

Consultations prébudgétaires 2025-2026

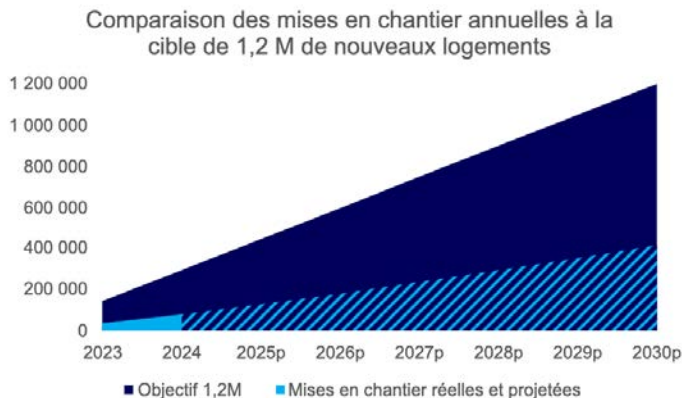
du gouvernement du Québec

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

En ce début d'année, plusieurs incertitudes planent sur nos marchés et notre économie. La menace de tarifs douaniers de 25% que le nouveau président américain souhaite imposer sur les importations en provenance du Canada, pourrait, si elle se concrétise, 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 maximales, 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 SCHL¹, 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 année².

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.

Une demande 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 arrivants³. 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 pré-pandémique, 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 décennies⁴, 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 parvenir⁵. 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 propriété⁶.

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 riches⁷. Ainsi, la crise de l'habitation accentue les iniquités socioéconomiques au Québec plus que jamais, et ce, depuis la Révolution Tranquille.

Une offre qui se contracte...

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'œuvre. C'est ce qu'indique l'Indice des prix de la construction de bâtiments (IPCB), entre le 3^e trimestre de 2019 et le 3^e 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 2023⁸, 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 pandémie atteint à l'automne 2021. Pour les propriétaires-occupants, entre septembre 2021 et septembre 2024, les taux consentis par les principales institutions financières canadiennes sur les hypothèques à taux variable sont passés de 1,47 % à 6,32 %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 5,14 %. 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 2023¹⁰. 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 développement¹¹. 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 locatifs¹². 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 vente¹³. 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 TVQ¹⁴ 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 mois¹⁵.

Dans la mesure où plusieurs provinces, notamment l'Ontario, 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. 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 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 Il existe un mécanisme de remboursement donnant droit à une ristourne d'une partie de la TVQ, mais celle-ci disparaît lorsque la juste valeur marchande (incluant le terrain) de l'habitation dépasse 300 000 dollars dans le cas des habitations pour propriétaires-occupants et de 225 000 dollars dans le cas d'un logement.

¹⁵ Source : GDA, [Analyse de l'impact de l'autocotisation sur les composantes financières d'un projet immobilier](#)

A) Exemption de la TVQ

- 1 Accorder aux constructeurs le plein remboursement de la taxe de vente pour les habitations locatives neuves pour diminuer le loyer économique des nouveaux logements locatifs.
- 2 Bonifier le crédit de la taxe de vente sur les habitations neuves pour les premiers acheteurs, et ce, en fonction du prix de vente pour faciliter l'accession à la propriété.

B) Infrastructures en eau

- 3 Créer un fonds d'infrastructures gouvernementales et municipales de 1 milliard de dollars sur trois ans pour l'accroissement de l'offre de logements.
- 4 Parvenir rapidement à une entente avec Ottawa afin que les sommes dédiées au Québec par le biais du Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement (FCIL) soient transférées sans condition.

C) Accès à la propriété

- 5 Éliminer les droits de mutation pour les premiers acheteurs.
- 6 Créer un fonds d'investissement pour soutenir l'achat d'une première résidence neuve.

D) Rénovation du parc locatif

- 7 Réviser la grille du TAL pour une récupération d'investissement sur 15 ans au lieu de 21 ans, avec possibilité d'échelonner la hausse de loyer sur 3 ans pour une répartition de la hausse dans le temps.
- 8 Instaurer un crédit d'impôt écoénergétique similaire au programme RénoVert pour tous les propriétaires d'immeubles locatifs construits avant 1980, et combinable avec les autres formes d'aide financière.

Des actions fortes et ciblées: Moins de taxes, plus de logements!

A) Exemption de la TVQ

Dans le but de créer des conditions favorables à la réalisation de projets qui permettront d'augmenter l'offre de logements, le gouvernement fédéral a annoncé la bonification du remboursement de la TPS à l'égard des nouveaux immeubles d'habitation construits expressément pour la location. Pour ce type d'immeuble, le remboursement est passé de 36 % à 100 % de la TPS, et ce, indépendamment de la valeur des logements individuels.

Les experts que nous avons consultés sont formels : le plein remboursement de la TPS est nécessaire, mais ne sera pas suffisant s'il n'est pas accompagné de mesures similaires de la part des gouvernements provinciaux.

En Ontario, il est actuellement possible d'obtenir un remboursement de la portion de 8 % de la taxe de vente harmonisée (TVH). Outre l'Ontario, d'autres provinces ont déjà annoncé leur intention de faire de même, notamment la Nouvelle-Écosse et Terre-Neuve-et-Labrador. La décision du gouvernement du Québec de ne pas suivre l'exemple de l'Ontario est inéquitable pour les développeurs et peut entraîner une fuite des capitaux vers les provinces qui auront choisi de le faire.

Afin d'y voir plus clair, l'ACQ, l'APCHQ, la CORPIQ et l'IDU ont commandé une étude externe¹⁶ concernant

les répercussions de la TVQ sur différents paramètres financiers d'un projet de construction d'immeubles locatifs. En voici les principales conclusions.

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

Mentionnons avant toute chose que, selon les modalités actuelles d'application de la TVQ pour une habitation locative neuve, une portion (maximum de 36 %) de la TVQ peut être remboursée¹⁷. Toutefois, le seuil maximal donnant droit à un remboursement, actuellement de 225 000 dollars par unité (selon la JVM de chaque logement), a été établi en 2011 et n'a jamais été indexé depuis. Ce plafond ne correspond plus du tout à la réalité d'aujourd'hui puisque les coûts de construction sont considérablement plus élevés¹⁸ qu'à l'époque. Si ce seuil avait été indexé selon les facteurs de rajustement des coûts de base des immeubles multirésidentiels, il serait aujourd'hui d'au moins 325 000 dollars.

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

17 La TVQ s'élève à 9,975 % du coût de construction (JVM pour fins d'autocotisation). Une ristourne est potentiellement perçue par le promoteur lorsque la valeur d'une unité d'habitation se situe entre 200 000 dollars et 225 000 dollars. Jusqu'à 200 000 dollars, cette ristourne s'élève à 36 % de la JVM jusqu'à un maximum de 7 182 dollars. Entre 200 000 dollars et 225 000 dollars le pourcentage de la ristourne devient dégressif. Pour les logements dont la JVM est supérieure à 225 000 dollars, aucune ristourne n'est accordée.

18 Pour tous les projets analysés, sans exception, la JVM moyenne par unité excédait ce plafond de 225 000 dollars l'unité.

Les résultats de l'étude démontrent, sans équivoque, que le montant d'autocotisation relatif à la TVQ a des effets significatifs sur les paramètres financiers d'un projet locatif, qui se traduisent notamment par :

- 1) une augmentation des loyers économiques,
- 2) une augmentation de la mise de fonds nécessaire et, ultimement,
- 3) une diminution de la rentabilité.

Les projets à l'étude on fait la démonstration suivante :

Autocotisation	
Augmentation du loyer économique	Type
163 \$ / mois	Logement de 2 chambres (financement conventionnel)
90 \$ / mois	Logement de 2 chambres (financement SCHL)

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

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

Enfin, l'étude a démontré que l'autocotisation peut avoir un impact majeur sur la rentabilité d'un nouvel immeuble locatif. Dans le cas des projets analysés, un remboursement complet de la TVQ aurait eu un impact positif de 7 % en moyenne sur les taux de rendement internes¹⁹ (TRI) projetés. L'abolition de la TVQ pourrait donc définitivement faire basculer des projets locatifs en développement, de « non rentables » à « rentables ». Une telle mesure aurait nécessairement un impact bénéfique pour stimuler la construction d'unités locatives.

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

En somme, si le Québec ne va pas de l'avant avec une harmonisation du remboursement de sa taxe de vente, il formalise délibérément un écart fiscal avec l'Ontario. Cette décision a déjà des conséquences importantes sur les investissements dans la province alors que le manque de logements locatifs continue de se cristalliser et nuit considérablement à la relance de l'économie du Québec. De plus, cette situation est exacerbée dans les régions limitrophes comme l'Outaouais.

En ce qui a trait aux habitations neuves achetées par des propriétaires-occupants, il existe un remboursement partiel de la TVQ de 50 % du montant payé lorsque le prix de l'habitation et du terrain ne dépasse pas 200 000 dollars. La proportion du montant remboursé diminue ensuite et devient nulle lorsque le prix dépasse 300 000 dollars. Ces montants sont aujourd'hui complètement caduques, le prix médian d'une maison neuve au troisième trimestre de 2024 est de 490 000 dollars au Québec²⁰.

¹⁹ Le taux de rendement interne (TRI) est un indicateur financier utilisé pour évaluer la rentabilité d'un investissement.

²⁰ Le prix médian représente le prix indiqué au contrat d'achat pour le terrain et le bâtiment et exclut le prix demandé des maisons complétées mais invendues. Ces informations sont mises à jour mensuellement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Afin d'estimer le coût au gouvernement du Québec d'éliminer la TVQ sur les maisons neuves acquises par des premiers acheteurs, nous présumons que :

1 Virtuellement aucune des maisons neuves complétées en 2024 ne sont éligibles pour le crédit de TVQ. La distribution des prix des maisons neuves au Québec, selon la SCHL, supporte cette hypothèse.

2 6 800 maisons neuves seront livrées en 2024. Ce nombre provient de l'estimation des mises en chantier de maisons unifamiliales de l'APCHQ pour l'année 2024.

3 Les premiers acheteurs représentent 20 % des acquéreurs de propriétés au Canada. Puisque les maisons neuves se transigent généralement à des prix supérieurs à ceux observés sur le marché de la revente, cette proportion est probablement moins élevée pour les propriétés neuves, mais nous permet tout de même d'estimer un coût maximal pour le gouvernement.

Selon le prix médian des maisons neuves et le taux de taxation au troisième trimestre de 2024, nous estimons que les revenus de TVQ sur la vente de maisons neuves pour l'année 2024 sont de 332,4 millions de dollars. Un remboursement complet de la TVQ pour les premiers acheteurs de maisons neuves coûterait donc au gouvernement un maximum de 66,5 millions de dollars annuellement.

La SCHL n'offre pas d'estimation du prix d'un appartement neuf en copropriété (aussi appelé condominium). Pour estimer le coût au gouvernement du Québec d'éliminer la TVQ sur les unités en copropriétés neuves acquises par des premiers acheteurs, nous présumons que :

1 Virtuellement aucune des unités neuves complétées en 2024 ne sont éligibles pour le crédit de TVQ. Considérant que le prix des unités neuves est généralement plus élevé que sur le marché de la revente et que le prix médian en 2024 des unités sur le marché de la revente est d'environ 375 000 \$ selon l'APCIQ, cette hypothèse nous semble raisonnable.

2 Le prix médian des unités neuves en copropriété est équivalent à 85 % du prix médian des maisons neuves. Cette hypothèse s'appuie sur l'observation que le ratio du prix médian des condominiums et des maisons sur le marché de la revente est d'environ 0,85.

3 4 500 unités neuves seront livrées en 2024. Ce nombre provient de l'estimation des mises en chantier de condominiums de l'APCHQ pour l'année 2024.

4 Un maximum de 20 % des unités neuves sont acquises par des premiers acheteurs.

Nous estimons que les revenus de TVQ sur la vente d'unités en copropriété neuves pour l'année 2024 sont de 187 millions de dollars. Un remboursement complet de la TVQ pour les premiers acheteurs d'unités neuves coûterait donc au gouvernement un maximum de 37,4 millions de dollars annuellement.

Au total, nous estimons que le plein remboursement de la TVQ aux premiers acheteurs coûterait un maximum de 104 millions de dollars annuellement. Afin de réduire les coûts au gouvernement tout en assurant que les premiers acheteurs puissent bénéficier du programme, le crédit de TVQ pourrait être modulé selon le prix de la propriété neuve acquise. Par exemple, le remboursement pourrait être limité à un montant de 42 000 \$. Ainsi, environ 40 % des premiers acheteurs d'une maison neuve et 50 % des premiers acheteurs d'une unité neuve en copropriété bénéficieraient d'un remboursement complet de la taxe de vente. Ceux ayant acheté une propriété à un prix plus élevé que 421 000 \$ auraient droit à un crédit de taxe de vente dont le pourcentage effectif diminuerait progressivement en fonction du prix.

L'ACQ, l'APCHQ, la CORPIQ et l'IDU recommandent

1. Accorder aux constructeurs le plein remboursement de la taxe de vente pour les habitations locatives neuves pour diminuer le loyer économique des nouveaux logements locatifs.
2. Bonifier le crédit de la taxe de vente sur les habitations neuves pour les premiers acheteurs, et ce, en fonction du prix de vente pour faciliter l'accèsion à la propriété.

B) Infrastructures en eau

Le gouvernement de l'Ontario a défini des objectifs en matière de logement pour 50 municipalités²¹, s'inscrivant dans un plan ambitieux visant la construction d'au moins 1,5 million de logements d'ici 2031. Pour appuyer ces municipalités dans l'atteinte de leurs objectifs, un Fonds pour l'accélération de la construction a été créé, avec une allocation de 1,2 milliard de dollars sur trois ans. Ce fonds octroie jusqu'à 400 millions de dollars annuellement aux municipalités qui s'engagent par écrit à atteindre leurs objectifs de logement d'ici 2031.

En parallèle, le gouvernement de l'Ontario a annoncé la création d'un fonds pour les réseaux d'eau lié à la construction de logements (200 millions de dollars)²², en plus du fonds existant pour l'infrastructure communautaire (400 M\$). Ces trois fonds totalisent des engagements de 1,8 milliard de dollars sur trois ans pour soutenir les municipalités dans la réponse aux besoins de logements et l'offre de services aux nouveaux résidents.

Pour favoriser des collectivités abordables, inclusives, équitables et résilientes au climat, le gouvernement canadien a créé, en 2023, le Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL)²³. En échange de plans d'action détaillés et de l'accélération des processus d'approbation, le gouvernement s'engage à financer une partie des investissements dans le logement abordable, les infrastructures liées au logement et les infrastructures communautaires. La récente entente, pour la construction de 8 000 logements sociaux et abordables au Québec, découle de ce Fonds. Tout en reconnaissant que ces

investissements répondront à des besoins, il demeure que ceux-ci sont insuffisants pour rééquilibrer le marché (besoin de plus de 180 000 mises en chantier annuellement d'ici la fin de 2030, selon la SCHL).

Cependant, malgré la crise du logement, de nombreux terrains propices à la construction de logements restent inoccupés en raison des investissements nécessaires dans les infrastructures. Actuellement, les municipalités ont du mal à financer ces travaux sans recourir à divers frais locaux, impactant ainsi le coût des logements et la capacité des promoteurs à réaliser leurs projets. C'est pourquoi le gouvernement doit débloquer les projets d'infrastructure cruciaux déjà en attente et qui contribuent à l'augmentation du déficit d'entretien des infrastructures publiques qui s'élèvent à plus de 45 milliards de dollars²⁴. 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.

Ainsi, pour stimuler l'offre de logements à court et à long termes, il est proposé de créer un fonds d'infrastructures gouvernementales et municipales pour l'accroissement de 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.

21 Source : Gouvernement de l'Ontario, [L'Ontario fournit de nouveaux outils aux municipalités afin d'accélérer la construction de plus de logements](#), août 2023.

22 Source : Gouvernement de l'Ontario, [L'Ontario investit dans les infrastructures essentielles](#), novembre 2023.

23 Source : SCHL, [Fond pour accélérer la construction de logements](#).

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

Afin de bénéficier de ce fonds, les municipalités devraient s'engager, par exemple, à augmenter le rythme des mises en chantier, à adopter un zonage et une réglementation favorables à la densification et 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. Une telle stratégie permettrait au gouvernement du Québec non seulement de répondre aux besoins immédiats des Québécoises et des Québécois, mais également de créer un Québec résilient, prospère et respectueux de l'environnement pour les générations futures.

Dans un autre ordre d'idées, il convient d'arriver rapidement à une entente avec le gouvernement fédéral afin que les sommes dédiées au Québec par le biais du Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement soient rapidement transférées à la province, et ce, sans condition. La résolution de cette entente se veut primordiale et urgente, surtout dans un contexte où des élections fédérales sont à nos portes.

L'ACQ, l'APCHQ, la CORPIQ et l'IDU recommandent :

3. Créer un fonds d'infrastructures gouvernementales et municipales de 1 milliard de dollars sur trois ans pour l'accroissement de l'offre de logements.
4. Parvenir rapidement à une entente avec Ottawa afin que les sommes dédiées au Québec par le biais du Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement soient transférées sans condition.

C) Accès à la propriété

Le groupe est favorable à un accroissement du taux de propriété des ménages québécois, car cela est normalement un facteur d'enrichissement pour les ménages, tout en contribuant aussi grandement à leur autonomie financière à la retraite. La société a tout à gagner à faire en sorte qu'une majorité de ménages puissent un jour devenir propriétaires. En plus, le mouvement d'accession à la propriété libère des logements locatifs, ce qui représente une partie de la solution à la crise de l'habitation. Pour de plus en plus de ménages, être locataire n'est plus un choix, mais une obligation.

Présentement, la situation se détériore. Le taux de propriété au Québec a reculé, pour la première fois de son histoire, entre les recensements de 2016 (61,3 %) et 2021 (59,9 %). Cette détérioration se constate dans tous les groupes d'âge. Il en est ainsi, car le marché immobilier est devenu inabordable. La normalisation de la politique monétaire de la Banque du Canada et la prolongation de la période d'amortissement des hypothèques pour les premiers acheteurs offrent un certain répit, mais ces mesures seront insuffisantes pour renverser la tendance observée entre 2016 et 2021.

Selon une étude réalisée par l'APCHQ²⁵, si, entre 1996 et 2021, le Québec avait rattrapé le taux de propriété de l'Ontario (68,4 %), on compterait aujourd'hui 277 000 ménages propriétaires supplémentaires et ceux-ci auraient réalisé, globalement, une plus-value de près de 60 milliards de dollars en raison de la hausse des valeurs sur le marché immobilier. Cela aurait grandement contribué à réduire l'écart de richesse entre les ménages québécois et ontariens. Cela aurait aussi potentiellement libéré 277 000 logements locatifs, ce qui est équivalent à une hausse de trois points de pourcentage du taux d'inoccupation.

Les données de l'enquête sur la sécurité financière de Statistique Canada montrent qu'au Québec, de 1999 à 2019, les propriétaires se sont enrichis plus vite que les locataires. Les propriétaires ont connu une augmentation de leur valeur médiane nette de 102 % (323 700 \$ en 1999 vs 685 400 \$ en 2019), comparativement à 86 % pour les locataires (14 600 \$ à 24 000 \$). C'est principalement à cause de la hausse importante de la valeur des propriétés que les propriétaires se sont enrichis davantage, la propriété constituant bien sûr leur principal actif.

25 Source : APCHQ, [Baisse du taux de propriété au Québec : pourquoi faut-il inverser la tendance?](#), novembre 2022.

Comme on s'en doute, ce sont surtout les jeunes ménages qui n'arrivent plus à accéder à la propriété. Ceci est en train de créer une importante iniquité intergénérationnelle. Cela crée aussi des pressions supplémentaires sur le segment locatif, car les ménages restent locataires plus longtemps, voire pour toujours.

Le groupe suggère d'éliminer les droits de mutation pour les premiers acheteurs. Cette taxe à l'achat d'une propriété rend l'accès à la propriété encore plus difficile, notamment parce que plusieurs municipalités imposent des niveaux de taxation plus élevés que les exigences provinciales, dont Montréal. Le crédit d'impôt combiné pour l'achat d'une première propriété est actuellement de 2 652,50 \$, une somme qui ne couvre même pas les droits de mutation, sans parler des autres frais associés à l'acquisition d'une propriété. En nous basant sur les taux progressifs exigés par le gouvernement du Québec, les prix des propriétés neuves et des prix sur le marché de la revente, et l'hypothèse que 20 % des acquisitions sont faites par des premiers acheteurs, nous estimons que le montant annuel dépensé en droits de mutation par les premiers acheteurs est d'au moins 81 millions de dollars.

Par ailleurs, le groupe supporte également la proposition de Madame Laurence Vincent, présidente de Prével et de Monsieur Martin Galarneau, associé chez TGTA Affaires immobilières, de créer un fonds d'investissement pour soutenir l'achat d'une première résidence neuve²⁶. L'objectif de ce fonds serait de corriger l'iniquité générationnelle découlant des difficultés à accéder à la propriété, accroître l'offre résidentielle et favoriser la transition énergétique.

Ainsi, les premiers acheteurs qui recevraient une contribution du fonds devraient rembourser à la vente ou après 10 ans la valeur de la subvention plus 20 % de la plus-value de la propriété. Ainsi, le fonds pourrait s'autofinancer après quelques années en opération par ces remboursements. Le gouvernement pouvant emprunter à des taux d'intérêts inférieurs, le fonds aurait en théorie un rendement positif. Finalement, pour s'arrimer aux autres orientations gouvernementales, la propriété devrait être construite dans un lieu qui favorise l'atteinte d'objectifs en matière de transition écologique, de mobilité durable et de milieux de vie complets pour être admissible.

L'ACQ, l'APCHQ, la CORPIQ et l'IDU recommandent :

5. Éliminer les droits de mutation premiers acheteurs

6. Créer un fonds d'investissement pour soutenir l'achat d'une première résidence neuve

D) Rénovation du parc locatif

Depuis l'an 2000, le prix des multiplex (immeubles de deux à cinq logements) transigés a presque quintuplé au Québec. Le loyer moyen n'a pas suivi cette courbe. La baisse des taux hypothécaires pendant près de 20 ans a influencé, mais pas compensé cette hausse, jusqu'à l'explosion de ceux-ci durant la pandémie.

Ces différents facteurs, identifiés dans plusieurs études économiques à l'image de Deloitte Canada²⁷, ont eu pour effet de freiner l'activité du secteur et de dissuader des acheteurs potentiels face aux dépenses liées à la propriété (impôts fonciers importants, taux d'intérêt, coûts d'entretien et de gestion, ...).

Au-delà de ce contexte économique difficile, le secteur est confronté à un enjeu structurel qu'il convient de résoudre rapidement au risque de diminuer d'autant plus l'offre de logements à moyen terme.

Selon les données de Statistiques Canada, une grande majorité des immeubles québécois ont été construits avant 1979 (en 2021, 71 % des immeubles avaient plus de 40 ans). Les logements sont encore plus vieux à Montréal avec 45 % des immeubles construits avant 1960.

²⁶ Source : Laurence Vincent et Martin Galarneau, [Créer un fonds d'investissement pour soutenir l'achat d'une première résidence neuve : Mémoire soumis au ministère des Finances dans le cadre des consultations prébudgétaires 2024-2025](#), janvier 2024.

²⁷ Par exemple, Deloitte Canada, [Perspectives économiques : des obstacles demeurent malgré les signes prometteurs de reprise](#), été 2024, et [L'avenir de l'immobilier au Canada, naviguer vers l'avenir de l'immobilier intelligent et durable](#), décembre 2024

Ce parc relativement âgé n'a pas connu de mesures incitatives à la rénovation, laissant au propriétaire la charge des travaux de modernisation et de revalorisation de son ou ses bien(s).

Alors que le taux d'occupation demeure très bas dans de nombreuses régions malgré les nombreuses nouvelles unités locatives livrées en 2024²⁸, il est stratégique de revoir le cadre réglementaire entourant la rénovation du parc immobilier locatif – une politique qui aurait des bénéfices environnementaux, car les bâtiments sont responsables de 9,1 % des émissions de GES au Québec²⁹; économiques, puisque 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.

Les critères de fixation de loyers non adaptés aux enjeux de rénovation du parc immobilier

À l'heure actuelle, les hausses de loyers accordées par le Tribunal Administratif du Logement pour des dépenses d'immobilisation dépendent des taux d'intérêt en vigueur au moment où la dépense est encourue. Selon la formule actuelle, le rendement accordé est celui des certificats de placement garanti (CPG) à 5 ans, auquel on ajoute 1 point de pourcentage.

Selon ce calcul, il faut ainsi compter 25 ans avant que le propriétaire soit en mesure de recouvrer sa dépense – ce qui a pour conséquence de retarder ou réduire au minimum les dépenses liées aux travaux de rénovation faute de ressources financières suffisantes et d'incitatifs lui permettant d'engager des travaux d'une telle ampleur.

Qui plus est les délais de récupération sont devenus de plus en plus longs avec la baisse tendancielle des taux d'intérêt. En particulier, celui-ci a dépassé 25 ans durant presque toute la période allant de 2004 à 2022³⁰ – ce qui soulève un aspect problématique puisque la durée de vie utile de la plupart des composantes d'un bâtiment résidentiel³¹ ne dépassent pas 25 ans, tandis que la durée de vie utile des composantes intérieures d'un logement est souvent inférieure à 20 ans, en particulier dans le cas d'un logement en location.

Selon une étude de Dunsky Énergie + Climat mandatée par l'APCHQ, ces critères de fixation de loyers n'incitent pas non plus les propriétaires à investir dans l'efficacité énergétique de leurs actifs immobiliers lorsque l'énergie est au frais du locataire³². Malgré que ces investissements seraient à l'avantage des locataires puisqu'ils diminueraient leur facture d'électricité, elles sont généralement non rentables pour les propriétaires.

Des contraintes qui freinent les investissements en rénovation

Le secteur évolue dans un contexte économique complexe au sein duquel la hausse des taux d'intérêts a un impact non négligeable sur les frais hypothécaires et la valeur économique d'un immeuble.

Au-delà des conséquences découlant de la hausse des taux d'intérêts, des contraintes inhérentes à la réglementation québécoise viennent freiner les investissements en rénovation – contrairement à ce que l'on peut observer en Ontario et en Colombie-Britannique. Sur toute la période allant de 2017 à 2022, les dépenses en travaux majeurs sont systématiquement plus élevées en Ontario et en Colombie-Britannique qu'au Québec³³.

28 Source : SCHL, Rapport sur le marché locatif, automne 2024.

29 Source : Ministère de l'environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs, [Plan pour une économie verte 2030 : Plan de mise en œuvre 2024-2029](#), 2024.

30 Source : Banque du Canada et calculs CORPIQ

31 Source : SCHL, Manuel de planification du remplacement des immobilisations, 2003.

32 Source : APCHQ, [Consultation sur l'encadrement et le développement des énergies propres au Québec](#), octobre 2023.

33 Source : Statistique Canada, Tableau 34-10-0286-01, Investissement en construction de bâtiments, SCHL, et calculs CORPIQ



Parmi les contraintes identifiées :

- La hausse des taux d'intérêts entraîne des conséquences directes pour un propriétaire détenant une hypothèque qui voit ses liquidités lourdement amputées par des remboursements hypothécaires plus élevés, qui réduisent sa capacité d'investissement. A cela s'ajoute le fait que la valeur économique de son immeuble est réduite, tout comme sa capacité de refinancement, limitant aussi sa capacité d'investissement.
- 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. 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. Afin de stimuler la rénovation du parc de logement locatif, instaurer un crédit d'impôt écoénergétique. Ce type d'outil a fait ses preuves, comme le démontre le succès du programme RénoVert³⁴. Toutefois, contrairement au programme RénoVert, un tel crédit d'impôt sur les dépenses de rénovation écoénergétiques devrait être ouvert pour tous les propriétaires d'immeubles locatifs construits avant 1980, et combinable avec les autres formes d'aide financière.

L'ACQ, l'APCHQ, la CORPIQ et l'IDU recommandent :

7. Réviser la grille du TAL pour une récupération d'investissement sur 15 ans au lieu de 21 ans, avec possibilité d'échelonner la hausse de loyer sur 3 ans pour une répartition de la hausse dans le temps.
8. Instaurer un crédit d'impôt écoénergétique similaire au programme RénoVert pour tous les propriétaires d'immeubles locatifs construits en 1980, et combinable avec les autres formes d'aide financière.

³⁴ 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.

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 a pour mission de faire valoir et développer le professionnalisme de ses 20 000 entreprises membres réunies au sein de 13 associations régionales. Grâce à son offre de services techniques, juridiques, en santé et sécurité du travail, de relations du travail et de formation ainsi qu'à ses interventions gouvernementales et publiques, l'APCHQ contribue à ce que ses membres puissent accroître leurs compétences et évoluer dans un environnement hautement compétitif. En outre, à l'occasion du renouvellement des conventions collectives de l'industrie de la construction, l'APCHQ a le mandat de négocier au nom de 16 000 employeurs du secteur résidentiel. Depuis 2018, l'APCHQ aide des milliers de consommateurs à trouver un entrepreneur qui convient à leurs besoins avec trouverunentrepreneur.com, le plus grand répertoire d'entrepreneurs en construction et en rénovation au Québec.



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.