construction d'immeubles locatifs, cela désavantage grandement nos développeurs québécois dans leur capacité d'attirer des investisseurs et des capitaux.

De nombreux autres obstacles

Il existe plusieurs autres entraves importantes au développement résidentiel. Notamment, les exigences réglementaires en tout genre ne cessent d'augmenter et les délais afin d'obtenir toutes les approbations pour démarrer un projet s'allongent. Aussi, il est de plus en plus difficile de mettre la main sur des terrains, en raison des restrictions de zonage toujours plus sévères. Mentionnons aussi que plusieurs municipalités sont difficilement capables d'accueillir de nouveaux développements immobiliers, et cela, en raison de la pression sur les infrastructures existantes ou de leur incapacité à financer les nouvelles infrastructures requises, entre autres au chapitre de l'approvisionnement en eau potable et du réseau d'égouts. La problématique est telle, qu'il est de plus en plus fréquent que des municipalités soient contraintes d'imposer des moratoires au développement, comme c'est le cas dernièrement à Lévis et à Sherbrooke.

Par ailleurs, le phénomène du "Pas dans ma cour" demeure omniprésent : si la densification apparaît comme une solution à la crise de l'habitation, sa mise en pratique se heurte souvent à une résistance citoyenne. Enfin, les dispositions légales adoptées par le gouvernement du Québec en 2023 en matière d'expropriation et d'expropriation déguisée viennent ébranler durement le droit de propriété, mettant les promoteurs à risque de se voir déposséder de leur bien à moindre coût.

13 Source : IDU, Analyse de l'impact des frais locaux sur un projet type de 250 logements autour d'une station REM, septembre 2023
14 Source : GDA, Analyse de l'impact de l'autocotisation sur les composantes financières d'un projet immobilier

Sommaire des recommandations

Mesures d'investissement et d'amélioration des programmes

1. Évaluer la possibilité de réallouer les profits annuels de la SCHL vers des investissements directs dans le logement social et abordable, tout en maintenant une solidité financière cruciale pour la stabilité du marché immobilier canadien.

2. Parvenir rapidement à une entente Ottawa-Québec afin que les sommes dédiées au Québec par le biais du Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement (FCIL) soient transférées sans condition.

3. Mettre en place un mécanisme accéléré (fast-track) visant la conclusion d'ententes fédérales-provinciales pour tous les programmes destinés à favoriser la construction de logements.

Mesures favorisant l'accès à la propriété

4. Faire du régime d'accès à la propriété (RAP) ou du compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CÉLIAPP) des régimes intergénérationnels pour permettre à plus de parents de contribuer à la mise de fonds de leurs enfants.

5. Bonifier substantiellement le crédit de la taxe de vente sur les produits et services (TPS) pour l'achat d'une habitation neuve par les premières acheteuses et premiers acheteurs avec un ajustement pour les régions les plus dispendieuses.

Mesures favorisant l'offre

6. Indexer les niveaux d'abordabilité du produit APH Sélect pour les faire correspondre à la réalité économique actuelle.

7. Offrir des prêts à faible taux d'intérêt et des crédits d'impôt aux entreprises souhaitant investir dans des techniques de construction innovantes, notamment pour augmenter leur capacité de production de composantes préusinées pour la construction résidentielle.

8. Créer un fonds d'infrastructures gouvernementales et municipales pour accroître l'offre de logements.

9. De concert avec le Québec, assouplir les règles concernant l'embauche de travailleuses et de travailleurs étranger·ère·s temporaires pour l'industrie de la construction et les secteurs connexes.

Mesures favorisant la décarbonation des bâtiments

10. Structurer et bonifier les programmes, notamment APH Select, pour inciter à la rénovation écoénergétique et s'assurer que tous les immeubles locatifs seront admissibles à ce type de programmes

11. Mettre en place une stratégie nationale de stockage énergétique pour les bâtiments.

12. Créer un crédit d'impôt couvrant les dépenses liées aux améliorations écoénergétiques et aux travaux connexes

13. Conserver et bonifier le programme de prêt pour des maisons plus vertes.

Réévaluer la mission de la SCHL

Au cours des trente dernières années, la SCHL a connu des transformations significatives, reflétant l’évolution des priorités gouvernementales en matière de logement.

Dans les années 1990, la SCHL a opéré un premier virage important en mettant fin aux contributions au logement social, marquant un désengagement progressif du gouvernement fédéral dans ce domaine. Au début des années 2000, l’organisation a commencé à générer d’importants surplus grâce aux primes d’assurance hypothécaire, se rapprochant davantage d’une société à but lucratif que d’un organisme à vocation sociale.

La crise financière de 2008-2009 a été un moment décisif. Contrairement au marché américain qui a subi un effondrement immobilier, le marché canadien a démontré une résilience remarquable, grâce en grande partie à l’intervention de la SCHL. L’organisation a limité les reprises hypothécaires et évité un mouvement de panique généralisé.

Par la suite, la SCHL a augmenté ses primes d’assurance hypothécaire, produisant plus d’un milliard de dollars de dividendes annuels versés directement au gouvernement fédéral. Un tournant stratégique s’est opéré en 2017 avec le lancement de la Stratégie nationale sur le logement, témoignant d’un réengagement concret. Le gouvernement fédéral a alors réinjecté une partie des surplus accumulés, investissant près de 10 milliards de dollars sur une décennie pour améliorer l’accès au logement. Cette trajectoire illustre la métamorphose de la SCHL : d’un organisme de développement social dans les années 1990, elle est devenue un instrument de stabilité financière pendant la crise de 2008-2009, avant de se transformer en un outil de politique publique visant à soutenir les Canadiennes et Canadiens.

Aujourd’hui, la SCHL fait face à un dilemme important : doit-elle privilégier la génération de profits – selon le bilan financier du T3 2024, la Société détient 324 milliards en actifs, principalement des obligations hypothécaires, et 13,6 milliards en capital disponible[1] –, ou réinvestir massivement dans le logement social et abordable ? Cette question demeure au cœur de ses défis stratégiques actuels.

Recommandation 1 : Évaluer la possibilité de réallouer les profits annuels de la SCHL vers des investissements directs dans le logement social et abordable, tout en maintenant une solidité financière cruciale pour la stabilité du marché immobilier canadien.



1 20 % des maisons coûtaient 540 000 $ et moins au 3e trimestre de 2024.

Accélérer le transfert de fonds aux provinces provenant des ententes pour la construction de logements

Les investissements fédéraux des dernières années, comme le Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) et le Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement (FCIL), démontrent une volonté d'agir face à la crise du logement. Ces programmes sont essentiels pour soutenir la construction et répondre aux besoins croissants en infrastructures.

Cependant, leur impact est trop souvent freiné par des lourdeurs administratives et des négociations interminables entre les gouvernements portant sur des questions de champs de compétences constitutionnelles. L'exemple du FCIL est révélateur : à ce jour, 1,3 milliard de dollars destinés au Québec restent bloqués, faute d'une entente entre Ottawa et Québec.

Pendant ce temps, les projets stagnent et la crise du logement s'aggrave. Les municipalités sont les premières à être pénalisées, car elles doivent dans bien des cas freiner le développement résidentiel sur leur territoire.

Il convient d'arriver dans l'immédiat à une entente avec le gouvernement fédéral afin que les sommes dédiées au Québec par le biais du FCIL soient rapidement transférées au Québec, et ce, sans condition.

Mettre en place un mécanisme accéléré pour le financement des projets de logements

De façon plus générale, nous croyons qu'une réforme des mécanismes de transfert de fonds fédéraux pour tous les programmes visant la construction de logements est nécessaire. Il est essentiel de garantir une allocation plus rapide et prévisible des sommes afin d'éviter des scénarios comme celui que nous vivons avec le FCIL.

Nous recommandons donc la mise en place d'un mécanisme accéléré (fast-track) pour toute entente visant à favoriser la construction de logements. Nous comprenons la complexité des questions juridictionnelles, mais dans un contexte de crise du logement aiguë et de guerre tarifaire, nous sommes d'avis que l'heure n'est pas aux querelles Québec-Ottawa, mais plutôt à la collaboration et à la construction.

Ce processus simplifié devrait prévoir des transferts sans condition pour les provinces et un délai maximal pour conclure les ententes bilatérales, afin d'éviter que des fonds essentiels restent inutilisés. L'objectif est clair : s'assurer que les fonds destinés aux provinces leur parviennent sans entraves, pour permettre des investissements substantiels permettant la construction de logements.

Recommandation 2 : Parvenir rapidement à une entente Ottawa-Québec afin que les sommes dédiées au Québec par le biais du FCIL soient transférées sans condition.

Recommandation 3 : Mettre en place un mécanisme accéléré (fast-track) visant la conclusion d'ententes fédérales-provinciales pour tous les programmes destinés à favoriser la construction de logements.



Soutenir les premiers acheteurs

La hausse des taux hypothécaires en 2022 et 2023 a accentué la crise de l'habitation au Canada. Selon l'indice d'accessibilité à la propriété de la RBC, acheter une propriété au Canada pour un ménage moyen n'a jamais été aussi difficile. C'est notamment le cas pour les premières acheteuses et premiers acheteurs qui peinent à économiser pour leur mise de fonds, entre autres parce que les loyers sont de plus en plus inabordables.

Selon une étude de la CIBC, près d'une première acheteuse ou d'un premier acheteur sur trois au Canada a bénéficié d'une aide financière de ses parents en 2024. En moyenne, ils ont reçu 115 000 $ en cadeau. Nombre d'entre eux n'auraient pas pu accéder à la propriété sans cette aide. Ces transferts peuvent toutefois être imposables, selon la source des fonds, ce qui crée un effet dissuasif pour les parents moins fortunés. Ainsi, il est proposé de faire du RAP ou du CELIAPP des régimes intergénérationnels pour permettre à un plus grand nombre de parents de contribuer à la mise de fonds de leurs enfants.

Les acheteuses et les acheteurs d'une propriété nouvellement construite ont droit à un crédit de TPS à condition qu'elle coûte moins de 450 000 $. Selon la SCHL, moins de 20 % des nouvelles maisons livrées au troisième trimestre de 2024 au Canada se qualifiaient pour ce crédit . La situation est particulièrement critique dans les grands centres urbains où les prix sont plus élevés. Prenant en compte le coût médian des maisons neuves vendues au troisième trimestre de 2024[2] et le fait qu'environ 20 % des propriétés vendues au Canada sont acquises par des premières acheteuses et des premiers acheteurs, il est estimé qu'en 2024, ces derniers ont dépensé environ 312 millions de dollars en TPS pour l'acquisition d'une maison neuve. Puisque la SCHL ne publie pas de données sur les prix des nouvelles unités en copropriété, il n'a pas été possible de calculer le montant dépensé en TPS par les premières acheteuses et les premiers acheteurs pour l'acquisition de ce type de propriété. Toutefois, sachant que le nombre de nouvelles unités livrées annuellement est moins élevé que celui des maisons unifamiliales et que les prix sont généralement moins élevés, il est estimé que le montant total dépensé par les premières acheteuses et les premiers acheteurs en TPS sur les nouvelles unités en copropriété est inférieur à 312 millions de dollars par année.

Recommandation 4 : Faire du RAP ou du CÉLIAPP des régimes intergénérationnels pour permettre à plus de parents de contribuer à la mise de fonds de leurs enfants.

Recommandation 5 : Bonifier substantiellement le crédit de TPS pour l'achat d'une habitation neuve par les premières acheteuses et les premiers acheteurs en prévoyant un ajustement pour les régions les plus dispendieuses.

2 Le prix médian représente le prix indiqué au contrat d'achat pour le terrain et le bâtiment et exclut le prix demandé pour des maisons complétées mais invendues. Ces informations sont mises à jour mensuellement par la SCHL.

Construire plus de logements, plus rapidement

Selon la SCHL, il faudrait tripler les mises en chantier d'ici 2030 pour rétablir l'abordabilité du logement au Canada[3]. Pour résoudre cette crise, il est important d'augmenter notre capacité collective à construire de nouveaux logements. Les promoteurs doivent toutefois conjuguer avec des hausses importantes des coûts de construction et de financement qui se reflètent sur l'abordabilité. Dans certains cas, les projets ne peuvent pas se concrétiser, faute de rendement. Le programme APH Select permet toutefois aux promoteurs de projets résidentiels locatifs d'aller chercher des conditions de financement plus accommodantes, à condition de respecter des critères d'abordabilité, d'efficacité énergétique ou d'accessibilité.

Les critères d'abordabilité se basent toutefois sur des données compilées en 2019, alors que l'enquête d'où elles proviennent a été mise à jour plusieurs fois[4]. La version la plus récente date de 2022. Pour favoriser l'accès au programme APH Select pour les nouveaux projets locatifs, et donc assurer leur réalisation et promouvoir l'abordabilité, nous recommandons d'indexer les critères d'abordabilité en se basant sur les données les plus récentes.

De plus, la productivité du secteur de la construction résidentielle a fortement diminué ces dernières années, enregistrant une baisse de plus de 25 % entre 2020 et 2023[5]. Cette tendance suppose qu'il faudra un nombre croissant de travailleurs uniquement pour maintenir le niveau de mises en chantier au Québec. C'est d'autant plus préoccupant que près d'une travailleuse et d'un travailleur sur cinq du secteur de la construction est âgé·e de 55 ans et plus[6], faisant des départs à la retraite un des plus grands enjeux dans la crise de l'habitation.

La préfabrication, dans un contexte de production à haut volume, permet d'accroître la productivité du secteur de la construction résidentielle, mais demeure pour l'instant peu utilisée. Elle permet également aux travailleuses et aux travailleurs de rester plus longtemps dans le secteur, limite les risques d'accidents de travail et rend Elle favorise également un meilleur contrôle des risques d'accidents de travail et peut contribuer à rendre le secteur plus attrayant pour des populations sous-représentées en construction. À terme, des économies d'échelle pourraient être réalisées, aidant ainsi à stabiliser les coûts de construction.

Recommandation 6 : Indexer les niveaux d'abordabilité du produit APH Sélect pour les faire correspondre à la réalité économique actuelle.

Recommandation 7 : Offrir des prêts à faible taux d'intérêt et des crédits d'impôt aux entreprises souhaitant investir dans des techniques de construction innovantes, notamment pour augmenter leur capacité de production de composantes préusinées pour la construction résidentielle.

3 Pour le Québec et l'Ontario, il faudrait quadrupler les mises en chantier pour y parvenir.
4 Enquête canadienne sur le revenu
5 Statistique Canada, 36-10-0480-01
6 Statistique Canada, 14-10-0023-01

Soutenir l'économie et s'attaquer à la crise de l'habitation

Dans un contexte de guerre tarifaire initiée par les États-Unis, le Canada traverse une période d'incertitude économique sans précédent. Face à cette situation, il est primordial que le gouvernement fédéral développe une vision d'ensemble, concertée avec les provinces, pour rendre notre économie plus indépendante et plus forte. Les enjeux que fait ressortir avec plus d'acuité cette menace de guerre tarifaire sont nombreux, et l'urgence de s'y attaquer fermement n'est plus à démontrer. Parmi les enjeux les plus importants : la crise de l'habitation.

Nous connaissons tous l'ampleur de cette crise qui sévit en ce moment. Rappelons que selon la SCHL, il faudra construire 1,2 million de nouveaux logements au Québec seulement d'ici 2030 pour atteindre l'équilibre, soit plus de 180 000 mises en chantier annuellement. Pour bien comprendre l'ampleur du défi, l'année 2024 s'est terminée avec 41 221 mises en chantier au Québec. C'est quatre fois moins que ce qui serait nécessaire. Bref, il manque cruellement de logements et ils sont de moins en moins abordables pour les familles québécoises et canadiennes. Malheureusement, une série de facteurs freinent la capacité de construire des unités d'habitation au rythme qu'il faudrait pour atteindre cet objectif.

D'où l'importance de saisir l'occasion d'investir massivement dans nos infrastructures pour soutenir l'économie et s'attaquer à la crise de l'habitation.

Un problème de plus en plus récurrent concerne le déficit majeur d'infrastructures en eau auquel sont confrontées les villes, qui nécessite dès maintenant un investissement de près de 45 milliards de dollars au Québec seulement[7]. En effet, malgré la crise de l'habitation, de nombreux terrains propices à la construction de logements ne sont pas développés en raison des investissements nécessaires en infrastructures. Actuellement, les municipalités ont du mal à financer ces travaux sans recourir à divers frais locaux (redevances de développement, contributions exigibles et taxes de toutes sortes), ce qui augmente le coût des logements et limite la capacité des promoteurs à réaliser leurs projets.

Par conséquent, faute d'être en mesure de financer les infrastructures nécessaires pour traiter et acheminer l'eau, un nombre grandissant de municipalités sont dans l'obligation de décréter un moratoire sur le développement immobilier dans certains secteurs de leur territoire. Certaines grandes municipalités du Québec ont déjà annoncé un moratoire, c'est le cas notamment de Lévis, La Prairie et Sherbrooke. D'autres pourraient emboîter le pas sous peu, telles Gatineau et Trois-Rivières. Clairement, les municipalités n'y arriveront pas seules.

C'est pourquoi les gouvernements supérieurs doivent intervenir pour débloquer les projets d'infrastructure cruciaux déjà en attente et qui contribuent à l'augmentation du déficit d'entretien des infrastructures publiques. La réparation des réseaux d'aqueduc vétustes, la modernisation des systèmes de chauffage et de refroidissement dans les écoles et les hôpitaux, entre autres, ainsi que la rénovation et l'ajout de nouvelles infrastructures de transport public, devraient être privilégiées.

7 CERIU, Rapport 2023 du Portrait des infrastructures en eau des municipalités du Québec, novembre 2023.



Nous savons que la construction est une valeur refuge en période de turbulence économique, car elle joue un rôle clé dans le maintien des emplois et la stimulation de l'économie locale. Il est temps d'agir avec audace et de poser les bases d'une relance solide. Ainsi, pour stimuler l'offre de logements à court et à long terme, il est proposé de créer un fonds d'infrastructures gouvernementales et municipales pour accroître l'offre de logements. Dans les centres urbains, ce fonds pourrait se concentrer sur des zones prioritaires de développement ou de revitalisation, en particulier celles proches des transports collectifs (zones TOD) et favorables à la densification et à la mixité des fonctions.

Afin de bénéficier de ce fonds, les municipalités pourraient s'engager, par exemple, à augmenter le rythme des mises en chantier, à adopter un zonage et une réglementation favorables à la densification et à la mixité des usages, à réduire les délais pour des demandes et autorisations, à appliquer une fiscalité incitative et à limiter les frais et redevances aux promoteurs.

En dotant les municipalités des ressources nécessaires, en particulier celles liées à l'approvisionnement et au traitement de l'eau, nous pourrions accélérer la délivrance des permis et faciliter la mise en chantier de milliers d'unités résidentielles. Ce serait aussi l'occasion d'adapter ces infrastructures aux nouvelles réalités des changements climatiques et de construire de façon plus résiliente.

En investissant massivement dans nos réseaux d'aqueduc, les gouvernements ont l'occasion de faire d'une pierre deux coups en stimulant l'économie tout en s'attaquant à la crise de l'habitation. C'est une solution pragmatique et structurante qui répond aux besoins des municipalités, des promoteurs, des travailleuses et des travailleurs, ainsi que des familles.

Recommandation 8 : Créer un fonds d'infrastructures gouvernementales et municipales pour accroître l'offre de logements.

Assouplir les règles d'immigration dans un contexte de pénurie de main-d'œuvre

La crise du logement au Canada atteint un niveau critique, et le manque de main-d'œuvre dans l'industrie de la construction constitue un frein majeur à l'atteinte des objectifs en matière d'habitation. Rappelons que pour la période 2024-2028, il faudra recruter 17 000 personnes par année pour répondre aux besoins de l'industrie, selon la CCQ.

Les projets d'envergure tels que la filière batterie et le Plan d'action 2035 d'Hydro-Québec – qui prévoit un besoin de 35 000 travailleuses et travailleurs de la construction par année en moyenne d'ici 2035[8] –, exercent une pression importante sur les besoins de main-d'œuvre. Cette situation affecte directement le secteur de la construction résidentielle qui manque cruellement de travailleuses et de travailleurs pour construire les unités d'habitation dont nous avons besoin.

L'immigration représente une solution partielle pour pallier cette situation. Le resserrement récent des règles entourant l'embauche de travailleuses et de travailleurs étranger·ère·s temporaires (TET) vient exacerber la pénurie de main-d'œuvre. Rappelons que depuis septembre 2024, dans les secteurs de la construction et des soins de la santé, la limite du nombre de TET dans des postes à bas salaire a été réduite à 20 % et que la durée maximale d'emploi des postes à bas salaire est passée de 2 ans à 1 an.

Malgré la forte hausse des seuils d'immigration au cours des dernières années, le pourcentage de main-d'œuvre immigrante en construction demeure très faible.

En 2023, les immigrant·e·s permanent·e·s comptaient pour 19 % des travailleuses et des travailleurs au Québec, mais seulement pour 10 % de la main-d'œuvre en construction. Pour leur part, les immigrant·e·s temporaires représentaient 3 % des travailleuses et travailleurs au Québec, mais seulement 1 % dans le secteur de la construction. En contrepartie, en Ontario, les proportions d'immigrant·e·s permanent·e·s (26 %) et temporaires (3 %) dans l'industrie de la construction avoisinent leur poids dans l'ensemble de l'emploi (respectivement, 33 % et 4 %)[9].

Cette situation, conjuguée à la pénurie de main-d'œuvre, mérite selon nous l'application de règles spéciales pour les travailleuses et les travailleurs étranger·ère·s temporaires dans l'industrie de la construction.

Recommandation 9 : De concert avec le Québec, assouplir les règles concernant l'embauche de travailleuses et de travailleurs étranger·ère·s temporaires pour l'industrie de la construction et les secteurs connexes.



8 Hydro-Québec, *Vers un Québec décarboné et prospère*, Plan d'action 2035.
9 Institut du Québec, *L'impact des immigrants temporaires sur le marché de l'emploi au Québec*, février 2024.

Mesures favorisant la décarbonation des bâtiments

Les émissions du secteur du bâtiment comptent pour 13 %[10] du total des émissions de gaz à effet de serre du Canada. Il s'agit de la troisième source d'émission la plus importante. Selon le groupe consultatif pour la carboneutralité (GCPQ), ce pourcentage augmente de 6 %[11] lorsqu'on inclut les émissions directes provenant de l'énergie des combustibles fossiles, les émissions non énergétiques et les émissions indirectes découlant de l'utilisation de l'électricité. Au Québec, les bâtiments sont responsables de 9,1 % des émissions de GES[12].

Plus significatif, cela n'inclut pas les émissions liées au cycle de vie des matériaux de construction (carbone intrinsèque) qui représentent en moyenne de 70 à 80 % du total des émissions d'un bâtiment sur son cycle de vie[13] pour les bâtiments au Québec.

Rénover le parc existant

L'économie canadienne a été confrontée, au cours des dernières années, à d'importants défis tant sur le plan économique que social qui ont affecté de manière non négligeable le secteur de l'immobilier. C'est le cas de la hausse des coûts de construction, des taux d'intérêt élevés et de la pénurie de main-d'œuvre. Ces différents facteurs, identifiés dans plusieurs études économiques comme celle de Deloitte Canada[14], ont eu pour effet de freiner l'activité du secteur et de dissuader des acheteuses et acheteurs potentiel·le·s face aux dépenses liées à la propriété, incluant les impôts fonciers, les frais d'intérêt et les coûts d'entretien et de gestion.

Au-delà de ce contexte économique difficile, auquel s'ajoutent les tensions tarifaires avec les États-Unis, le secteur de l'habitation est confronté à des défis structurels qu'il convient de relever rapidement au risque de diminuer davantage l'offre de logements à moyen terme.

Selon les données de Statistique Canada, près de la moitié des logements au Canada ont été construits avant 1981. Les logements sont plus vieux encore à Montréal, où 45 % des immeubles ont été construits avant 1961. Ce parc relativement âgé n'a pas connu d'incitatifs à la rénovation, laissant au propriétaire la charge des travaux de modernisation et de revalorisation de ses biens.

Il convient effectivement de souligner que les programmes en matière de rénovation écoénergétique auxquels les immeubles locatifs sont admissibles sont moins nombreux que ceux destinés aux propriétaires de maisons unifamiliales ou de copropriété divise. Face à l'enjeu de moderniser le parc immobilier pour l'adapter aux enjeux environnementaux, il serait opportun de **permettre à tous les logements locatifs d'être admissibles aux programmes d'aide financière actuels et futurs portant sur la rénovation écoénergétique**.

Une telle politique serait d'autant plus pertinente, alors que 66 % des Québécoises et des Québécois estiment assez probable qu'ils réalisent des travaux de rénovation d'ici à trois ans, selon les résultats de l'enquête[15] annuelle sur les intentions de rénovation au Québec. De plus, 76 % des propriétaires s'estiment plus enclins à entreprendre des rénovations qu'à acheter une nouvelle propriété (24 %).

Il est donc stratégique de revoir le cadre réglementaire entourant la rénovation du parc immobilier locatif et d'adopter une politique qui aurait des bénéfices environnementaux, économiques (les logements existants représentent le parc le plus abordable) et sociaux (au bénéfice des locataires qui verraient leur niveau de confort augmenter dans le milieu de vie et leur facture de chauffage diminuer). En termes de bénéfices environnementaux, selon une étude de Dunsky et RNCan commandée par l'APCHQ, le potentiel de gain en efficacité énergétique est de 11 à 15 TWh sur 10 ans dans le petit bâtiment résidentiel existant, notamment pour les maisons unifamiliales construites avant 1960. C'est l'équivalent de la production annuelle de 2,5 barrages La Romaine, ou de la consommation de 850 000 ménages sur un an.

10 89 mégatonnes de CO2 éq. sur un total de 708 mégatonnes CO2 éq. Sources et puits de gaz à effet de serre au Canada : sommaire 2024 - Canada.ca
11 Le Plan de réduction des émissions du Canada pour 2030 - Annexe 3 - Canada.ca
12 Source : le « Plan de mise en œuvre 2024-2029 » du *Plan pour une économie verte 2030*.
13 Présentation du forum LEEP à Trois-Rivières en 2024. La modélisation d'une maison archétype démontre que le carbone opérationnel est d'environ 0,03 T CO_2 éq/an. Le carbone intrinsèque de cette maison est de 10 à 40 T CO_2 éq.
14 « Perspectives économiques : des obstacles demeurent malgré les signes prometteurs de reprise », été 2024, Deloitte Canada; « L'avenir de l'immobilier au Canada, naviguer vers l'avenir de l'immobilier intelligent et durable », Deloitte Canada, décembre 2024.
15 Les deux tiers (66 %) des propriétaires au Québec pensent entreprendre des rénovations d'ici trois ans | APCHQ.

À ce sujet, étant donné que les critères d'abordabilité et d'efficacité énergétique sont hautement prioritaires et qu'il est risqué de transmettre un message contradictoire aux entrepreneur·e·s de la construction si un volet est davantage considéré par rapport à un autre dans la méthode de détermination de l'admissibilité, il est recommandé de **revoir les critères d'admissibilité au programme afin de stimuler la construction et la rénovation de logements abordables et écoénergétiques**. Ainsi, les projets satisfaisant plus d'un critère pourraient bénéficier de conditions financières plus avantageuses.

Cette bonification doit s'accompagner d'une meilleure coordination entre les programmes fédéraux et provinciaux (voir la section Finances et fiscalité).

Bénéfices pour les Canadiennes et les Canadiens :

- Stimuler le marché de la rénovation;
- Uniformiser les aides et les simplifier;
- Profiter potentiellement d'une réduction moyenne de 30 à 40 % de la facture d'électricité.

Recommandation 10 : Structurer et bonifier les programmes, notamment APH Select, pour inciter à la rénovation écoénergétique et s'assurer que tous les immeubles locatifs seront admissibles à ce type de programmes.

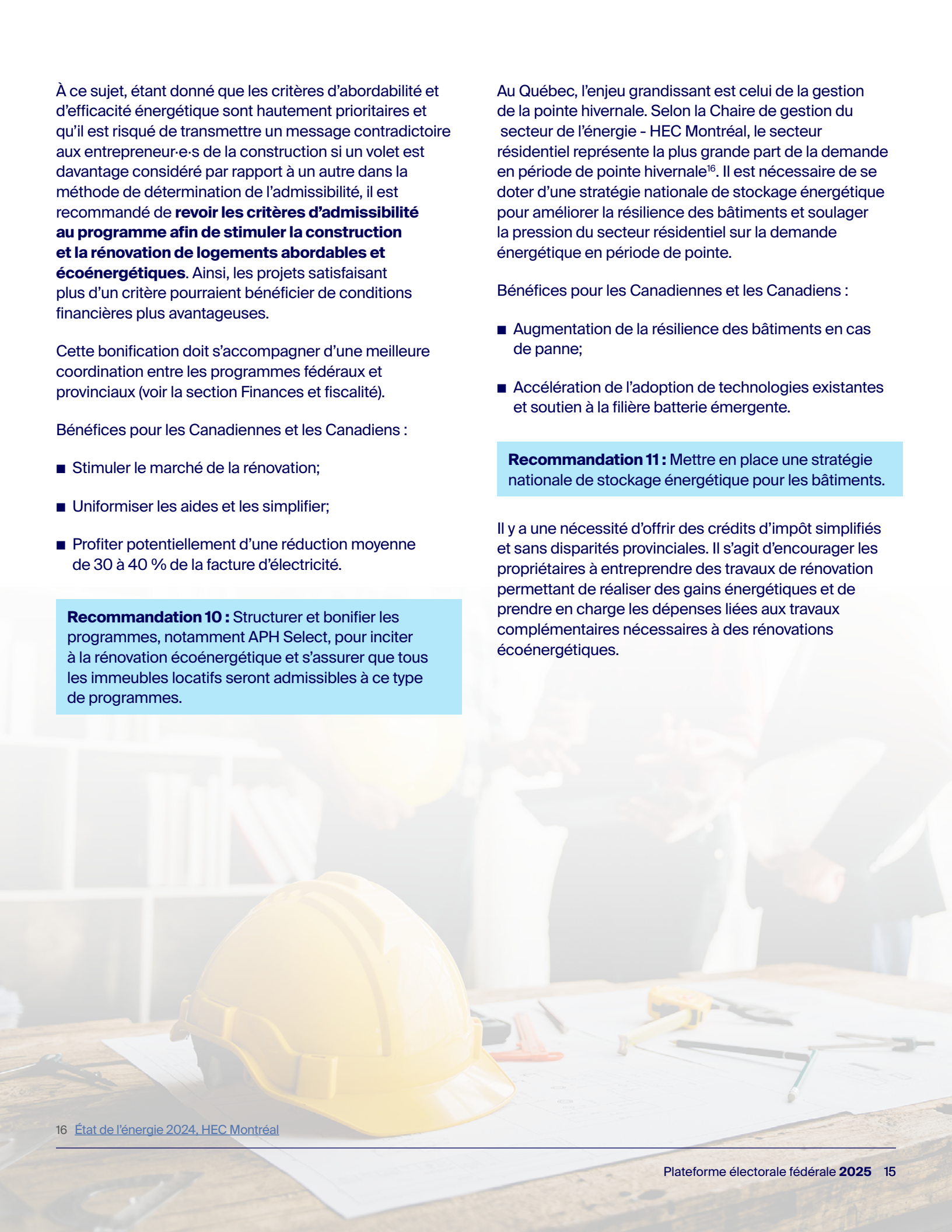
Au Québec, l'enjeu grandissant est celui de la gestion de la pointe hivernale. Selon la Chaire de gestion du secteur de l'énergie - HEC Montréal, le secteur résidentiel représente la plus grande part de la demande en période de pointe hivernale[16]. Il est nécessaire de se doter d'une stratégie nationale de stockage énergétique pour améliorer la résilience des bâtiments et soulager la pression du secteur résidentiel sur la demande énergétique en période de pointe.

Bénéfices pour les Canadiennes et les Canadiens :

- Augmentation de la résilience des bâtiments en cas de panne;
- Accélération de l'adoption de technologies existantes et soutien à la filière batterie émergente.

Recommandation 11 : Mettre en place une stratégie nationale de stockage énergétique pour les bâtiments.

Il y a une nécessité d'offrir des crédits d'impôt simplifiés et sans disparités provinciales. Il s'agit d'encourager les propriétaires à entreprendre des travaux de rénovation permettant de réaliser des gains énergétiques et de prendre en charge les dépenses liées aux travaux complémentaires nécessaires à des rénovations écoénergétiques.



16 État de l'énergie 2024, HEC Montréal



Ce type d'outil a fait ses preuves, comme le démontre le succès[17] du programme RénoVert. Toutefois, contrairement au programme RénoVert, un tel crédit d'impôt sur les dépenses de rénovation écoénergétiques devrait être ouvert à l'ensemble des propriétaires d'immeubles locatifs construits avant 1980, et être combinable avec les autres formes d'aide financière.

Bénéfices pour les Canadiennes et Canadiens :

- Stimuler le marché de la rénovation;
- Uniformiser les aides et les simplifier.

Recommandation 12 : Créer un crédit d'impôt couvrant les dépenses liées aux améliorations écoénergétiques et aux travaux connexes.

Les coûts croissants des rénovations écoénergétiques constituent un frein important pour de nombreux propriétaires, particulièrement dans le contexte inflationniste actuel. Nous recommandons de maintenir les prêts à taux zéro sur une période de 10 ans et d'indexer le montant maximal admissible de façon cohérente avec l'évolution des coûts de construction et des matériaux tel qu'estimé par Statistique Canada.

Recommandation 13 : Conserver et bonifier le programme de prêt pour des maisons plus vertes

17 Ce programme, en vigueur de 2016 à 2019, a connu du succès, alors que tout près de 322 000 particuliers en ont bénéficié. Le crédit moyen s'élevait à 1 643 $, ce qui permet d'estimer que cela équivalait à 3,5 milliards de dollars de travaux.

Conclusion

La crise de l'habitation exige des actions fortes et immédiates. Les treize recommandations présentées forment un plan d'action cohérent qui mobilise tous les leviers à notre disposition pour rétablir l'abordabilité et accélérer la construction de logements dans l'ensemble des régions du Québec.

De la réallocation des profits de la SCHL au développement d'infrastructures municipales, en passant par l'amélioration des programmes de rénovation écoénergétique et l'assouplissement des règles d'immigration pour les travailleuses et travailleurs de la construction, chaque mesure a pour objectif de répondre avec agilité à la crise actuelle.

L'heure n'est plus aux demi-mesures : nous devons agir avec détermination et coordonner nos efforts à tous les ordres de gouvernement.

L'avenir de nos communautés et le bien-être des générations futures en dépendent. Ensemble, relevons ce défi et faisons en sorte que le Canada soit un exemple de réussite en matière d'habitation.



À propos

Association de la Construction du Québec (ACQ)

Principal groupe de promotion et de défense des intérêts des entrepreneurs de l'industrie québécoise de la construction, l'Association de la construction du Québec (ACQ) est le plus important regroupement multisectoriel à adhésion volontaire de cette industrie. En vertu de la loi R-20, l'ACQ est l'agent patronal négociateur pour tous les employeurs des secteurs institutionnel commercial et industriel (IC/I). L'ACQ représente plus de 20 000 entreprises qui génèrent plus de 62 % des heures totales travaillées et déclarées dans l'industrie. Elle est également présente dans le secteur résidentiel, notamment parce que les heures travaillées lors de la construction d'immeubles résidentiels de 6 étages ou plus sont déclarées dans le secteur commercial, ainsi que par l'entremise de sa filiale ACQ-Résidentiel. Grâce à un réseau de 10 associations régionales implantées dans 17 villes du Québec, elle offre à ses membres une multitude d'outils et de services.

Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)

Fondée en 1961, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) est un organisme privé à but non lucratif qui, à travers son réseau et ses associations régionales, représente et soutient plus de 28 000 entreprises de l'industrie de la construction résidentielle et de la rénovation. Elle est, depuis 1995, la représentante patronale ayant le mandat de négocier la convention collective au nom des employeurs du secteur de la construction résidentielle. L'APCHQ a pour mission d'être un acteur de changement rassembleur au bénéfice de la société québécoise et agit comme un moteur de développement social et économique par la promotion de la durabilité et de la qualité en habitation.

Corporation des Propriétaires Immobiliers du Québec (CORPIQ)

Organisme à but non lucratif réunissant 30 000 propriétaires et gestionnaires qui possèdent près de 600 000 logements et condos locatifs, la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) est la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements et à défendre leurs intérêts, depuis plus de 40 ans. Elle dessert toutes les régions à partir de quatre bureaux totalisant 60 employés. Les propriétaires québécois procurent un logement à 1,4 million de ménages locataires et possèdent, dans sept cas sur dix, un duplex ou un triplex.

Institut de Développement Urbain du Québec (IDU)

Fondé en 1987, l'Institut de développement urbain du Québec (IDU) est un organisme indépendant et sans but lucratif. L'IDU est le plus important représentant de l'industrie immobilière commerciale au Québec. L'IDU développe des contenus concernant l'immobilier et la trame urbaine. Il agit principalement à titre de partenaire entre les membres de l'industrie, les autorités publiques ainsi que l'ensemble des parties prenantes de l'écosystème de l'immobilier commercial.

L'industrie de l'immobilier commercial contribue annuellement pour plus de 20 G$ au PIB du Québec et pour plus de 5 G$ en revenus fiscaux pour les gouvernements et municipalités. Pour les sept plus grandes villes du Québec, c'est en moyenne près de la moitié, soit 45,8 % de l'ensemble de leurs revenus de taxes foncières. Avec des dépenses combinées de plus de 24,5 G$, elle soutient près d'une centaine de milliers d'emplois.