

Consultations prébudgétaires du gouvernement du Québec 2022-2023

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

Décembre 2021



Table des matières

TABLE DES MATIÈRES	2
SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS.....	3
INTRODUCTION	4
LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION ET DE LA RÉNOVATION RÉSIDENTIELLES AU QUÉBEC, C'EST... ..	5
UNE INDUSTRIE DE PLUS DE 31 MILLIARDS DE DOLLARS.....	5
QUELQUE 215 000 EMPLOIS.....	6
PLUS DE 15 000 EMPLOYEURS	6
PLUS DE 68 000 MISES EN CHANTIER EN 2021	6
L'IMPORTANCE DE L'HABITATION AU QUÉBEC	8
LA PRINCIPALE SOURCE DE REVENUS DES MUNICIPALITÉS.....	8
LE PRINCIPAL ACTIF DES MÉNAGES.....	8
LES PRINCIPAUX ENJEUX ET RECOMMANDATIONS	10
THÈME 1 : L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ ET L'ABORDABILITÉ	10
THÈME 2 : L'OFFRE DE LOGEMENTS	15
THÈME 3 : LE VIRAGE VERT.....	18
THÈME 4 : LA DENSIFICATION.....	24
THÈME 5 : LA PRODUCTIVITÉ	26
THÈME 6 : LA FISCALITÉ.....	28
ANNEXE 1	30
ANNEXE 2	31
ANNEXE 3	32
ANNEXE 4	33

Sommaire des recommandations

Thème 1 : l'accèsion à la propriété et l'abordabilité

- 1.1 Instaurer un RAP intergénérationnel
- 1.2 Bonifier le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation
- 1.3 Rembourser les droits de mutation aux premiers acheteurs

Thème 2 : l'offre de logements

- 2.1 Bonifier le remboursement de TVQ pour les habitations neuves
- 2.2 Harmoniser les remboursements de TVQ pour les habitations neuves et les habitations locatives neuves
- 2.3 Mieux financer les logements sociaux et abordables

Thème 3 : le virage vert

- 3.1 Ajuster les politiques incitatives en fonction des bâtiments et des zones climatiques
- 3.2 Prioriser les actions ayant une influence directe sur les besoins de chauffage
- 3.3 Mettre en place une politique d'emprunt incitative à la rénovation énergétique
- 3.4 Instaurer une aide financière pour stimuler les travaux de rénovation écoénergétiques des immeubles locatifs
- 3.5 Revoir les règles de fixation des loyers dans le cas de travaux de rénovation majeurs

Thème 4 : la densification

- 4.1 Adopter des mesures pour combler l'espace inutilisé ou sous-utilisé, ainsi que requalifier des espaces en milieu urbain
- 4.2 Instaurer un crédit à la densification

Thème 5 : la productivité

- 5.1 Alléger le fardeau administratif et réglementaire
- 5.2 Accélérer le virage numérique

Thème 6 : la fiscalité

- 6.1 Appliquer aux PME du secteur de la construction les mêmes règles que les PME des secteurs primaire et manufacturier
- 6.2 Rendre permanent l'assouplissement aux critères de qualification à la DPE annoncé en juin 2020

Introduction

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 19 000 entreprises membres réunies au sein de 13 associations régionales..

Grâce à son offre de services techniques, juridiques, administratifs 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 15 500 employeurs du secteur résidentiel.

Compte tenu de son rôle et de sa position dans le secteur de l'habitation, l'APCHQ est heureuse de proposer une série de mesures que le gouvernement pourrait mettre de l'avant dans le cadre de ses consultations prébudgétaires 2022-2023 afin d'améliorer les espaces de vie des Québécoises et des Québécois, et ainsi faire prospérer l'économie de la province.

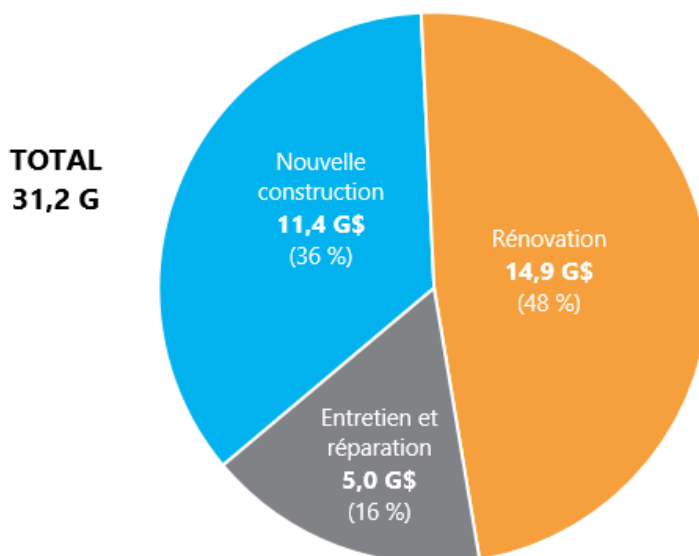
Le secteur de la construction et de la rénovation résidentielles au Québec, c'est...



Une industrie de plus de 31 milliards de dollars

Le secteur de la construction résidentielle occupe une place majeure dans l'économie québécoise. En effet, en 2020, cette industrie a été la source de plus de 31 milliards de dollars. Comme l'atteste la Figure 1, près de la moitié de ces 31 milliards proviennent de rénovations, un peu plus du tiers de nouvelles constructions et le reste, de dépenses d'entretien et de réparation. Cela représente 14,9 milliards de dollars pour le premier aspect, 11,4 milliards pour le deuxième et 5 milliards pour le dernier. Par rapport à 2019, les proportions sont sensiblement restées les mêmes, et les dépenses du secteur dans son ensemble ont crû d'approximativement 1 milliard de dollars.

Figure 1 : Dépenses en construction résidentielle au Québec en 2020



Sources : Statistique Canada, tableaux 34-10-0175-01 et 34-10-0095-01



Quelque 215 000 emplois

En 2019, les activités de construction, de rénovation et d'entretien et réparation dans le secteur du logement ont généré 135 000 emplois directs¹ au Québec, auxquelles on peut ajouter quelque 80 000 emplois indirects², pour un total de 215 000 emplois.

Concernant les travaux résidentiels assujettis³, 64 092 salariés ont rapporté un total de 33,1 millions d'heures travaillées à la Commission de la construction du Québec (CCQ) en 2020. Le salaire horaire moyen des salariés du secteur résidentiel était de 37,52 \$⁴. Il s'agit donc d'un secteur où les emplois sont relativement bien payés.



Plus de 15 000 employeurs

Toujours selon les statistiques de la CCQ⁵, basées sur les travaux assujettis à la loi R-20, le secteur de la construction résidentielle comptait 15 406 employeurs en 2020. Il s'agit, dans une très large mesure, de microentreprises : neuf employeurs sur dix compte cinq salariés ou moins et le nombre moyen de salariés par employeur est de 2,7. Ainsi, l'industrie de la construction résidentielle foisonne d'entrepreneurs locaux, et ce, dans toutes les régions de la province.



Plus de 68 000 mises en chantier en 2021

Malgré la pandémie et un arrêt de travail forcé de près d'un mois⁶, 2020 fut une très bonne année pour la construction résidentielle au Québec, avec un peu plus de 54 000 habitations mises en chantier (voir Figure 2). En 2021, de janvier à septembre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) avait déjà dénombré 50 579 mises en chantier, soit 29 % de plus qu'au cours de la même période l'année précédente. Selon nos projections, nous terminerons l'année avec plus de 68 000 logements entamés⁷, ce qui fera de 2021 la meilleure année pour la construction résidentielle au Québec depuis 1987 et la troisième meilleure année de notre histoire à ce chapitre⁸.

¹ Source : Estimation de l'APCHQ à partir du Tableau 36-10-0489-01 de Statistique Canada.

² Estimation de l'APCHQ réalisée à partir du modèle intersectoriel de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) (« Étude d'impact économique pour le Québec de dépenses de fonctionnement liées à une production des secteurs de la construction résidentielle et de la construction (réparations) au Québec pour l'année 2019, de l'ISQ, mai 2020, réalisée pour l'APCHQ.

³ Travaux assujettis à la Loi R-20, Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction qui encadre les conventions collectives de l'industrie de la construction au Québec. C'est la Commission de la construction du Québec (CCQ) qui veille à l'administration de la Loi dont le champ d'application couvre une vaste étendue de travaux de construction, mais comporte aussi plusieurs exclusions, par exemple la rénovation résidentielle chez un propriétaire-occupant.

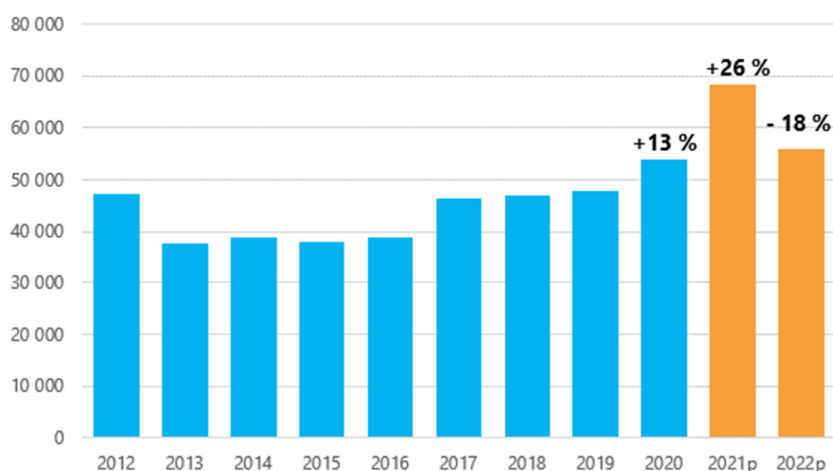
⁴ Salaire horaire moyen incluant les indemnités de congés, les primes et les heures supplémentaires.

⁵ Statistiques annuelles de l'industrie de la construction 2020, CCQ, avril 2021.

⁶ Il y a eu arrêt total du secteur de la construction du 24 mars au 19 avril 2020, suivi d'un arrêt partiel du 20 avril au 11 mai au cours duquel seuls les chantiers résidentiels dont les logements étaient livrables au plus tard le 1^{er} juillet 2020 avaient été autorisés à reprendre.

⁷ Incluant les régions rurales (moins de 10 000 habitants).

⁸ Les données débutent en 1955.

Figure 2 : Mises en chantier résidentielles, Province

Sources : SCHL et prévisions APCHQ

Autre fait digne de mention, la construction locative, qui s'est grandement accélérée depuis quelques années, fracassera une nouvelle marque en 2021. Nous sommes en voie d'atteindre un nombre record de près de 35 000 mises en chantier de logements locatifs (voir Tableau 1). Ce segment accapare actuellement plus de la moitié (59 %) de tous les nouveaux chantiers dans les centres de 10 000 habitants et plus, comparativement à 25 % pour l'unifamiliale et 16 % pour la copropriété.

Tableau 1 : Mises en chantier selon le marché visé, Province*

	Unifamilial		Copropriété		Locatif		TOTAL	
	Nombre	Var.	Nombre	Var.	Nombre	Var.	Nombre	Var.
2019	10 553	1%	8 286	-17%	24 695	22%	43 534	7%
2020	11 435	8%	7 226	-13%	28 571	16%	47 232	8%
2021p	14 800	29%	9 200	27%	34 800	22%	58 800	24%
2022p	13 550	-8%	8 250	-10%	26 000	-25%	47 800	-19%

*Centres de 10 000 habitants et plus uniquement

Sources : SCHL et prévisions APCHQ

Pour 2022, nous [prévoyons](#) un repli des mises en chantier, le premier en sept ans. D'une part, la dégradation rapide de l'abordabilité (voir section « L'abordabilité se détériore rapidement ») refroidira la demande pour des habitations neuves destinées aux propriétaires-occupants. D'autre part, même si la demande locative pourrait demeurer forte, le rythme actuel de construction nous apparaît insoutenable.

L'importance de l'habitation au Québec



La principale source de revenus des municipalités

La taxe foncière résidentielle est d'une importance capitale pour les finances des municipalités. Selon la présentation de la richesse foncière uniformisée 2021 du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, les immeubles imposables, qui regroupent 95,1 % de tous les immeubles, sont constitués à 78,2 % d'immeubles résidentiels, pour une valeur totale de 918,1 milliards de dollars.

En 2018, les revenus de taxes foncières représentaient 11,578 G\$, soit 57 % des revenus autonomes de fonctionnement consolidés des municipalités locales. De ce montant, 75 % (8,686 G\$) provenaient de la taxe foncière résidentielle⁹.

Finalement, les transactions immobilières génèrent également des revenus de droits de mutation pour les municipalités. En 2018, les droits de mutation immobilière représentaient 736 millions de dollars¹⁰, soit 3,6 % des revenus autonomes de fonctionnement consolidés des municipalités locales.



Le principal actif des ménages

Le parc immobilier résidentiel constitue sans contredit un important réservoir de richesse individuel et collectif. En particulier, dans un contexte de vieillissement de la population, la propriété résidentielle est aussi une composante importante de la richesse nette des ménages retraités.

La société dans son ensemble tire un grand avantage à ce qu'un plus grand nombre de ménages soient propriétaires et jouissent ainsi d'une certaine autonomie financière. Au Québec, selon les données les plus récentes de l'*Enquête sur la sécurité financière* de 2019 de Statistique Canada, l'ensemble des ménages propriétaires détenaient un avoir net médian de 523 000 \$, comparativement à 26 100 \$ pour les ménages locataires. Pour les propriétaires, la résidence principale comptait pour près de la moitié de la valeur (260 000 \$) de leurs actifs. L'immobilier a été un important facteur d'enrichissement pour les propriétaires au cours des dernières années, puisque la valeur médiane de leur résidence principale a pratiquement doublé (+98 %) entre 1999 et 2019.

⁹ Le financement et la fiscalité des organismes municipaux au Québec, gouvernement du Québec, juin 2020.

¹⁰ Il s'agit des droits de mutation pour l'ensemble des transactions immobilières et non uniquement ceux associés aux immeubles résidentiels.

En plus de l'habitation dont jouissent les propriétaires lors de leur vie active, au moment de la retraite, il a été estimé que la propriété procure aux ménages l'équivalent d'une augmentation du revenu disponible de 10 % à 13 % pour ceux âgés de 60 à 69 ans, et de 12 % à 15 % pour ceux de 70 ans et plus¹¹.

Par ailleurs, la propriété étant le principal actif des ménages, il n'est donc pas surprenant que la richesse nette médiane des ménages ontariens et britanno-colombiens soit beaucoup plus élevée que celle des Québécois, de 75 % et 105 % respectivement¹². Ceci est attribuable à la valeur plus élevée des propriétés dans ces deux provinces, mais aussi au fait que les taux de propriété y sont plus élevés, comme nous le verrons plus loin.

¹¹ BROWN, W. Mark, Feng HOU et Amélie LAFRANCE. *Revenus des Canadiens à l'âge de la retraite et en âge de travailler : prise en compte de la propriété*, Série de documents de recherche sur l'analyse économique (AE), Statistique Canada, 11F0027M – N° 064 ISSN 1703-0412 ISBN 978-1-100-95115-7, juillet 2010.

¹² Selon l'Enquête sur la sécurité financière de 2016, la valeur nette médiane de l'ensemble des ménages du Québec s'élevait à 208 900 \$ comparativement à 365 700 \$ en Ontario et à 429 400 \$ en Colombie-Britannique.

Les principaux enjeux et recommandations

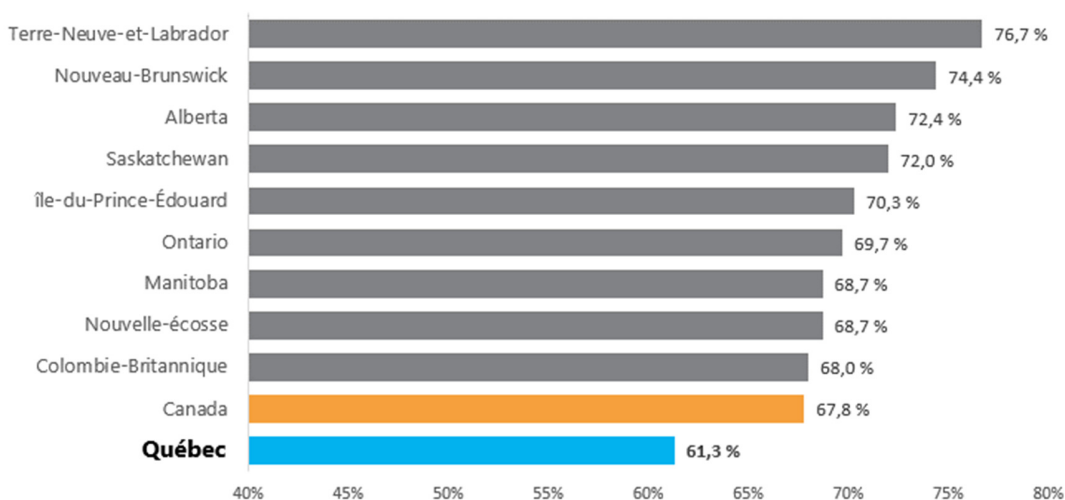


Thème 1 : l'accèsion à la propriété et l'abordabilité

Le taux de propriété québécois à la traîne

Malgré un certain rattrapage amorcé depuis les années 1970, force est de constater que la proportion de ménages propriétaires demeure nettement inférieure au Québec comparativement au reste du Canada (voir Figure 3). Le dernier recensement de Statistique Canada révélait un taux de propriété au Québec de 61,3 % en 2016, comparativement à un taux de 67,8 % à l'échelle canadienne. Qui plus est, le taux de propriété au Québec est le plus faible de toutes les provinces, sans exception. Même par rapport à la Colombie-Britannique, où le prix des propriétés est beaucoup plus élevé qu'ici, la belle province affiche un retard de près de sept points de pourcentage.

Figure 3 : Comparaison des taux de propriété en 2016



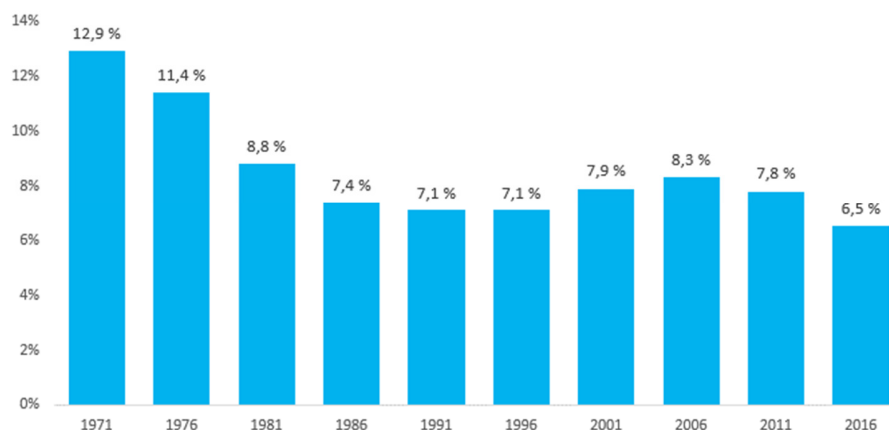
Source : Statistique Canada, Recensement de 2016

La Figure 4 illustre quant à elle l'évolution de l'écart entre le Québec et le Canada au chapitre du taux de propriété. On y voit que l'écart a beaucoup diminué depuis 1971, mais que le Québec est toujours derrière par rapport aux autres provinces canadiennes. Le solide rattrapage effectué par les Québécois dans les années 70 et 80 était attribuable à plusieurs programmes d'aide du gouvernement du Québec visant l'accèsion à la propriété¹³. Ces programmes sont tous disparus depuis.

¹³ Entre autres, le PAAPR (1981 à 1986), Corvée habitation (82 à 85) et le Programme d'aide à la mise de fonds (1988 à 1992).

Malheureusement, le récent rétrécissement de l'écart entre les deux derniers recensements n'est pas attribuable à la mince progression de 0,1 % du Québec, mais plutôt à un recul de la moyenne canadienne du taux de propriété.

**Figure 4 : Évolution de l'écart du taux de propriété
Canada - Québec**



Source : Statistique Canada, Recensement de 2016

Malgré l'infime hausse du taux de propriété au Québec entre 2011 et 2016, le constat le plus inquiétant provient du portrait selon les différents groupes d'âge. Or, malheureusement, la situation des jeunes ménages s'est détériorée au Québec au cours de cette période. Comme l'indique le Tableau 2, la hausse globale du taux de propriété masque une diminution à ce chapitre pour toutes les tranches d'âge inférieures à 55 ans, mais surtout chez les moins de 44 ans. La détérioration de l'abordabilité au cours des dernières années a donc eu un effet considérable sur la capacité des jeunes ménages à accéder à la propriété (voir section suivante). Il y a lieu de se demander si, contrairement aux générations qui les ont précédés, les milléniaux de la classe moyenne ne sont pas condamnés à être locataires.

**Tableau 2 : Évolution du taux de propriété selon
l'âge du principal soutien du ménage**

Groupe d'âges	2011	2016	Variation
Moins de 25 ans	19,0%	16,5%	-2,5
25 à 34 ans	47,0%	44,2%	-2,8
35 à 44 ans	63,6%	61,6%	-2,0
45 à 54 ans	68,6%	68,2%	-0,5
55 à 64 ans	69,1%	69,5%	+0,4
65 à 74 ans	66,0%	67,2%	+1,2
75 ans et plus	55,7%	59,9%	+4,2
TOTAL	61,2%	61,3%	+0,1

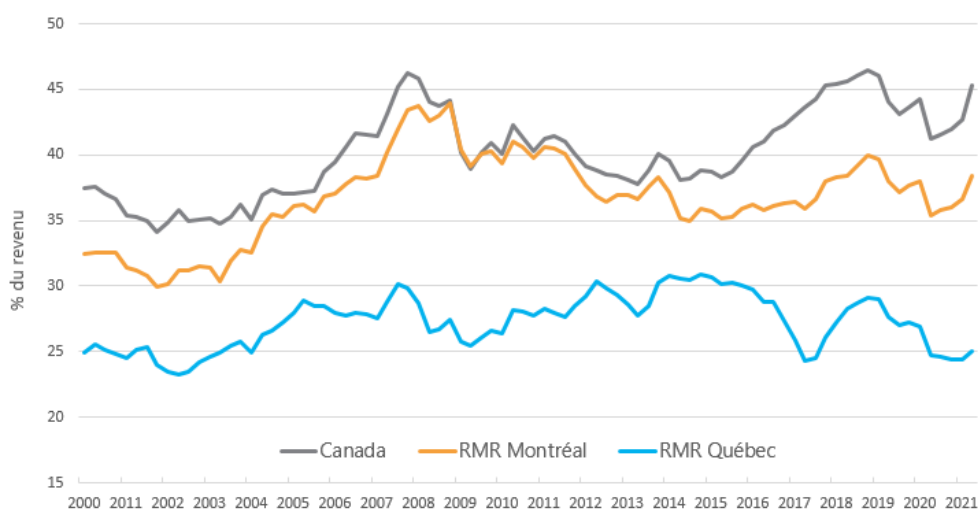
Source : Statistique Canada, Recensement de 2016

○ L'abordabilité se détériore rapidement

Durant les mois qui ont suivi le confinement lié à la pandémie, la demande d'habitations est devenue frénétique partout au pays. Au Québec, où l'offre de propriétés existantes à vendre est anémique depuis plusieurs années, les offres multiples et la surenchère sont devenues monnaie courante, en particulier à l'automne 2020 et au printemps 2021. La surchauffe du marché de la revente a fait culminer les hausses de prix (toutes catégories de propriétés confondues) à un rythme annuel de 32,6 % en avril 2021¹⁴. Bien que les hausses de prix se soient modérées depuis, on se dirige vers une augmentation de 20 % du prix des propriétés existantes cette année, un record.

La RBC¹⁵ faisait récemment état que l'accessibilité à la propriété au Canada venait d'enregistrer sa détérioration la plus importante en plus de 30 ans. La banque publie une mesure de l'accessibilité qui correspond, pour un marché donné, à la part du revenu d'un ménage avant impôt nécessaire pour couvrir les versements hypothécaires en capital et en intérêts, l'impôt foncier et le coût des services publics en fonction du prix courant médian d'une habitation¹⁶. Les résultats du 2^e trimestre de 2021 ne sont guère réjouissants pour plusieurs régions. La frénésie immobilière du printemps a fait augmenter la mesure de RBC jusqu'à 45,3 %¹⁷ pour l'ensemble du Canada, toutes catégories de propriété confondues, annulant tous les gains enregistrés durant la pandémie au chapitre de l'accessibilité à la propriété¹⁸ (voir Figure 5).

Figure 5 : Évolution de l'accessibilité à la propriété selon la RBC



Source : RBC

¹⁴ Source : ACI.

¹⁵ « Tendances immobilières et accessibilité à la propriété », RBC, septembre 2021.

¹⁶ Il y a une mesure de l'accessibilité pour les maisons unifamiliales, une pour les condos et une autre qui regroupe les deux précédentes.

¹⁷ Autrement dit, 45,3 % du revenu médian est consacré à payer les frais liés à la possession d'une propriété au prix médian.

¹⁸ En début de pandémie, la Banque du Canada avait posé une série de gestes visant à diminuer les taux d'intérêt afin d'éviter une cascade de faillites, ce qui a amélioré l'accès à la propriété temporairement.

Au Québec, la détérioration a été très remarquée dans la région de Montréal, où la mesure est passée de 35,4 % au deuxième trimestre de 2020 à 38,4 % un an plus tard. Toutefois, dans la région de Québec, où le marché immobilier est pour l'instant encore relativement accessible aux ménages, la mesure n'a progressé que de 0,4 % en un an, passant de 24,7 % à 25,1 %.

Or, il faut s'attendre à une forte détérioration de l'abordabilité aux trimestres suivants, avec des prix qui continuent de croître à vive allure et des taux hypothécaires qui remontent progressivement. Voilà en ce qui concerne les mensualités. Voyons maintenant ce qu'il advient du temps nécessaire pour amasser la mise de fonds minimale.

Avec le prix médian d'une maison unifamiliale qui est passé de 94 500 \$ en 2000 à 360 000 \$ en 2021 (selon nos prévisions), il va de soi que le temps nécessaire pour amasser la mise de fonds minimale s'est considérablement allongé. Nous avons simulé (voir l'Annexe 1) le temps nécessaire pour un ménage québécois médian pour amasser la mise de fonds minimale de 6,5 %¹⁹ du prix médian d'une maison unifamiliale. Si un ménage au revenu médian économise annuellement 5 %, il lui faudrait aujourd'hui 7,6 ans, comparativement à 3,8 ans en 2000. Ainsi, en 21 ans, le temps requis pour épargner une mise de fonds a doublé.

La situation est donc beaucoup plus difficile pour les ménages qui veulent devenir propriétaires. En particulier, le rêve des jeunes ménages d'accéder à la propriété devient de plus en plus inatteignable, surtout en comparaison aux cohortes qui les ont précédés. C'est toute une génération de jeunes qui est pénalisée. Outre l'amélioration du confort et de la qualité de vie, le fait de devenir propriétaire leur permettrait de se créer, idéalement le plus tôt possible dans leur vie, un patrimoine susceptible de s'apprécier au fil des ans.

En somme, nous croyons fermement que l'abordabilité est l'un des enjeux les plus importants dans le domaine de l'habitation au Québec présentement, et qu'il faut de nouveaux incitatifs visant à aider les jeunes ménages²⁰ et les premiers acheteurs à accéder à la propriété. En plus, l'accession à la propriété permet de libérer des logements sur le marché locatif.

ENJEU



Aider les jeunes ménages à accéder à la propriété dans un marché immobilier devenu inabordable.

¹⁹ La mise de fonds minimale pour un achat avec prêt assuré est de 5 %, auquel on ajoute le 1,5 % du prix d'achat, soit le montant exigé par les institutions financières pour couvrir les frais afférents.

²⁰ Nous sommes conscients que créer et bonifier des programmes en ce sens peut avoir des effets inflationnistes sur le prix des propriétés, mais il s'agit ici d'une question d'équité intergénérationnelle.

RECOMMANDATIONS :

1.1	Instaurer un RAP intergénérationnel Le régime d’accession à la propriété (RAP) pourrait devenir plus flexible et permettre à de nombreux parents qui le souhaitent d’aider leurs enfants à amasser leur mise de fonds. Les parents disposeraient ainsi d’un outil fiscal peu pénalisant afin de transférer une partie de leur richesse accumulée à leurs enfants. Les sommes transférées serviraient exclusivement à la mise de fonds pour l’achat d’une première propriété et pourraient être remboursées par l’enfant dans le RÉER des parents.
1.2	Bonifier le crédit d’impôt pour l’achat d’une première habitation Tant au fédéral qu’au provincial, il existe un crédit d’impôt non remboursable de 750 \$ pour l’achat d’une première habitation (CIAPH). Celui-ci vise à aider les particuliers qui achètent une première habitation à assumer les coûts afférents à cet achat. En combinant les deux crédits, l’acheteur québécois admissible peut obtenir jusqu’à 1 376 \$ d’allègement fiscal, soit 626 \$ de la part du fédéral en tenant compte de l’abattement du Québec, et 750 \$ de la part du Québec. Vu les prix actuels des propriétés, il s’agit d’un montant relativement faible, considérant tous les frais afférents à l’achat d’une propriété (ex. : évaluateur, inspecteur, notaire, droits de mutation, TVQ sur les primes d’assurance, prêt hypothécaire). Nous proposons de doubler la valeur du Crédit d’impôt pour l’achat d’une première habitation (CIAPH).
1.3	Rembourser les droits de mutation aux premiers acheteurs Un remboursement total ou partiel des droits de mutation aux premiers acheteurs, comme le font l’Ontario et la Colombie-Britannique²¹, rendrait l’accession à la propriété plus abordable. La « taxe de bienvenue » fait non seulement augmenter le coût d’acquisition d’une propriété, mais elle s’ajoute au montant dont les acheteurs doivent disposer lors de l’achat, car rappelons-le, les droits de mutation ne peuvent pas être financés avec l’hypothèque. En raison de l’augmentation considérable du prix des propriétés au cours des dernières années et de l’ajout de paliers supplémentaires (lorsque le prix excède 500 000 \$) par plusieurs municipalités, le montant de cette taxe est devenu onéreux et freine de plus en plus l’accès à la propriété.

²¹ L’Ontario accorde un remboursement des frais de cession d’une propriété aux premiers acheteurs sur la première tranche de 368 000 \$ de valeur. Le remboursement maximal est de 4 000 \$. Quant à la Colombie-Britannique, elle rembourse complètement les droits de mutation si la propriété vaut 425 000 \$ ou moins.



Thème 2 : l'offre de logements

● Trop peu de logements à louer

Depuis quelques années, les taux d'inoccupation des logements locatifs au Québec sont inférieurs à 3 %, un taux généralement considéré comme celui d'un marché équilibré, et ce, malgré l'effervescence de la construction locative. En octobre 2020²², ce taux s'élevait à 2,4 % à l'échelle provinciale. Alors que le manque de logements locatifs semble moins sévère dans les grands centres comme Montréal et Québec, dont les taux d'inoccupation s'élèvent à 2,7 % chacun, la situation est plus préoccupante dans plusieurs centres urbains de plus petite taille (voir Annexe 2). Par exemple, des agglomérations telles que Granby, Marieville, Joliette, Alma, les Îles-de-la-Madeleine, Mont-Laurier, Rawdon, Rimouski, Sainte-Marie, Saint-Georges, Saint-Hyacinthe et Val-d'Or affichaient des taux d'inoccupation faméliques de moins de 1 %. De manière générale, c'est en dehors des grands centres qu'il manque le plus de logements locatifs.

● Manque criant de propriétés à vendre

En ce qui a trait au marché de la revente, le nombre de propriétés inscrites sur le réseau Centris n'a jamais été aussi faible. Dans la très grande majorité des centres urbains, ce sont les vendeurs qui ont nettement le plus gros bout du bâton lors des négociations. Au cours du troisième trimestre de 2021, malgré un repli des ventes de 30 % par rapport à la même période l'an passé²³, le rapport entre l'offre et la demande est loin de s'être équilibré, au contraire. Le nombre de mois d'inventaire, qui est le nombre de mois nécessaires à l'écoulement de toutes les propriétés à vendre (en supposant que le rythme des ventes des douze derniers mois se maintient), est l'indicateur idéal pour s'en rendre compte²⁴.

Selon le tableau de l'Annexe 3, au troisième trimestre de 2021, à une ou deux exceptions près, tous les marchés étaient à l'avantage des vendeurs. Ainsi, les vendeurs peuvent se permettre d'exiger des prix élevés, au grand dam des acheteurs. La surchauffe du marché immobilier, caractérisée par les offres multiples, la surenchère et l'envolée des prix que l'on connaît, est le résultat d'une offre insuffisante. Il faut un plus grand stock de propriétés à vendre pour diminuer l'effet de rareté et éventuellement rééquilibrer le marché et calmer les hausses de prix. Pour y arriver, il faut augmenter l'offre, ce qui implique nécessairement de construire davantage.

²² La SCHL n'a pas encore publié les résultats de son enquête sur les logements locatifs d'octobre 2021.

²³ Source : Baromètre du marché immobilier, 3^e trimestre de 2021, APCIQ.

²⁴ Si le nombre de mois d'inventaire est supérieur à 10, c'est un signe que les acheteurs ont l'avantage, s'il est entre 8 et 10, il y a un équilibre entre vendeurs et acheteurs et s'il est inférieur à 8, le marché favorise les vendeurs.

○ Un déficit structurel de 40 000 à 60 000 habitations

Dans l'un de nos [Bulletins de l'habitation](#)²⁵, nous avons estimé le nombre d'habitations manquantes à la fin de 2020 afin de rééquilibrer le marché locatif ainsi que le marché de la revente (propriétaires-occupants)²⁶. Au total, nous avons évalué qu'il manquait entre 40 000 et 60 000 habitations au Québec, surtout des habitations pour propriétaires-occupants (unifamiliales et copropriétés). Ce déficit pourrait bien sûr être comblé en augmentant l'offre, c'est-à-dire principalement en accélérant le rythme des mises en chantier²⁷.

Notons finalement que nous n'avons parlé jusqu'ici que d'habitations du marché privé. Mais il manque aussi manifestement de logements sociaux au Québec. La Société d'habitation du Québec (SHQ) a identifié²⁸ qu'au 31 décembre 2020, il y avait un peu plus de 37 000 ménages en attente d'un HLM public ou d'un supplément au loyer régulier. Le déficit d'habitations est par conséquent encore bien plus élevé.

ENJEU



Accélérer la construction résidentielle pour contrer la pénurie d'habitations et la surchauffe des prix sur le marché immobilier.

RECOMMANDATIONS :

2.1

Bonifier le remboursement de TVQ pour les habitations neuves

Actuellement, 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 \$. La proportion du montant remboursé diminue ensuite et devient nulle lorsque le prix dépasse 300 000 \$. Ces montants sont aujourd'hui complètement dépassés (voir l'évolution du nombre de remboursements octroyés à l'Annexe 4). Il est de plus en plus rare de trouver une maison ou un appartement neuf de moins de 300 000 \$, surtout dans des régions comme Montréal. L'APCHQ pense qu'il serait temps de hausser la limite d'admissibilité, au moins jusqu'à 450 000 \$, comme le pendant fédéral de ce crédit.

²⁵ « La solution à la surchauffe du marché immobilier : s'attaquer au déséquilibre en augmentant l'offre », Bulletin de l'habitation, APCHQ, septembre 2021.

²⁶ C'est-à-dire de ramener le taux d'inoccupation de logements locatifs à 3 % et le ratio inscriptions/ventes (ou le nombre de mois d'inventaire) entre 8 et 10 sur le marché de la revente.

²⁷ Les autres options sont de convertir des immeubles existants ayant une autre vocation en immeubles résidentiels, ou encore de subdiviser des habitations existantes (créer un logement accessoire dans une maison unifamiliale en est un exemple).

²⁸ L'habitation en bref 2021, Société d'habitation du Québec.

2.2	Harmoniser les remboursements de TVQ pour les habitations neuves et les habitations locatives neuves Il serait injuste que le locatif neuf ne puisse pas profiter des mêmes remboursements de taxes que la propriété neuve, puisque dans les deux cas, il s'agit de se loger. La meilleure façon d'établir l'équité serait de cesser cette distinction.
2.3	Mieux financer les logements sociaux et abordables Notre parc de logements sociaux et abordables est en mauvais état. De par leur vocation, les loyers exigés pour ce type de logement sont trop bas pour être rentables pour les locateurs. L'aide gouvernementale est donc nécessaire pour combler le manque à gagner, mais malheureusement, elle semble insuffisante. D'une part, il y a un déficit d'entretien du parc existant ²⁹ et, d'autre part, il faudrait construire plusieurs milliers de nouveaux logements. Faute de financement adéquat, certaines municipalités exigent maintenant des promoteurs qu'ils prennent à leur charge la construction de nouvelles unités de logements sociaux et abordables ou, à défaut de le faire, de payer une compensation, qui est en fait une taxe. Mais au bout du compte, ce sont les acheteurs d'habitations neuves qui en paient la note en payant en retour plus cher les logements « du marché ». De telles politiques soulèvent un enjeu d'équité et surtout exacerbent le problème d'abordabilité dans le marché. Un financement public adéquat du logement social et abordable deviendrait un outil de développement du volet privé.

²⁹ Selon le rapport d'activités de 2020-2021 de la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ), il y a à Montréal 10 000 logements HLM en très mauvais état. La FLHLMQ a aussi estimé que le déficit d'entretien des HLM du Québec est d'environ 2 milliards de dollars.



Thème 3 : le virage vert

« L'énergie la plus propre est celle qu'on ne consomme pas »

Le Québec s'est engagé à ce qu'en 2030, les émissions de gaz à effet de serre (GES) soient inférieures de 37,5 % à leur niveau de 1990, et vise la carboneutralité³⁰ en 2050. Nous devons faire des choix judicieux le plus tôt possible afin d'y arriver. Bien que l'essentiel des émissions de GES provienne du secteur des transports, le secteur du bâtiment, qui représente 10,1 % des émissions³¹, doit nécessairement faire partie de la solution. Selon *l'État de l'énergie au Québec*, un document de la Chaire de gestion du secteur de l'énergie de HEC Montréal publié en 2020, les émissions de GES du secteur résidentiel proviennent principalement du chauffage.

La majorité des foyers du Québec se chauffent à l'électricité, et celle-ci est produite presque exclusivement via l'hydroélectricité, une source d'énergie propre et renouvelable. Cela n'est toutefois vrai que pour 81 % d'entre eux, le reste étant composé à 15 % de foyers chauffés au mazout et d'un autre 4 % chauffés au gaz. Ces 19 % de logements sont à l'origine de la majorité des GES émis par les habitations, et c'est donc là que le Québec peut réduire le plus les émissions du secteur. Le gouvernement va interdire les systèmes de chauffage au mazout à compter de 2024 et nous applaudissons cette mesure.

Toutefois, même les habitations québécoises chauffées à l'électricité ne sont pas aussi optimisées qu'elles le devraient pour absorber et retenir la chaleur. Une étude récente de la Chaire de gestion du secteur de l'énergie de HEC³² concluait qu'Hydro-Québec pouvait récupérer plusieurs térawatts heures (TWh) en économies d'électricité, entre autres en diminuant les besoins de chauffage des bâtiments. L'étude de Voegtlin analyse l'efficacité de l'isolation des propriétés et la présence d'un système de thermopompes. Une meilleure isolation empêche davantage la chaleur emmagasinée à l'intérieur de l'habitation de s'y dissiper à l'extérieur. Quant aux thermopompes, elles peuvent plus efficacement chauffer une habitation à la température désirée.

L'étude des HEC conclut qu'à l'aide d'un programme de prêts gouvernementaux à 0 % pour stimuler les rénovations écoénergétiques et, plus particulièrement, l'étanchéité de l'isolation, nous pourrions dégager des économies d'énergie de l'ordre de 6,4 TWh³³, ce qui correspond à plus de 60 % du contrat de 10,4 TWh signé entre Hydro-Québec et l'État de New York. Autrement dit, nous pourrions encourager la rénovation de notre cadre bâti pour dégager des économies d'énergie, qui pourrait ensuite être exportée.

³⁰ MELCC, Engagements du Québec, Nos cibles de réduction d'émissions de GES,

<https://www.environnement.gouv.qc.ca/changementsclimatiques/engagement-quebec.asp>

³¹ Chiffre tiré de l'*Inventaire québécois des émissions de gaz à effet de serre en 2018 et leur évolution depuis 1990* ([gouv.qc.ca](https://www.gouv.qc.ca))

³² Adrien VOEGLIN. *Quantification du potentiel d'efficacité énergétique du parc de logements québécois : des térawattheures à portée de main !* Rapport d'étude numéro 5, publié en 2021. [Rapport-detude_2021-5_Voegtlin.pdf](#) (hec.ca)

³³ Le contrat d'exportation signé avec le Massachusetts et récemment bloqué par le Maine prévoyait de livrer 9,45 TWh d'hydroélectricité. Une meilleure isolation fournirait la majorité de l'électricité promise au Massachusetts, donc Hydro-Québec pourrait conclure plus d'ententes de ce type pour fournir de l'énergie propre.

Puisque la meilleure énergie est certainement l'économie d'énergie, l'APCHQ appuie les recommandations contenues dans le rapport d'étude de Voegtlin et les fait siennes.

**ENJEU**

Réduire significativement les émissions de GES et améliorer l'efficacité énergétique de nos habitations.

RECOMMANDATIONS :

3.1	Ajuster les politiques incitatives en fonction des bâtiments et des zones climatiques Le climat dont la rudesse varie d'une région à l'autre et les habitations dont les plus anciennes ont été construites selon des normes moins exigeantes et présentent de l'usure créent des iniquités à prendre en compte lors de l'élaboration de politiques incitatives.
3.2	Prioriser les actions ayant une influence directe sur les besoins de chauffage L'amélioration de l'isolation et le remplacement des systèmes de chauffage par des thermopompes sont les scénarios aux plus forts potentiels. Plus particulièrement, il faut privilégier la réduction des besoins thermiques. L'amélioration de l'isolation permettrait de fortes économies d'énergie d'environ 6,4 TWh, ainsi qu'une réduction de demande de puissance en période de pointe sur le réseau de distribution d'Hydro-Québec avoisinant les 2 000 MW.
3.3	Mettre en place une politique d'emprunt incitative à la rénovation énergétique Les ménages entreprendront des travaux seulement si les incitatifs sont suffisamment intéressants pour eux. Les prêts à taux zéro sont un meilleur argument pour les ménages que ceux avec de l'intérêt, d'après le rapport. Le gouvernement devrait se montrer généreux afin de convaincre le plus grand nombre de ménages et ainsi réaliser de plus larges économies d'énergie.

○ Un grand chantier pour rénover le parc locatif

Plus particulièrement, il convient d'insister sur la nécessité de lancer un grand chantier spécifique à la rénovation de notre parc de logements locatifs. Alors que plusieurs programmes provinciaux tels que Rénoclimat et Chauffez vert³⁴ ou encore la Subvention canadienne pour des maisons plus vertes visent principalement les maisons ou les petits immeubles locatifs, il n'y a pas de programme destiné à la rénovation pour les propriétaires bailleurs. En fait, non seulement il n'y a pas de mesures incitatives en ce sens, il y a plutôt deux freins importants à la rénovation des logements locatifs (voir encadré « Beaucoup de logements locatifs en mauvais état »).

Beaucoup de logements locatifs en mauvais état

Le Québec est, de loin, la province qui compte le plus de logements locatifs au pays. Selon la dernière enquête de la SCHL sur le marché locatif³⁵, on dénombre un peu plus de 890 538 appartements locatifs privés dans la belle province³⁶, loin devant l'Ontario où l'on en compte quelque 703 962. C'est aussi au Québec que le parc de logements locatifs est le plus vieux au pays, avec 39 % des unités construites avant 1960 et une moyenne d'âge de 43 ans. Rappelons que les immeubles construits avant 1984 ont de 67 % à 172 % plus de besoins thermiques que ceux construits après 2011³⁷.

En ce qui a trait à l'état du parc locatif, il faut se rabattre sur les données du recensement de 2016. Près d'un logement locatif sur trois (31 %) au Québec a besoin de réparations. Par surcroît, 7 % ont besoin de réparations majeures³⁸, c'est-à-dire que la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse ou que les logements ont besoin de réparations structurelles aux murs, sols ou plafonds. Mais cette dernière donnée sous-estime certainement les besoins réels, puisque le questionnaire du recensement s'adresse à l'occupant et non au propriétaire de l'immeuble. Or, les locataires sont rarement en mesure d'évaluer la véritable ampleur des travaux de structure dont l'immeuble a besoin, leur perception étant le plus souvent basée sur l'apparence intérieure de leur logement. Si l'on se fie plutôt à un sondage réalisé par la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) en 2016 auprès de propriétaires d'immeubles, ce sont 17 % des immeubles qui nécessitent des rénovations majeures (réparation de fondations, réfection de mur, tuyauterie, électricité, remplacement de plancher, réfection du toit, escalier, balcon, etc.) pour une dépense médiane de 10 000 \$ par logement, mais bien sûr les coûts seraient beaucoup plus chers aujourd'hui. Ces taux sont donc beaucoup plus élevés que le laissent croire les statistiques du recensement canadien.

³⁴ Les habitations admissibles à ces deux programmes sont les maisons, les duplex, les triplex et les immeubles à logements multiples d'au plus trois étages hors-sol et d'une superficie au sol maximale de 600 m².

³⁵ Enquête d'octobre 2020.

³⁶ Selon le dernier recensement, il y avait 1 362 000 locataires au Québec en 2016. C'est donc dire qu'il y a un nombre important de locataires qui se trouvent dans le marché locatif secondaire, comme des copropriétés en location. Il est aussi à noter que les duplex ne font pas partie de l'enquête locative de la SCHL.

³⁷ Rapport du Groupe-conseil sur la consommation énergétique des ménages, février 2018.

³⁸ Selon la SCHL, il y avait en 2016 exactement 227 040 logements nécessitant des réparations majeures et 921 675 des réparations mineures. Le reste (2 382 940) avait seulement besoin d'un entretien régulier.

Avec un peu plus d'un million de logements et un parc vieillissant (voir encadré « Deux freins majeurs à la rénovation de logements locatifs »), il y a un potentiel énorme en rénovation de logements locatifs au Québec afin d'en améliorer l'efficacité énergétique et réduire les émissions de GES.

Deux freins majeurs à la rénovation de logements locatifs

Le parc de logements locatifs québécois a ainsi de grands besoins d'investissement en rénovation. Mais les critères de fixation de loyer du gouvernement du Québec utilisés par le Tribunal administratif du logement représentent un frein en fixant à des niveaux minimes les augmentations de loyer permises à la suite des travaux majeurs d'entretien ou d'amélioration. Depuis les années 70, le règlement accorde aux propriétaires le même taux de rendement sur des rénovations qu'un placement garanti par une banque, plus un point de pourcentage. Par exemple, en 2020, ce taux de rendement annuel était de 3,1 %, ce qui implique qu'il fallait 32 ans pour que les propriétaires récupèrent les sommes investies. Pour 2021, la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) prévoit que le taux de rendement devrait baisser à 2,3 %, ce qui équivaldra à un amortissement record de 43 ans.

Dans le cas de travaux visant à améliorer la performance énergétique et environnementale d'un immeuble, comme l'isolation des murs et des toits, l'étanchéisation, l'installation de nouvelles portes et fenêtres EnergyStar³⁹ ou le remplacement d'un système de chauffage qui utilise des combustibles fossiles par un chauffage à l'électricité, les économies d'énergie réalisées devraient réduire les frais d'exploitation courants, ce qui aiderait alors les propriétaires à rentabiliser leurs rénovations. Sauf que trois fois sur quatre, les frais de chauffage sont à la charge des locataires. Les propriétaires bailleurs ne bénéficiant pas de la réduction de la facture de chauffage, ils ne tirent aucun bénéfice direct de l'amélioration de l'efficacité énergétique de leur immeuble. Et il serait bien sûr complètement utopique de penser que les locataires eux-mêmes paieraient pour de tels travaux, pour un immeuble qui ne leur appartient pas.

Un sondage réalisé par la CORPIQ et l'APCHQ en 2016 est révélateur : malgré une proportion importante de logements ayant besoin de rénovations, l'amélioration de l'efficacité énergétique était une motivation pour entreprendre des travaux pour seulement 22 % des propriétaires. Pourtant, 77 % des propriétaires reconnaissaient la nécessité d'améliorer l'efficacité énergétique de leur immeuble.

La mise en place d'une mesure d'aide pouvant prendre la forme d'un crédit d'impôt remboursable ou d'une subvention correspondant à 30 % des dépenses admissibles de rénovation pour des logements locatifs aurait un impact sans équivoque. Selon les résultats du sondage APCHQ-CORPIQ 2016, une aide gouvernementale se situant entre 30 % et 39 % de la valeur des travaux indique qu'une forte proportion de propriétaires investiraient pour améliorer l'efficacité énergétique de leur immeuble, puisque :

³⁹ Selon la zone climatique, l'installation de telles fenêtres entraîne des économies d'électricité variant de 109 \$ à 200 \$ par année (entre 10 % et 13 % de la facture d'électricité) ou encore des économies d'énergie de 82 \$ à 147 \$ pour les logements non chauffés à l'électricité (une réduction de 36 % à 41 % de la facture d'énergie pour le chauffage).

- plus de 56 % de l'ensemble des répondants seraient intéressés à réaliser des travaux de rénovation pour améliorer l'efficacité énergétique;
- 64 % des répondants qui avaient prévu réaliser des rénovations pour améliorer l'efficacité énergétique investiraient davantage;
- 49 % des répondants qui ne prévoyaient pas réaliser de travaux effectueraient des rénovations pour améliorer l'efficacité énergétique.

Nous estimons que cela permettrait d'atteindre la cible réaliste de rénover 25 % des logements locatifs au Québec sur une période de cinq ans, soit 250 000 logements, et que cela représenterait 3,25 milliards de dollars en investissements privés.

Sur le plan de la demande d'énergie, nous estimons que la rénovation de quelque 185 000 logements chauffés à l'électricité engendrerait des économies d'électricité annuelles et permanentes de 530 gigawattheures. La rénovation de quelque 45 000 logements chauffés au mazout ou au gaz naturel entraînerait, quant à elle, des économies d'énergie fossile annuelles et permanentes équivalentes à 170 gigawattheures. De tels travaux seraient accompagnés d'économies annuelles moyennes de chauffage de 227 \$ par logement rénové, ce qui serait bénéfique aux locataires qui assument eux-mêmes les frais de chauffage.



ENJEU

Le parc de logements locatifs est vieillissant et énergivore, mais il n'est pas rentable pour les propriétaires bailleurs d'effectuer des travaux.

RECOMMANDATIONS :

3.4	Instaurer une aide financière pour stimuler les travaux de rénovation écoénergétiques des immeubles locatifs Comme mentionné plus haut, l'aide pourrait prendre la forme d'un crédit d'impôt remboursable ou d'une subvention correspondant à 30 % des dépenses de rénovation admissibles. L'électricité ainsi économisée pourrait en retour servir à électrifier les transports ou d'autres industries, ou encore être destinée à l'exportation. Finalement, les locataires ayant les frais de chauffage à leur charge pourraient réaliser des économies monétaires.
-----	--

RECOMMANDATIONS :**3.5****Revoir les règles de fixation des loyers dans le cas de travaux de rénovation majeurs**

Le TAL devrait revoir sa méthode de fixation des loyers afin de permettre une meilleure rentabilité non seulement des travaux de rénovation écoénergétiques, mais aussi de tous les travaux de rénovation majeurs, afin d'améliorer la qualité des logements et freiner la détérioration actuelle du parc locatif. Actuellement, le rendement accordé aux propriétaires bailleurs ne leur permet de récupérer leurs dépenses en rénovation que sur un horizon exagérément long, ce qui dissuade la majorité des locataires à entretenir et rénover leurs immeubles.



Thème 4 : la densification

● Les bienfaits de la densité

Les coûts de l'étalement urbain sont bien connus et depuis longtemps décriés, qu'on pense par exemple à son impact sur les distances parcourues en voiture et aux coûts des infrastructures supplémentaires liées à l'accroissement du périmètre urbain. Dans une optique de développement durable, il y a de nombreux avantages à augmenter la densité et, par surcroît, ils concordent tous avec les autres enjeux mentionnés jusqu'ici.

On cite surtout, avec raison, l'impact environnemental au chapitre de la réduction des GES. Une municipalité dense concentre dans un espace restreint sa population, ses services et ses commerces. Autrement dit, tout ce dont pourrait avoir besoin un ménage se trouve suffisamment près de son lieu de résidence pour que le déplacement à pied soit une solution viable. Pour ce faire, il faut miser sur le concept de la ville des 15 minutes⁴⁰.

À l'opposé, dans une municipalité étalée, les commerces et services sont si éloignés que la voiture devient le moyen de transport privilégié⁴¹, augmentant les déplacements en automobile et, en conséquence, les émissions de GES. Pour soutenir une offre commerciale de proximité à quelques minutes de marche, il faut encourager une certaine densité de population dans un quartier. Mais l'attrait des zones périphériques constitue une concurrence féroce à la densité, avec des terrains moins chers et souvent plus grands lorsqu'on s'éloigne du centre (il s'agit aussi souvent de la seule option pour habiter une maison unifamiliale).

Autre impact environnemental, la densification permet de préserver davantage de terres agricoles, de parcs et de milieux naturels abritant des écosystèmes animaux et végétaux. Ces derniers captent du même coup du dioxyde de carbone.

Mais la densification, dans la mesure où elle permet la construction d'un plus grand nombre de logements pour une même superficie au sol, contribue également à l'objectif mentionné plus haut d'augmenter rapidement l'offre de logements.

De la même façon, la densification contribue aussi à l'objectif d'améliorer l'abordabilité des logements. Au-delà de certaines économies d'échelle à réaliser en construisant plus de logements lors d'un même chantier, il faut garder en tête que, puisque ce sont surtout les terrains qui coûtent de plus en plus cher, cela permet au promoteur immobilier de répartir le coût d'achat du terrain sur un plus grand nombre d'unités.

Pour toutes ces raisons, l'APCHQ préconise la mise en place de mesures favorisant la densification. Malheureusement, c'est plutôt l'inverse qui se produit actuellement, par exemple avec les redevances exigées aux développements résidentiels en bordure du REM.

⁴⁰ Pour une explication du concept, voir notamment : [La ville des 15 minutes - Collectivités viables \(collectivitesviables.org\)](https://collectivitesviables.org/).

⁴¹ Le transport en commun ne peut être une solution, car le faible nombre d'habitants à proximité d'une éventuelle station est tel que seuls les autobus seraient viables.

**ENJEU**

Favoriser la densification plutôt que l'étalement urbain partout sur le territoire québécois.

RECOMMANDATIONS :

4.1	Adopter des mesures pour combler l'espace inutilisé ou sous-utilisé, ainsi que requalifier des espaces en milieu urbain Plus spécifiquement, nous entendons par là de fournir une aide financière à la décontamination ainsi qu'un allègement réglementaire et administratif pour les projets ayant pour but de construire des logements à l'emplacement de terrains vagues, de stationnements ou de bâtiments abandonnés à l'intérieur d'une zone urbaine. De telles mesures, en plus d'optimiser l'espace déjà occupé, créeraient des logements dans des endroits disposant normalement déjà d'infrastructures.
4.2	Instaurer un crédit à la densification Afin d'encourager les ménages à choisir une résidence dans un milieu densifié, il faudrait songer à adopter un incitatif à la densification pour rendre l'achat d'appartements ou de maisons en rangée plus intéressante que l'achat de maisons isolées. Cet incitatif pourrait, par exemple, prendre la forme d'un crédit sur les droits de mutation dans des territoires de densification désignés prioritaires où l'on maximiserait les hauteurs et les densités permises au plan d'urbanisme.

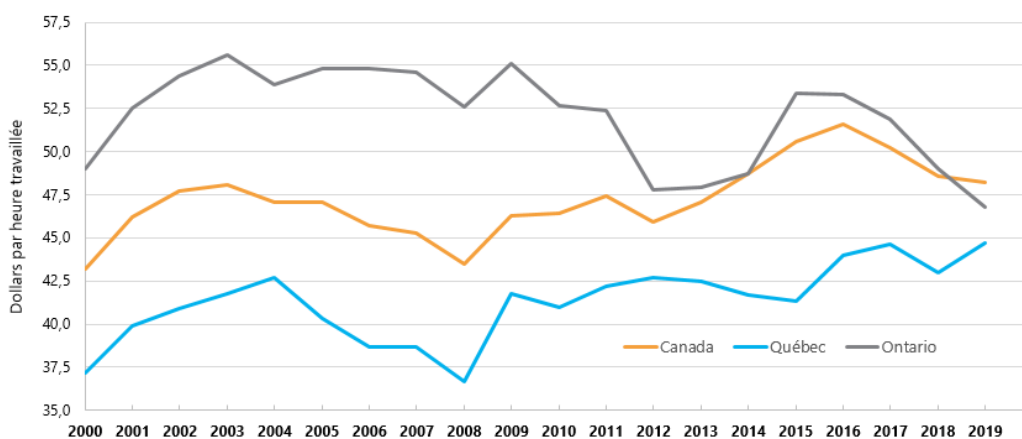


Thème 5 : la productivité

Un retard chronique

La Figure 6 montre l'évolution de la productivité du travail⁴² dans le secteur de la construction résidentielle au cours des deux dernières décennies au Québec, en Ontario et au Canada. On y constate que le Québec accuse systématiquement un retard de productivité important avec le Canada et l'Ontario. Cet écart a même déjà atteint un peu plus de 16 \$ avec l'Ontario. Aussi, bien que l'écart de productivité entre le Québec et l'Ontario se soit rétréci quelque peu depuis 2017 (il était de 2,10 \$ en 2019), c'est davantage en raison d'un recul de la productivité en Ontario que d'un véritable essor de la productivité au Québec.

Figure 6 : Productivité du travail de l'industrie de la construction résidentielle



Source : Statistique Canada, tableau 36-10-0480-01



ENJEU

Rattraper le retard de productivité du Québec avec le reste du Canada dans le secteur de la construction résidentielle.

⁴² Selon Statistique Canada, la mesure de la productivité utilisée ici est « le rapport de la valeur ajoutée réelle aux heures travaillées. La valeur ajoutée réelle pour chaque industrie et chaque agrégat est calculée sur la base d'un indice-chaîne de type Fisher ».

RECOMMANDATIONS :

5.1	Alléger le fardeau administratif et réglementaire La construction résidentielle est l'un des secteurs les plus encadrés actuellement. L'APCHQ a récemment démontré que de tous les enjeux qui touchent les entreprises du secteur de la construction en 2019, le fardeau administratif et réglementaire se trouve en tête de liste⁴³. La productivité et l'innovation dans l'industrie de la construction sont minées par le cumul des exigences. Le gouvernement avait déjà pris quelques engagements en la matière en procédant à des consultations, mais plusieurs actions concrètes qui avaient été identifiées se font attendre depuis. Chose certaine, l'allègement du fardeau administratif et réglementaire dans l'industrie devra nécessairement passer par une remise en question de certaines exigences, entre autres en matière fiscale, de santé et sécurité, de garanties, de licences, d'exigences environnementales et d'encadrement municipal qui ne cessent de s'alourdir.
5.2	Soutenir le virage numérique Le potentiel du virage numérique en construction est immense et tout porte à croire qu'il deviendra indispensable à l'industrie. Rappelons que BIM Québec⁴⁴ évalue que le secteur de la construction pourrait réaliser, avec le virage numérique, des économies de l'ordre de 3 à 5 milliards dollars par année. De nombreux avantages socioéconomiques et environnementaux sont également possibles grâce au virage numérique : réduction des échéanciers, chantiers plus sécuritaires, meilleure qualité des biens construits, capacité accrue d'adapter l'environnement bâti aux défis de développement durable et aux changements climatiques, etc. Le Québec devrait fournir des incitatifs aux entreprises, en particulier aux petites, afin d'entreprendre ce virage important. Le gouvernement devrait aussi aider aux activités de recherche et développement liées au numérique dans le secteur de la construction. L'innovation, la collaboration, l'agilité et l'intégration des meilleures solutions numériques dans notre écosystème d'entreprises pourraient même permettre au Québec de développer une filière d'entreprises fournisseuses de services numériques, ce qui pourrait aussi se traduire en capacité à exporter.

⁴³ Étude de cas sur le fardeau administratif pour les entreprises de l'industrie de l'habitation, octobre 2019. <https://www.apchq.com/download/be6ab325dcde8daa7acd162674404592ff567b11.pdf>

⁴⁴ Depuis mars 2018, le Groupe BIM du Québec est responsable de la gestion et de la coordination des activités d'une Table multisectorielle visant à promouvoir la transition numérique en construction au Québec. Le comité de pilotage de la Table est composé de la SQI, du MEI, de l'APPPQ, de l'AFG, de la CEGQ, de l'ACQ, de l'ACRGQ et de l'APCHQ.



Thème 6 : la fiscalité

Un traitement injuste pour l'admissibilité à la DPE

Depuis le 1^{er} janvier 2017, il y a une iniquité dans le traitement fiscal des petites entreprises du secteur de la construction. Celles-ci ont vu leur taux d'imposition augmenter considérablement, car elles ne sont plus admissibles à la déduction pour petite entreprise (DPE)⁴⁵ comme le sont les PME des secteurs primaire et manufacturier. Or, le secteur de la construction résidentielle regorge de petites PME⁴⁶.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le nombre d'heures rémunérées des employés d'une PME doit être égal ou supérieur à 5 500 heures par année pour bénéficier pleinement de la DPE. Le taux de la DPE est réduit de façon linéaire si le nombre d'heures rémunérées des employés est inférieur à 5 500, mais supérieur à 5 000. Cette mesure vise à éviter qu'une société perde la totalité de sa DPE en raison d'un écart minime avec le nombre d'heures requis. Si le nombre d'heures rémunérées des employés est inférieur ou égal à 5 000, le taux de la DPE est de zéro.

Puisque le taux d'imposition préférentiel des entreprises admissibles à la DPE a été réduit progressivement au fil des ans, l'écart de taux d'imposition s'est considérablement creusé entre les PME admissibles à la DPE et celles qui ne le sont pas. Par exemple, depuis le 26 mars 2021, une entreprise du secteur primaire ou manufacturier avec 4 000 heures rémunérées sera imposée au nouveau taux préférentiel de 3,2 %, tandis que la PME du secteur de la construction avec le même nombre d'heures rémunérées sera imposée au taux général 3,5 fois plus élevé de 11,5 %, soit 8,3 points de pourcentage de plus (voir Tableau 3).

Tableau 3 : Taux général d'imposition provincial et taux de la DPE pour les petites entreprises

	Année civile							
	2016	2017	2018		2019	2020	2021	
			01/01 au 27/03	28/03 au 31/12			01/01 au 25/03	26/03 au 31/12
Taux général	11,9%	11,8%	11,7%	11,7%	11,6%	11,5%	11,5%	11,5%
DPE	3,9%	3,8%	3,7%	4,7%	5,6%	6,5%	7,5%	8,3%
Taux PME (premier 500 000 \$)	8,0%	8,0%	8,0%	7,0%	6,0%	5,0%	4,0%	3,2%
PME du secteur de la construction								
Moins de 5 000 heures travaillées	11,9%	11,8%	11,7%	11,7%	11,6%	11,5%	11,5%	11,5%
Plus de 5 500 heures travaillées	8,0%	8,0%	8,0%	7,0%	6,0%	5,0%	4,0%	3,2%

Sources : Revenu Québec, Plan budgétaire 2021-2022 du gouvernement du Québec et APCHQ

Introduire plus de flexibilité

Considérant l'arrêt temporaire des activités de certaines sociétés au cours des derniers mois en raison de la COVID-19, lequel pourrait avoir des impacts sur l'admissibilité à la DPE de ces sociétés, le gouvernement a annoncé, en juin 2020, un nouvel assouplissement ponctuel au calcul

⁴⁵ La DPE est un taux d'imposition préférentiel réduit pour les PME sur leurs premiers 500 000 \$ de revenu imposable.

⁴⁶ Selon les statistiques annuelles 2020 de la CCQ, 81 % d'entre elles ont trois employés ou moins.

des heures rémunérées pour la DPE. Cet assouplissement permet à certaines sociétés de ne pas perdre l'accès à la DPE malgré les fermetures temporaires imposées en ajoutant un choix au regard du nombre d'heures rémunérées.

Ainsi, une société qui satisfait, pour une année d'imposition donnée, au critère de qualification portant sur le nombre d'heures rémunérées, peut bénéficier du taux le plus élevé de la DPE si l'une ou l'autre des conditions suivantes est remplie :

- pour l'année donnée, le total des heures rémunérées de ses employés est d'au moins 5 500;
- pour l'année d'imposition qui précède l'année donnée, le total des heures rémunérées de ses employés et des employés des sociétés auxquelles elle est associée est d'au moins 5 500.

Nous applaudissons cet assouplissement et croyons qu'il devrait être permanent.



ENJEU

Rétablir l'équité dans le traitement fiscal des petites entreprises du secteur de la construction.

RECOMMANDATIONS :

6.1	Appliquer aux PME du secteur de la construction les mêmes règles que les PME des secteurs primaire et manufacturier Par souci d'équité, les PME du secteur de la construction résidentielle devraient avoir droit à la DPE selon les mêmes critères que les PME des secteurs primaire et manufacturier.
6.2	Rendre permanent l'assouplissement aux critères de qualification à la DPE annoncé en juin 2020 Il peut exister toutes sortes de raisons faisant en sorte qu'une petite PME puisse connaître une diminution fortuite de ses heures rémunérées au cours d'une année donnée : baisse temporaire de la demande, congé de maladie ou congé parental d'un employé, manque de main-d'œuvre, etc. Afin de ne pas perdre son accès à la DPE, le fait de pouvoir retourner une année en arrière pour la qualifier en regard du nombre d'heures rémunérées, même sans contexte pandémique, leur offrirait un environnement fiscal plus prévisible.

Annexe 1

Temps nécessaire pour amasser la mise de fonds minimale

Année	Revenu médian après impôts en dollars constants de 2019	IPC général	Revenu médian après impôts en dollars courants	Économies annuelles de 5 % du revenu courant	Prix médian		Mise de fonds* 6,5 %		Nombre d'années pour amasser la mise de fonds	
					Unifamiliale	Copropriété	Unifamiliale	Copropriété	Unifamiliale	Copropriété
2000	44 300 \$	95,8	32 224 \$	1 611,21 \$	94 500 \$	87 000 \$	6 143 \$	5 655 \$	3,8	3,5
2001	46 100 \$	98	34 304 \$	1 715,19 \$	98 000 \$	88 000 \$	6 370 \$	5 720 \$	3,7	3,3
2002	46 400 \$	100	35 232 \$	1 761,58 \$	110 000 \$	105 000 \$	7 150 \$	6 825 \$	4,1	3,9
2003	46 700 \$	102,5	36 346 \$	1 817,29 \$	128 000 \$	127 500 \$	8 320 \$	8 288 \$	4,6	4,6
2004	47 300 \$	104,5	37 531 \$	1 876,56 \$	144 000 \$	144 500 \$	9 360 \$	9 393 \$	5,0	5,0
2005	47 200 \$	106,9	38 312 \$	1 915,60 \$	157 000 \$	153 000 \$	10 205 \$	9 945 \$	5,3	5,2
2006	48 600 \$	108,7	40 113 \$	2 005,63 \$	166 000 \$	160 000 \$	10 790 \$	10 400 \$	5,4	5,2
2007	49 400 \$	110,4	41 410 \$	2 070,52 \$	178 500 \$	168 000 \$	11 603 \$	10 920 \$	5,6	5,3
2008	48 900 \$	112,7	41 845 \$	2 092,27 \$	186 500 \$	174 500 \$	12 123 \$	11 343 \$	5,8	5,4
2009	50 700 \$	113,4	43 655 \$	2 182,76 \$	195 000 \$	180 900 \$	12 675 \$	11 759 \$	5,8	5,4
2010	50 100 \$	114,8	43 671 \$	2 183,55 \$	209 500 \$	195 000 \$	13 618 \$	12 675 \$	6,2	5,8
2011	50 200 \$	118,3	45 092 \$	2 254,62 \$	217 500 \$	205 000 \$	14 138 \$	13 325 \$	6,3	5,9
2012	51 600 \$	120,8	47 329 \$	2 366,47 \$	224 050 \$	212 000 \$	14 563 \$	13 780 \$	6,2	5,8
2013	52 100 \$	121,7	48 144 \$	2 407,20 \$	225 000 \$	213 500 \$	14 625 \$	13 878 \$	6,1	5,8
2014	51 700 \$	123,4	48 442 \$	2 422,09 \$	227 000 \$	215 000 \$	14 755 \$	13 975 \$	6,1	5,8
2015	51 800 \$	124,7	49 047 \$	2 452,34 \$	230 000 \$	220 000 \$	14 950 \$	14 300 \$	6,1	5,8
2016	52 500 \$	125,6	50 068 \$	2 503,42 \$	234 500 \$	222 500 \$	15 243 \$	14 463 \$	6,1	5,8
2017	53 700 \$	126,9	51 743 \$	2 587,14 \$	242 500 \$	230 000 \$	15 763 \$	14 950 \$	6,1	5,8
2018	54 200 \$	129	53 089 \$	2 654,44 \$	250 000 \$	237 000 \$	16 250 \$	15 405 \$	6,1	5,8
2019	55 600 \$	131,7	55 600 \$	2 780,00 \$	260 000 \$	245 000 \$	16 900 \$	15 925 \$	6,1	5,7
2020p		132,8	60 882 \$	3 044,10 \$	295 000 \$	272 000 \$	19 175 \$	17 680 \$	6,3	5,8
2021p			61 369 \$	3 068,45 \$	360 000 \$	320 000 \$	23 400 \$	20 800 \$	7,6	6,8

*La mise de fonds minimale pour un achat avec prêt assuré est de 5 %, auquel on ajoute le 1,5 % du prix d'achat, soit le montant exigé par les institutions financières pour couvrir les frais afférents.

Sources : Statistique Canada, ACI, Banque du Canada et calculs APCHQ.

Annexe 2

Taux d'inoccupation (en %) des logements locatifs d'initiative privée

	2020
Les Îles-de-la-Madeleine	0,0
Prévost	0,0
Rawdon	0,0
Sainte-Sophie	0,0
Marieville	0,1
Granby	0,2
Joliette	0,4
Sainte-Marie	0,4
Hawkesbury	0,5
Saint-Georges	0,6
Saint-Hyacinthe	0,6
Mont-Laurier	0,7
Alma	0,9
Rimouski	0,9
Val-d'Or	0,9
Amos	1,1
Rouyn-Noranda	1,1
Sainte-Agathe-des-Monts	1,1
Rivière-du-Loup	1,3
Sainte-Adèle	1,3
Sherbrooke (RMR)	1,3
Trois-Rivières (RMR)	1,3
Gaspé	1,4
Lachute	1,5
Gatineau (RMR)	1,6
Salaberry-de-Valleyfield	1,6
Roberval	1,7
Cowansville	1,8
Drummondville	1,8
Victoriaville	1,8
Matane	2,0
Montmagny	2,4
Saint-Raymond	2,4
Québec (Province)	2,4
Saint-Félicien	2,5
Sorel-Tracy	2,5
Montréal (RMR)	2,7
Québec (RMR)	2,7
Saguenay (RMR)	2,8

	2020
Campbellton	3,3
Baie-Comeau	3,7
Thetford Mines	4,3
Dolbeau-Mistassini	4,6
Shawinigan	5,2
La Tuque	5,5
Sept-Îles	5,5

Source : SCHL

Annexe 3

Nombre de mois d'inventaire* sur le marché de la revente

	Unifamiliale	Copropriété	Plex
Gatineau RMR	1,5	1,5	2,8
Saint-Hyacinthe	1,5	1,2	3,1
Joliette	1,7	1,4	3,8
Montréal (RMR)	1,8	2,8	3,4
Salaberry-de-Valleyfield	1,9	3,3	3,1
Trois-Rivières (RMR)	1,9	1,9	3,6
Sherbrooke (RMR)	2,0	2,8	3,8
Victoriaville	2,2	1,2	5,0
Granby	2,3	1,7	3,8
Sorel-Tracy	2,3	**	4,7
Shawinigan	2,5	**	4,4
Québec (Province)	2,5	3,1	4,1
Saint-Sauveur	2,6	2,5	4,2
Rouyn-Noranda	2,6	**	3,3
Sainte-Adèle	2,7	6,1	3,4
Thetford Mines	2,7	**	3,9
Sainte-Agathe-des-Monts	2,8	1,8	4,7
Drummondville	2,9	**	3,8
Rimouski	3,0	2,8	4,8
Val-d'Or	3,0	**	4,1
Québec (RMR)	3,2	5,3	4,7
Rivière-du-Loup	3,6	1,6	5,0
Saguenay (RMR)	4,0	5,3	7,6
Baie Comeau	4,3	**	**
Mont-Tremblant	4,3	3,4	3,7
Sept-Îles	5,3	**	**

*Ratio inscriptions/ventes. Lorsqu'il est inférieur à 8, le marché est à l'avantage des vendeurs.

Source : Baromètre du marché immobilier, 3^e trimestre 2021, APCIQ

Annexe 4

Tableau 4 : Statistiques sur le crédit de TVQ pour habitation neuve

Année	Nombre de remboursements demandés	TVQ remboursée	Remboursement moyen
2010	28 043	77 802 286 \$	2 774 \$
2011	26 255	129 687 146 \$	4 940 \$
2012	28 057	158 402 529 \$	5 646 \$
2013	21 795	119 185 611 \$	5 468 \$
2014	16 766	104 937 216 \$	6 259 \$
2015	13 394	84 419 076 \$	6 303 \$
2016	11 994	74 376 371 \$	6 201 \$
2017	11 101	68 140 776 \$	6 138 \$
2018	9 617	57 072 249 \$	5 935 \$

Source : Revenu Québec, Service des relations publiques, Direction générale des communications