

Bulletin de notes 2025 sur l'habitation

Prendre conscience et agir

L'habitation a été au cœur des campagnes fédérales et municipales. Le gouvernement Carney a annoncé plusieurs mesures, dont les effets ne se feront sentir qu'en 2026.

Le milieu municipal agit de plus en plus pour accélérer la construction résidentielle dans plusieurs régions mais sa marge de manœuvre, financière notamment, reste limitée.

Au provincial, l'habitation ne semble pas à l'ordre du jour. L'enjeu a été absent du budget et du discours d'ouverture de la 43^e législature. Par ailleurs, trois ministres se sont succédé à la tête du ministère de l'Habitation, créant une perte de repères pour le milieu. Seul point positif, le remaniement a préservé un ministre affecté à l'habitation.

2025 2024

C- **B+**

Stimuler l'offre de logements

Malgré la reprise, les mises en chantier restent insuffisantes. Il faut doubler la cadence au Québec (100 000 nouvelles habitations par an d'ici 2035) pour rétablir l'abordabilité, qui a reculé en raison de la hausse des coûts de construction et du coût de la vie.

Les conditions de marché se sont améliorées, mais le gouvernement du Québec a peu agi pour stimuler l'offre, outre le hors marché. Seules quelques municipalités ont utilisé les superpouvoirs permis par le projet de loi 31, pour accélérer la construction de logements dans certaines régions.

Au fédéral, la mise en place de la nouvelle agence fédérale Maisons Canada pourrait permettre de stimuler l'offre de nouveaux logements. Des annonces ont déjà été faites, il reste à voir comment les projets se concrétiseront. De son côté, le programme Sceau rouge continuera à être déployé afin de faciliter la reconnaissance des compétences.

C+ **C-**

Accès à la propriété

Le coût des propriétés a encore augmenté en 2025. Toutefois, la Banque du Canada a abaissé son taux directeur, qui est passé de 3,25 % à 2,25 % durant l'année.

Le gouvernement fédéral a aussi respecté son engagement d'offrir un remboursement de TPS aux acheteur-euse-s d'une première habitation avec le projet de loi C-4, toujours à l'étude. Les parlementaires ont d'ailleurs adopté un amendement proposé par l'APCHQ pour rendre la mesure rétroactive au 20 mars 2025. Un dossier à suivre en 2026.

B- **C**

Maintien du parc immobilier

L'accessibilité aux programmes de rénovation résidentielle a reculé en 2025. En octobre, le gouvernement fédéral a mis fin à la Subvention canadienne et au Prêt canadien pour des maisons plus vertes, retirant un levier financier important.

RénoRégion a été aboli en avril, puis rétabli en novembre avec 29,5 M\$ sur quatre ans. Rénoclimat demeure, mais aurait besoin d'être modernisé pour être moins prescriptif.

Le Plan québécois des infrastructures augmente les investissements en maintien d'actifs pour le logement social et communautaire. Toutefois, le transfert des surplus du Fonds d'électrification et de changements climatiques vers le remboursement de la dette est une occasion manquée d'investir dans la décarbonation des bâtiments, et aucune mesure structurante n'a été annoncée pour encourager les ménages à passer à l'action.

D **C**

Bulletin de notes 2025 sur l'habitation

Densification et infrastructures

Le Québec reste l'une des seules provinces sans entente avec Ottawa pour recevoir les sommes prévues dans le cadre du Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement (FCIL). Pendant ce temps, de plus en plus de municipalités imposent des moratoires sur le développement résidentiel. Face au désengagement collectif, un Groupe tactique sur les infrastructures en eau liées au logement a été créé, à l'initiative de l'APCHQ, pour remettre cet enjeu crucial à l'avant-plan.

2025	2024
D	C-

Aide à l'industrie

La CCQ et ses partenaires ont lancé le Plan d'action 2025-2028 pour accélérer l'alternance travail-études dans la construction, une initiative qui devrait avoir des effets mineurs sur les projets résidentiels. La CCQ a aussi poursuivi ses initiatives pour améliorer l'accès à l'industrie, notamment pour les femmes et les personnes issues des Premières Nations et des Inuit.

B	B
---	---

Soutien aux municipalités

Le gouvernement du Québec a mis en oeuvre un chantier de travail en matière de consultation et d'approbation référendaire, mais les suites demeurent incertaines.

Par ailleurs, le projet de loi 104 a permis une avancée, en élargissant l'exemption d'approbation référendaire prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, pour favoriser la densification résidentielle à proximité des infrastructures de transport collectif structurant.

L'APCHQ attend avec grand intérêt les conclusions du rapport de l'UMQ sur la fiscalité municipale, afin de rappeler au gouvernement du Québec que les modes de financement des municipalités ne sont plus adéquats.

B	A-
---	----

Moyenne

C	C+
---	----