

# Faire preuve de courage pour régler la crise de l'habitation

Plateforme électorale  
de l'APCHQ

Élections municipales 2025



---

# Table des matières

|                                                                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| À propos de l'APCHQ                                                                                                                                            | 3  |
| Vers la réussite de cet objectif ambitieux                                                                                                                     | 4  |
| <b>Champ d'action 1:</b><br>Avoir le courage politique de ses ambitions pour régler la crise de l'habitation                                                   | 4  |
| <b>Champ d'action 2:</b><br>Accroître l'accès à la propriété : le rôle clé des municipalités                                                                   | 5  |
| <b>Champ d'action 3:</b><br>Infrastructures en eau potable : l'angle mort de la crise de l'habitation                                                          | 6  |
| <b>Champ d'action 4:</b><br>Repenser le fardeau fiscal des municipalités et mettre sur pause les redevances de développement immobilier                        | 7  |
| <b>Champ d'action 5:</b><br>Bâtir ensemble une collaboration forte entre les municipalités, les entrepreneur-e-s en construction et les promoteurs immobiliers | 7  |
| <b>Champ d'action 6:</b><br>Accroître la résilience environnementale des bâtiments par la rénovation écoénergétique                                            | 9  |
| <b>Champ d'action 7:</b><br>Réduire l'empreinte environnementale de l'industrie de la construction                                                             | 10 |
| <b>Champ d'action 8:</b><br>Assurer une mise en oeuvre claire et prévisible de la nouvelle cartographie des zones inondables                                   | 10 |
| Conclusion                                                                                                                                                     | 11 |
| Liste des recommandations                                                                                                                                      | 12 |

# À propos de l'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 près de 28 000 entreprises de l'industrie de la construction résidentielle et de la rénovation. Elle est, depuis 1995, l'Association 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 une actrice de changement rassembleuse 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.

Ce rôle, elle le remplit grâce à son offre de service en relations du travail, en services techniques, juridiques et administratifs, en matière de formation, ainsi que par ses interventions auprès des gouvernements et du grand public. Elle contribue ainsi à ce que ses membres puissent accroître leurs compétences et qu'ils évoluent dans un environnement hautement concurrentiel, en les aidant à répondre aux enjeux en matière de qualité de construction, à relever les défis environnementaux et à répondre aux besoins en habitation.

Le Québec traverse une crise de l'habitation sans précédent, qui affecte directement la qualité de vie de la population et entraîne des répercussions sur la cohésion sociale dans toutes les régions. Ses effets sont majeurs et comportent des risques psychosociaux pour les citoyennes et citoyens, tout en nuisant au développement économique de nos communautés. À cet égard, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) indique que, pour le Québec seulement, il est impératif de construire collectivement un million de nouvelles habitations pour loger toute la population d'ici 2035<sup>1</sup>.

Depuis plusieurs années, l'APCHQ insiste sur l'urgence pour les différents ordres de gouvernement de travailler en concertation afin de résoudre cette crise. Les 1 104 municipalités du Québec sont les actrices de première ligne qui doivent intensifier leurs efforts pour accélérer les mises en chantier et contribuer directement à rétablir l'abordabilité par la disponibilité de nouveaux logements.

Il va sans dire qu'au rythme où les logements sortent de terre – l'année 2024 s'étant terminée avec 48 713 mises en chantier au Québec<sup>2</sup> –, le Québec devra, collectivement, plus que doubler annuellement les mises en chantier pour permettre de loger toute la population. Sachant que le record annuel de mises en chantier au Québec remonte à 1987, avec un total de 74 179 unités, l'urgence commande d'agir immédiatement par la mise en place d'actions concertées pour relever ce défi.

En parallèle, l'arrivée au pouvoir du nouveau gouvernement fédéral de Mark Carney et la création de l'organisme Maisons Canada, qui annonce le retour du gouvernement à titre de promoteur en construction résidentielle, ouvrent des perspectives prometteuses pour accroître l'offre de logements au Québec. Cependant, bien que les initiatives annoncées soient porteuses d'espoir, il faudra encore faire preuve de patience avant d'en observer les retombées concrètes sur le terrain.

1 Source : [Pénurie de logements au Canada - un nouveau cadre d'analyse](#)

2 Source : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/salle-de-presse/news-releases/2025/hausse-2-pour-cent-mises-chantier-habitations-2024-rapport-2023>

## Vers la réussite de cet objectif ambitieux

L'APCHQ soumet aux candidat-e-s aux élections municipales du 2 novembre 2025 une plateforme électorale municipale qui présente une série de recommandations et de pistes de solutions concrètes visant à les soutenir dans l'élaboration de politiques et de règlements municipaux qui contribueront à atténuer les impacts de la crise de l'habitation.

## Champ d'action 1: Avoir le courage politique de ses ambitions pour régler la crise de l'habitation

Il ne fait plus de doute que la construction d'habitations à densité élevée apparaît comme une solution simple et appropriée pour augmenter l'offre de logements. Face au phénomène du « Pas dans ma cour », auquel se heurtent des promoteurs immobiliers, le gouvernement du Québec a donné des pouvoirs additionnels aux municipalités par l'adoption de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (autrefois le projet de loi 31)<sup>3</sup>. Cette dernière permet dorénavant aux municipalités de plus de 10 000 habitants d'user de nouveaux pouvoirs pour l'autorisation des projets d'habitation qui dérogent à la réglementation d'urbanisme locale en vigueur sur leur territoire.

Cela dit, la concrétisation de projets résidentiels structurants repose sur la capacité des élu-e-s à faire preuve de leadership et de vision. Il leur revient de trouver un équilibre entre les exigences des règlements d'urbanisme et les préoccupations citoyennes, afin de permettre l'émergence de solutions novatrices qui répondent aux besoins actuels en matière d'habitation.

Il convient de souligner que certaines municipalités ont déjà mis à profit les nouveaux pouvoirs qui leur sont conférés pour accélérer la réalisation de projets résidentiels. À titre d'exemple, la Ville de Québec a autorisé près d'une vingtaine de projets de construction dérogeant aux normes habituelles<sup>4</sup>, tout comme la municipalité de Magog pour le développement du projet immobilier des Jardins de la Falaise<sup>5</sup> ou la Ville de Mont-Tremblant pour des projets d'habitations bifamiliales jumelées.

### Recommandation 1 :

L'APCHQ encourage les futur-e-s élu-e-s à tirer pleinement parti des nouveaux leviers offerts par la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (autrefois le projet de loi 31). Elle réitère son engagement à soutenir les candidat-e-s et les administrations municipales dans la mise en place de conditions propices à un développement résidentiel harmonieux et adapté aux besoins de leur communauté.

3 Voir [https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/gazette/pdf\\_encrypte/lois\\_reglements/2024F/83195.pdf](https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/gazette/pdf_encrypte/lois_reglements/2024F/83195.pdf)

4 Des nouveaux logements autorisés à Québec qui s'élèvent de plus en plus haut | Monquartier

5 Magog imposera les logements sociaux sur la rue Desjardins - Le Reflet du Lac

## Champ d'action 2: Accroître l'accès à la propriété: le rôle clé des municipalités

L'accession normale des ménages à la propriété permet, chaque année, de libérer des dizaines de milliers de logements locatifs. Mais avec une abordabilité à son pire niveau en plus de trois décennies, bon nombre de ménages n'arrivent malheureusement plus à accéder à la propriété.

Faute d'habitations abordables et d'offres adéquates, les ménages demeurent locataires pour une plus longue période, voire pour toujours. D'ailleurs, environ 60 % des Québécois-es n'ayant pas encore accédé à la propriété croient qu'il sera impossible pour eux d'y parvenir<sup>6</sup>. Ce sont les jeunes ménages qui écopent le plus à ce chapitre, ce qui crée une iniquité avec les générations précédentes.

De plus, pour la première fois depuis 1971, le taux de propriété au Québec a connu une baisse entre 2016 et 2021, passant de 61,2 % à 59,9 %<sup>7</sup>. Parmi toutes les provinces canadiennes, c'est au Québec que la proportion de ménages vivant dans un logement occupé par le propriétaire est la plus faible. Même dans des provinces où les logements sont beaucoup plus dispendieux qu'ici, comme la Colombie-Britannique et l'Ontario, les taux de propriété sont significativement plus élevés (66,8 % et 68,4 % respectivement)<sup>8</sup>.

L'APCHQ réaffirme que les municipalités ont un rôle crucial à jouer pour favoriser l'accès à la propriété et, dans le cadre des lois et règlements en vigueur, plusieurs mesures incitatives peuvent être mises en place. L'APCHQ invite donc les candidat-e-s à proposer l'adoption de programmes concrets de soutien aux premiers-ères acheteurs-euses d'une habitation.

Parmi les pistes à privilégier pour alléger le fardeau financier des nouveaux propriétaires, nous proposons l'exonération partielle ou totale des droits de mutation immobilière (taxe de Bienvenue), la modulation de congés de taxes municipales et la mise en place d'appuis financiers directs pour le versement de la mise de fonds. À juste titre, l'APCHQ souligne quelques initiatives de certaines grandes municipalités qui ont mis en place de tels incitatifs financiers :

- **Le Programme Accès Famille<sup>9</sup> de la Ville de Québec, qui offre des prêts sans intérêt pour financer la mise de fonds pour les premiers-ères acheteurs-euses d'une habitation ;**
- **Le Programme d'appui à l'acquisition résidentielle<sup>10</sup> de la Ville de Montréal, qui offre un montant forfaitaire à l'achat d'une propriété neuve ainsi que le remboursement des droits de mutation à l'achat d'une propriété existante ;**
- **Le Programme pour inciter la création de logements neufs et abordables<sup>11</sup> de la Ville de Laval, qui offre divers crédits de taxes municipales pour la construction résidentielle.**

Par ailleurs, la mise à jour des programmes municipaux existants de même que le renforcement du soutien financier sont encouragés afin d'assurer une meilleure adéquation avec les réalités économiques actuelles en matière d'habitation.

### Recommandation 2 :

Afin de favoriser l'accès à la propriété et répondre aux aspirations des jeunes ménages, l'APCHQ invite les candidat-e-s aux élections municipales à proposer des mesures incitatives ciblées pour les premiers-ères acheteurs-euses, notamment l'exonération partielle ou totale des droits sur les mutations immobilières, la modulation de congés de taxes ou encore la mise en place d'appuis financiers directs pour le versement de la mise de fonds. La mise à jour des programmes municipaux existants est encouragée afin qu'ils demeurent en adéquation avec les réalités économiques actuelles.

6 Source : Ipsos, [Home ownership « Only for the rich » as more renters are giving up on ever owning a home](#), décembre 2023.

7 [Taux de propriété, absence d'hypothèque et occupation de logements subventionnés : variation de 2001 à 2021](#)

8 [Bulletin de l'habitation, APCHQ, novembre 2022](#)

9 [https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/programmes-subventions/habitation/acces\\_familles/index.aspx](https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/programmes-subventions/habitation/acces_familles/index.aspx)

10 <https://montreal.ca/programmes/programme-dappui-lacquisition-residentielle>

11 <https://www.laval.ca/wp-content/uploads/2025/05/programme-creation-logements.pdf>

## Champ d'action 3: Infrastructures en eau potable: l'angle mort de la crise de l'habitation

L'APCHQ porte cet enjeu sur toutes les tribunes puisque l'un des obstacles majeurs à la construction et à la rénovation résidentielles demeure l'état vétuste du parc d'infrastructures en eau potable au Québec. Soulevé par de nombreux acteurs de la société civile, le manque d'accès à des infrastructures résilientes et performantes freine actuellement la construction de nouvelles habitations. Des conséquences alarmantes sont constatées régulièrement : épisodes de surverses d'eaux usées dans les cours d'eau, bris d'aqueduc et fuites majeures ne sont que les symptômes visibles de décennies de lacunes dans l'entretien des infrastructures en eau potable.

La dette d'un grand nombre de municipalités se trouve enfouie sous terre, invisible. Les villes se doivent dès maintenant d'investir massivement dans l'entretien et le développement des réseaux d'aqueduc, ce qui représente également une occasion de faire d'une pierre deux coups, en stimulant l'économie tout en s'attaquant à la crise de l'habitation. Il s'agit d'une solution pragmatique et structurante qui répond tant aux besoins des villes, des promoteurs immobiliers, des entrepreneur-e-s en construction, des travailleurs-euses, que des ménages.

C'est pourquoi l'APCHQ s'est imposée comme un catalyseur autour de l'enjeu critique de l'entretien et du financement des infrastructures en eau potable, en mobilisant un large éventail d'actrices et d'acteurs de la société civile par la création du Groupe tactique sur les infrastructures en eau liées au logement. Par cette initiative structurante, l'APCHQ compte placer cet enjeu stratégique au cœur des priorités des décideurs publics et provoquer un véritable changement de cap en matière d'investissement et de planification des infrastructures en eau potable – un virage nécessaire pour assurer la résilience et la durabilité de nos milieux de vie.

À cet égard, le Centre d'expertise et de recherche en infrastructures urbaines (CERIU)<sup>12</sup> est sans équivoque : le Québec accuse un retard alarmant de 45 milliards de dollars en investissements pour ses infrastructures d'eau potable et de traitement des eaux usées (49 milliards selon une mise à jour des calculs par le CERIU). Ce déficit chronique freine sérieusement le développement de nouveaux projets résidentiels à travers le Québec, exacerbant ainsi la crise de l'habitation. De nombreuses municipalités, en première ligne face à cette impasse, subissent aujourd'hui les conséquences directes de leur propre immobilisme.

Afin de stimuler la construction résidentielle, il apparaît essentiel pour l'APCHQ que les municipalités prennent tous les moyens pour implanter de nouvelles infrastructures en eau tout en maintenant le parc actuel dans un état optimal. Il est d'ailleurs tout aussi crucial que ces travaux ne dépendent pas systématiquement du financement des ordres de gouvernement supérieurs. Alors que l'octroi de subventions demeure freiné par des processus administratifs complexes et des négociations interminables entre

les gouvernements du Québec et du Canada — notamment en ce qui concerne les 1,3 milliard de dollars du Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement (FCIL), toujours en attente de transfert —, les municipalités devront envisager des solutions de financement autonomes afin de concrétiser leurs projets.

En parallèle, faute d'être en mesure d'entretenir les infrastructures nécessaires pour acheminer l'eau potable et traiter les rejets d'eaux usées, un nombre grandissant de municipalités sont contraintes de décréter des moratoires sur le développement immobilier sur leur territoire. C'est le cas notamment de Lévis, La Prairie et Sherbrooke, et d'autres villes pourraient emboîter le pas sous peu, telles Gatineau, Longueuil et Trois-Rivières. Plutôt que de pelleter par en avant ces problèmes réels, l'APCHQ invite les municipalités à mettre en place dès maintenant des mesures tampons afin de limiter le gaspillage et la surutilisation de l'eau potable. Certaines recommandations font écho à celles déjà formulées par Réseau Environnement<sup>13</sup>.

Dans les municipalités où la capacité maximale des infrastructures de traitement de l'eau est atteinte ou en voie de l'être (filtration et épuration), le recours à l'installation de systèmes de gestion de l'eau en boucle fermée peut être une avancée majeure menant vers une utilisation plus responsable et durable des ressources hydriques.

Ces systèmes permettent de récupérer, filtrer, stocker et réutiliser les eaux usées domestiques ainsi que les eaux de pluie pour des usages non potables, tels que pour la chasse d'eau, le lavage des vêtements ou encore l'arrosage, réduisant considérablement la dépendance à l'eau potable pour des tâches qui n'en nécessitent pas nécessairement. En réutilisant l'eau déjà présente dans le cycle domestique, ces systèmes en boucle fermée permettent non seulement de diminuer la consommation d'eau potable, mais aussi de réduire la pression sur les infrastructures municipales et les écosystèmes locaux. Ils s'inscrivent ainsi dans une logique d'économie circulaire et de résilience environnementale.

### Recommandations 3, 4 et 5 :

L'APCHQ recommande que la mise à niveau des infrastructures en eau potable devienne un chantier prioritaire pour les futur-e-s élu-e-s. Des réserves financières adéquates devront être constituées pour couvrir non seulement les coûts immédiats d'exploitation, mais aussi ceux liés à la maintenance à long terme et au renouvellement de leurs infrastructures en eau potable.

L'APCHQ recommande que, dans les municipalités où les infrastructures en eau potable sont déjà saturées ou risquent de le devenir, des mesures de régulation soient envisagées, notamment par l'installation de compteurs d'eau et/ou l'instauration d'une tarification volumétrique ciblée. Cette approche viserait principalement les grands consommateurs d'eau, dont les industries, dans le but de préserver les ressources et de soutenir un développement résidentiel durable.

L'APCHQ propose que soit encouragée l'installation de systèmes de gestion de l'eau en boucle fermée, permettant de récupérer, filtrer, stocker et réutiliser les eaux usées domestiques ainsi que les eaux de pluie pour des usages non potables, tels que pour la chasse d'eau, le lavage des vêtements ou encore l'arrosage.

12 Source : CERIU, [Rapport 2023 du Portrait des infrastructures en eau des municipalités du Québec](#), novembre 2023.

13 Mémoire du Réseau Environnement intitulé *Financement des services d'eau*, février 2025.

Voir, <https://www.reseau-environnement.com/blog/memoires-1/memoire-financement-des-services-deau-93>



## Champ d'action 4: Repenser le fardeau fiscal des municipalités et mettre sur pause les redevances de développement immobilier

Le lancement récent d'un vaste chantier par l'Union des municipalités du Québec (UMQ) sur l'avenir des finances publiques des municipalités démontre qu'il est impératif qu'elles explorent d'autres sources de financement innovantes et durables, car le modèle actuel est à bout de souffle.

Dans cette veine, un sondage réalisé par l'APCHQ auprès de ses membres en mai 2025 confirme qu'une réforme de la fiscalité municipale est nécessaire et souhaitée. À cet égard, l'imposition de divers frais locaux aux projets de construction résidentielle – tels que les redevances de développement, les contributions exigibles et les taxes variées – n'est pas une solution viable.

Ces charges additionnelles allongent les délais de réalisation des projets, augmentent les coûts de construction et, ultimement, font grimper les prix d'achat des nouvelles habitations. Elles nuisent ainsi à l'abordabilité et deviennent un frein direct à l'accession à la propriété. L'APCHQ soutient donc fermement que les redevances de développement doivent être mises sur pause. Elles devraient plutôt être réparties sur l'ensemble des comptes d'impôt foncier des contribuables dans un esprit d'équité envers les promoteurs immobiliers qui prennent déjà des risques financiers importants.

### Recommandation 6 :

Puisque les redevances de développement contribuent de facto à l'augmentation des prix pour les acheteurs-euses et les locataires, et à l'inabordabilité des nouvelles habitations, l'APCHQ recommande qu'elles soient toutes mises sur pause.

## Champ d'action 5: Bâtir ensemble une collaboration forte entre les municipalités, les entrepreneur-e-s en construction et les promoteurs immobiliers

### Collaborer

La qualité des rapports qu'entretiennent les entrepreneur-e-s en construction avec les administrations municipales actuelles varie énormément d'une municipalité à une autre. Si certaines villes se distinguent par une collaboration fluide, transparente et proactive, dans d'autres, les relations peuvent être marquées par des lenteurs administratives, de l'opacité dans les décisions ou communications, par un manque de dialogue et une méconnaissance mutuelle des réalités du terrain. La saine collaboration étant parfois bien peu au rendez-vous.

Les résultats du coup de sonde mené par l'APCHQ en mai 2025 sont sans équivoque : plus des deux tiers (soit deux membres sur trois) des membres de l'Association souhaitent une amélioration de leurs relations avec les municipalités dans lesquelles ils et elles exercent leurs activités.

### Alléger

De plus, pour encourager la construction résidentielle, les municipalités doivent alléger certaines règles et façons de faire. Cela peut se traduire par une réduction de la bureaucratie, des formulaires et des processus en place visant ultimement à accélérer le traitement des demandes et la délivrance des permis de construction.

La lourdeur administrative et les délais de délivrance des permis freinent actuellement la construction de nouveaux logements et aggravent la crise de l'habitation. L'APCHQ plaide pour une simplification et une amélioration des processus réglementaires municipaux, tout en maintenant les standards de qualité exigés par les règlements en vigueur.

## Consulter

Afin de trouver des voies de passage et favoriser l'échange d'informations entre les municipalités, les entrepreneur-e-s en construction et les promoteurs immobiliers, davantage d'agilité et de dynamisme doivent être insufflés dans les municipalités, surtout au sein des Comités consultatifs d'urbanisme (CCU). Les CCU concentrent parfois entre les mains d'une poignée d'individus le soin de dicter le sort de projets de développement résidentiels névralgiques, ce qui ralentit indûment la mise en disponibilité de nouvelles habitations.

L'APCHQ défend aussi l'idée que des rencontres et des échanges directs entre les entrepreneur-e-s et les CCU soient favorisés. Trop souvent encore, des décisions sont prises sans que le dialogue visant à trouver des solutions eût été possible.

Par conséquent, l'APCHQ accueille favorablement l'initiative du ministère des Affaires municipales visant à mettre en place un chantier de réflexion sur les mécanismes de consultation et d'approbation référendaire. Cette démarche cherche à revoir les règles encadrant la participation citoyenne dans le cadre du régime d'aménagement et d'urbanisme. Elle permettra aussi d'aborder les enjeux liés aux consultations publiques, aux référendums citoyens et des problématiques liées aux CCU.

L'APCHQ préconise la mise en place de comités permanents réunissant des représentants municipaux, des urbanistes, des fonctionnaires municipaux et des entrepreneur-e-s en construction, afin de discuter régulièrement des enjeux de développement, des projets à venir et des obstacles réglementaires. L'APCHQ recommande qu'avant toute modification des règlements d'urbanisme ou de zonage, elles puissent d'abord se faire en concertation avec les actrices et acteurs du milieu, sous forme de consultations, pour s'assurer que les nouvelles règles soient d'abord réalistes, applicables et favorables au développement résidentiel.

## Requalifier

Dans cette perspective, puisque les municipalités jouent un rôle clé dans la mise en disponibilité des terrains construisibles, il est essentiel que cette responsabilité se reflète dans une vision axée sur la densification et la mixité des usages en habitation. L'APCHQ plaide pour la mise en disponibilité d'un nombre accru de terrains construisibles et pour la requalification d'anciens sites industriels ou commerciaux afin de les convertir en espaces résidentiels, contribuant ainsi à répondre aux besoins croissants en habitation.

## Harmoniser

Dans le contexte où la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) a entrepris d'importants travaux d'harmonisation des codes de construction et de sécurité — notamment par l'adoption du projet de loi 17<sup>14</sup> en octobre 2023 —, une adaptation rapide de la réglementation municipale au nouveau Code du bâtiment permettrait de réduire les chevauchements réglementaires. Une telle harmonisation contribuerait également à alléger le fardeau administratif lié à l'élaboration de règlements municipaux, tout en assurant une application plus cohérente et efficace des normes de construction à l'échelle du Québec.

## Moderniser

Recourir à l'utilisation des plateformes numériques est encouragé, afin que les entrepreneur-e-s en construction puissent y soumettre leurs demandes de permis en ligne, suivent l'état d'avancement de leurs dossiers et communiquent, au besoin, directement avec des personnes-ressources au sein des services municipaux. Étant donné que les délais de délivrance des permis de construction varient énormément d'une ville à une autre, de sérieuses améliorations doivent être mises en place dans leurs performances, notamment par l'automatisation de certaines étapes et l'embauche de personnel qualifié au sein des villes.

### Recommandations 7, 8 et 9 :

L'APCHQ enjoint les futur-e-s élu-e-s à insuffler davantage d'agilité et de dynamisme dans les municipalités, surtout au sein des Comités consultatifs d'urbanisme (CCU) et à alléger les procédures réglementaires pour minimiser les délais de délivrance des permis. L'utilisation des plateformes numériques est encouragée afin que les entrepreneur-e-s en construction puissent y soumettre leurs demandes de permis en ligne, suivent l'état d'avancement de leurs dossiers et communiquent, au besoin, directement avec des personnes-ressources au sein des services municipaux.

L'APCHQ recommande qu'avant toute modification des règlements d'urbanisme ou de zonage, qu'un dialogue puisse d'abord se faire en concertation avec les actrices et acteurs du milieu, pour s'assurer d'abord que les nouvelles règles soient réalistes, applicables et favorables à la construction de nouvelles habitations.

Pour limiter les disparités réglementaires qui varient d'une municipalité à une autre, l'APCHQ recommande que l'ensemble des municipalités québécoises adoptent sans délai une version uniforme du Code du bâtiment, telle que définie par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ).

14 Voir [Projet de loi numéro 17 - Loi modifiant diverses dispositions principalement aux fins d'allègement du fardeau réglementaire et administratif \(2023, chapitre 24\)](#)



## Champ d'action 6: Accroître la résilience environnementale des bâtiments par la rénovation écoénergétique

Face aux changements climatiques, le Québec doit composer avec une vulnérabilité croissante due aux phénomènes météorologiques extrêmes. Par exemple, les pluies torrentielles et les inondations mettent à rude épreuve les systèmes de gestion de l'eau, en surchargeant les infrastructures existantes et en complexifiant les opérations de traitement. Ces situations ajoutent une pression supplémentaire sur les infrastructures municipales déjà vieillissantes ou en manque d'entretien<sup>15</sup>.

À l'inverse, des épisodes de sécheresse affectent directement l'approvisionnement en eau potable, particulièrement durant la période estivale. L'accès à l'eau devient également un enjeu économique majeur pour les industries qui se voient contraintes de limiter leur consommation, tout en étant incitées à adopter des pratiques plus durables pour réduire leurs empreintes hydrique et écologique.

En parallèle, il importe de mentionner que pour réussir la transition vers la carboneutralité d'ici 2050, le Québec devra trouver ou générer 100 TWh<sup>16</sup> d'électricité. À cet égard, l'APCHQ a fait réaliser des études par la firme Dunskey et Ressources naturelles Canada qui soutient que l'implantation de mesures simples d'isolation et d'étanchéification des bâtiments existants représente un potentiel d'économie d'électricité de 11 à 15 TWh. 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.

Les municipalités ont un rôle névralgique à jouer et occupent une position stratégique dans la transition écologique. En plus d'exercer des responsabilités en matière de réduction des gaz à effet de serre (GES) et de rénovation écoénergétique, elles doivent contribuer activement à l'atteinte des objectifs climatiques grâce à l'élaboration et à la mise en œuvre de plans climatiques municipaux<sup>17</sup>.

### Recommandation 10 :

L'APCHQ recommande que les futur-e-s élu-e-s s'engagent à moderniser les règlements municipaux afin de mettre en place des incitatifs financiers pour les ménages qui entreprendront des améliorations écoénergétiques, notamment au niveau de l'enveloppe du bâtiment, de l'imperméabilisation des fondations et du drainage.

<sup>15</sup> Ouranos (2018). Atlas interactif de la vulnérabilité de la population québécoise aux aléas climatiques à l'intention des acteurs locaux et régionaux.

Voir <https://www.ouranos.ca/fr/projets-publications/atlas-interactif-de-la-vulnerabilite-de-la-population-quebecoise-aux-aleas>

<sup>16</sup> Études de Dunskey et de Ressources naturelles Canada réalisées pour l'APCHQ en 2023, disponibles sur demande.

<sup>17</sup> Voir le Rapport du Partenariat de recherche sur l'action municipale pour la carboneutralité (N-ZAP), intitulé [L'état de l'action climatique dans les municipalités canadiennes](#)

## Champ d'action 7: Réduire l'empreinte environnementale de l'industrie de la construction

En tant que gouvernements de proximité, les municipalités sont souvent porteuses de grands projets de construction, mais les ressources en place pour la revalorisation des résidus de construction, de rénovation et de démolition (CRD) sont très limitées. Chaque année, 1,8 million de tonnes de résidus de construction, rénovation et démolition (CRD) sont envoyées à l'enfouissement sans tri préalable<sup>18</sup>. Ce constat démontre clairement que l'industrie de la construction a encore beaucoup de progrès à faire en matière de gestion des matières résiduelles.

Du côté des chantiers, les mesures de tri peinent à se généraliser. Près de la moitié des entrepreneur-e-s sondé-e-s par l'APCHQ en mai dernier estiment que les coûts associés au tri sont trop élevés et réclament un soutien financier accru de la part des municipalités pour rendre ces pratiques plus accessibles et efficaces. La clé du succès réside d'abord dans une conception réfléchie, par l'implantation d'initiatives de tri des déchets en chantier et par le développement de nouveaux débouchés pour les matières récupérées.

### Recommandation 11 :

L'APCHQ soutient que des modifications réglementaires obligeant et facilitant l'envoi des résidus de construction, de rénovation et de démolition (CRD) hors des sites d'enfouissement sont une avenue à envisager. L'Association invite les municipalités à se doter de mécanismes efficaces pour détourner de l'enfouissement ces résidus par la mise en place d'incitatifs financiers et d'infrastructures de tri adéquates.

## Champ d'action 8: Assurer une mise en oeuvre claire et prévisible de la nouvelle cartographie des zones inondables

Depuis les inondations majeures de 2017 et 2019, qui ont coûté plus d'un milliard de dollars aux contribuables, aux municipalités et au gouvernement<sup>19</sup>, le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) a été contraint d'entreprendre une refonte complète du système de cartographie et de réglementation des zones inondables.

En effet, le gouvernement du Québec a annoncé, le 12 juin 2025, que l'entrée en vigueur des nouveaux règlements sur les zones inondables se fera à compter du 1<sup>er</sup> mars 2026. Le palier municipal demeure le principal responsable de l'application de cette nouvelle réglementation, et l'APCHQ recommande que la mise en place de la nouvelle réglementation se fasse graduellement et en douceur, en concertation avec les actrices et acteurs du domaine de l'habitation, pour limiter autant que possible les impacts sur le secteur de la construction.

### Recommandation 12 :

L'APCHQ recommande que la mise en place de la nouvelle réglementation en matière de zones inondables se fasse graduellement, en concertation avec les actrices et acteurs du domaine de l'habitation, pour limiter autant que possible les impacts sur le secteur de la construction.

18 Source : Les résidus de construction, de rénovation et de démolition. Recyc-Québec.

Voir <https://www.recyc-quebec.gouv.qc.ca/sites/default/files/documents/bilan-gmr-2021-crd.pdf>

19 Mémoire au Conseil des ministres – Projets de règlements sur les milieux hydriques et sur les ouvrages de protection contre les inondations, MELCCFP, 29 mai 2024.

---

# Conclusion

Face à l'ampleur des défis qui se dressent devant toute la société québécoise – dont la crise de l'habitation, la mise à niveau des infrastructures en eau, l'accès à la propriété et les changements climatiques –, il serait facile de céder au découragement.

Les prochaines élections municipales représentent bien plus qu'un simple rendez-vous démocratique : elles sont surtout une occasion de transformer nos collectivités, de réinventer nos façons de construire et de collaborer. Elles sont l'occasion de faire preuve de courage politique, d'innovation et de solidarité.

Les futur·e·s élu·e·s municipaux ont entre leurs mains tous les outils, les idées et les talents pour bâtir un Québec plus accessible, plus durable et plus équitable. La volonté de faire doit maintenant être démontrée. Ensemble, élu·e·s, citoyens·nes et entrepreneur·e·s en construction peuvent faire de chaque municipalité un moteur de développement social et économique, aujourd'hui et pour les générations futures.

# Sommaire des recommandations

---

1. L'APCHQ encourage les futur-e-s élu-e-s à tirer pleinement parti des nouveaux leviers offerts par la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (autrefois le projet de loi 31). Elle réitère son engagement à soutenir les candidat-e-s et les administrations municipales dans la mise en place de conditions propices à un développement résidentiel harmonieux et adapté aux besoins de leur communauté.
2. Afin de favoriser l'accès à la propriété et répondre aux aspirations des jeunes ménages, l'APCHQ invite les candidat-e-s aux élections municipales à proposer des mesures incitatives ciblées pour les premiers-ères acheteurs-euses, notamment l'exonération partielle ou totale des droits sur les mutations immobilières, la modulation de congés de taxes ou encore la mise en place d'appuis financiers directs pour le versement de la mise de fonds. La mise à jour des programmes municipaux existants est encouragée afin qu'ils demeurent en adéquation avec les réalités économiques actuelles.
3. L'APCHQ recommande que la mise à niveau des infrastructures en eau potable devienne un chantier prioritaire pour les futur-e-s élu-e-s. Des réserves financières adéquates devront être constituées pour couvrir non seulement les coûts immédiats d'exploitation, mais aussi ceux liés à la maintenance à long terme et au renouvellement de leurs infrastructures en eau potable.
4. L'APCHQ recommande que, dans les municipalités où les infrastructures en eau potable sont déjà saturées ou risquent de le devenir, des mesures de régulation soient envisagées, notamment par l'installation de compteurs d'eau et/ou l'instauration d'une tarification volumétrique ciblée. Cette approche viserait principalement les grands consommateurs d'eau, dont les industries, dans le but de préserver les ressources et de soutenir un développement résidentiel durable.
5. L'APCHQ propose que soit encouragée l'installation de systèmes de gestion de l'eau en boucle fermée, permettant de récupérer, filtrer, stocker et réutiliser les eaux usées domestiques ainsi que les eaux de pluie pour des usages non potables, tels que pour la chasse d'eau, le lavage des vêtements ou encore l'arrosage.
6. Puisque les redevances de développement contribuent de facto à l'augmentation des prix pour les acheteurs-euses et les locataires, et à l'inabordabilité des nouvelles habitations, l'APCHQ recommande qu'elles soient toutes mises sur pause.
7. L'APCHQ enjoint les futur-e-s élu-e-s à insuffler davantage d'agilité et de dynamisme dans les municipalités, surtout au sein des Comités consultatifs d'urbanisme (CCU) et à alléger les procédures réglementaires pour minimiser les délais de délivrance des permis. L'utilisation des plateformes numériques est encouragée afin que les entrepreneur-e-s en construction puissent y soumettre leurs demandes de permis en ligne, suivent l'état d'avancement de leurs dossiers et communiquent, au besoin, directement avec des personnes-ressources au sein des services municipaux.
8. L'APCHQ recommande qu'avant toute modification des règlements d'urbanisme ou de zonage, qu'un dialogue puisse d'abord se faire en concertation avec les actrices et acteurs du milieu, pour s'assurer d'abord que les nouvelles règles soient réalistes, applicables et favorables à la construction de nouvelles habitations.
9. Pour limiter les disparités réglementaires qui varient d'une municipalité à une autre, l'APCHQ recommande que l'ensemble des municipalités québécoises adoptent sans délai une version uniforme du Code du bâtiment, telle que définie par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ).
10. L'APCHQ recommande que les futur-e-s élu-e-s s'engagent à moderniser les règlements municipaux afin de mettre en place des incitatifs financiers pour les ménages qui entreprendront des améliorations écoénergétiques, notamment au niveau de l'enveloppe du bâtiment, de l'imperméabilisation des fondations et du drainage.
11. L'APCHQ soutient que des modifications réglementaires obligeant et facilitant l'envoi des résidus de construction, de rénovation et de démolition (CRD) hors des sites d'enfouissement sont une avenue à envisager. L'Association invite les municipalités à se doter de mécanismes efficaces pour détourner de l'enfouissement ces résidus par la mise en place d'incitatifs financiers et d'infrastructures de tri adéquates.
12. L'APCHQ recommande que la mise en place de la nouvelle réglementation en matière de zones inondables se fasse graduellement, en concertation avec les actrices et acteurs du domaine de l'habitation, pour limiter autant que possible les impacts sur le secteur de la construction.