

Consultations prébudgétaires du gouvernement du Canada 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 : LES PÉNALITÉS HYPOTHÉCAIRES.....	20
THÈME 5 : LA PÉNURIE DE MAIN-D'OEUVRE	21
ANNEXE 1	22
ANNEXE 2	23
ANNEXE 3	24

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 Allonger la période d'amortissement à 30 ans pour les prêts assurés

Thème 2 : l'offre de logements

- 2.1 Bonifier le remboursement de TPS pour les habitations neuves
- 2.2 Mieux financer les logements sociaux et abordables

Thème 3 : le virage vert

- 3.1 Élargir la portée de certains programmes visant à stimuler les rénovations écoénergétiques afin de rendre aussi admissible les grands immeubles locatifs

Thème 4 : les pénalités hypothécaires

- 4.1 Réglementer les pénalités hypothécaires

Thème 5 : la pénurie de main d'oeuvre

- 5.1 Modifier les règles d'immigration afin de permettre l'arrivée d'un plus grand nombre de travailleurs étrangers dans le secteur de la construction

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.

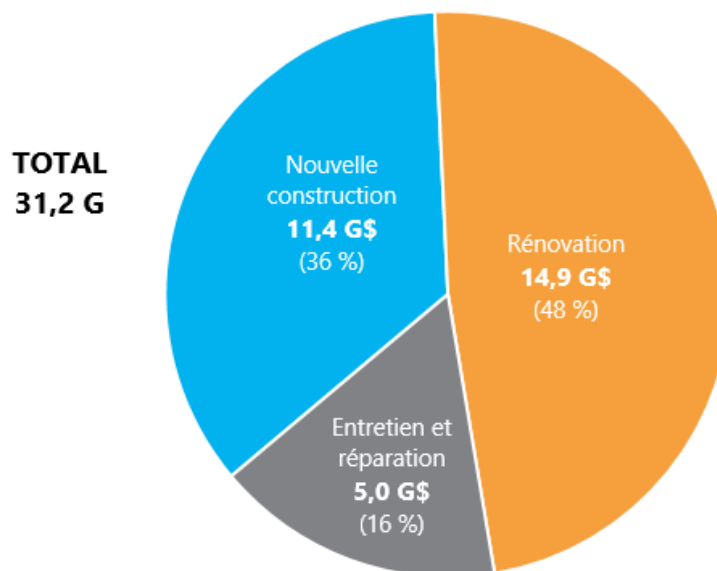
Le secteur de la construction et de la rénovation résidentielles au Québec, c'est...



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.

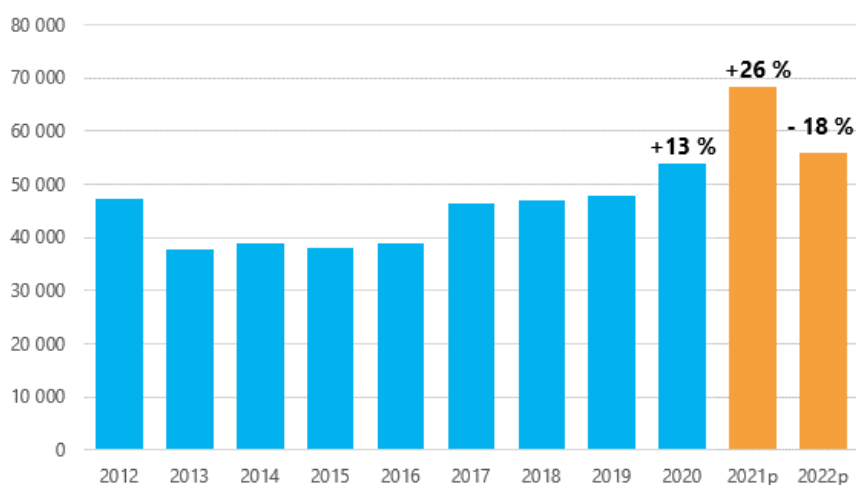
⁴ Salaire horaire moyen incluant les indemnités de congés, les primes et les heures supplémentaires.

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

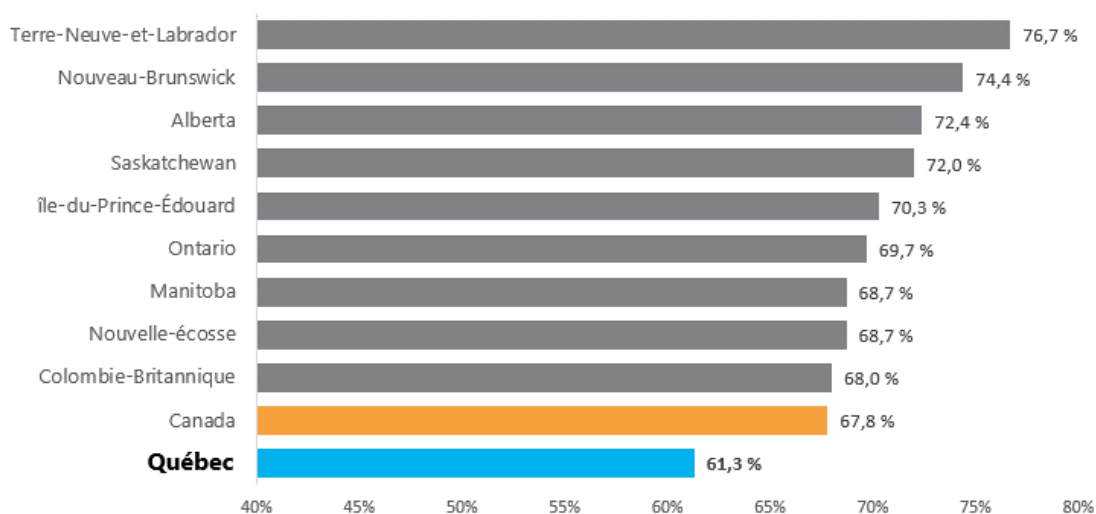


Thème 1 : l'accèsion à la propriété et l'abordabilité

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



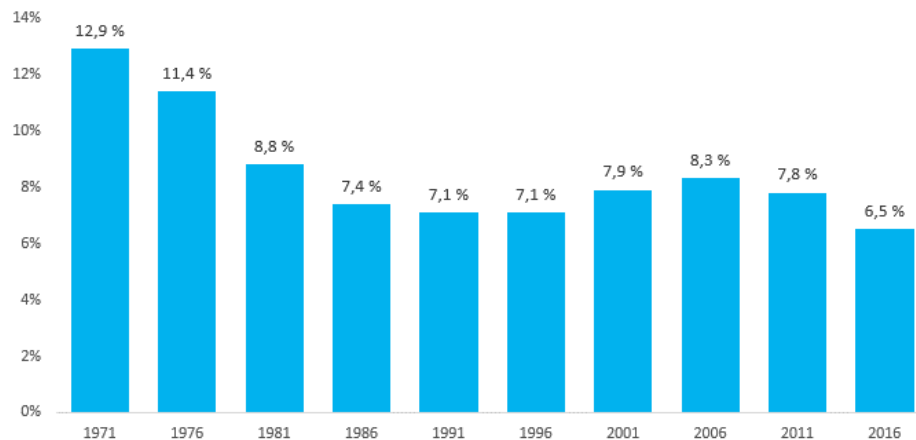
Source : Statistique Canada, Recensement de 2016

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

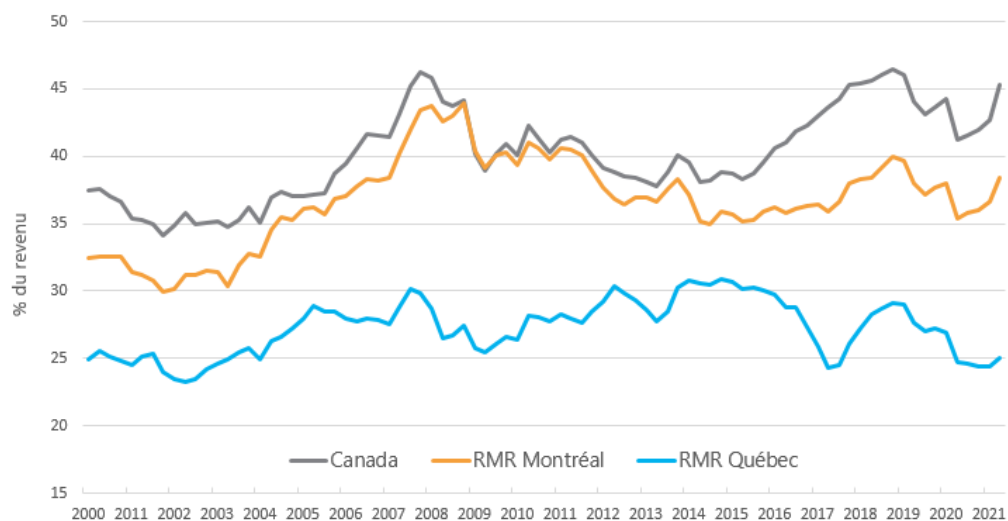
Source : Statistique Canada, Recensement de 2016

○ 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'accèsion 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. Or, 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	Allonger la période d'amortissement à 30 ans pour les prêts assurés Actuellement, si un acheteur est en mesure de mettre 20 % ou plus en mise de fonds et n'a donc pas l'obligation de faire assurer son prêt hypothécaire, il peut, chez certaines institutions financières, amortir son prêt sur 30 ans. Pourtant, c'est surtout l'acheteur d'une première propriété, qui souvent n'a pas au moins 20 % de mise de fonds, qui bénéficierait le plus d'une période d'amortissement plus longue. Cette inéquité devrait être corrigée. Il va de soi que cela réduirait significativement les mensualités hypothécaires, permettant ainsi à davantage de ménages de devenir propriétaires.



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 2020²¹, 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 passé²², 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 compte²³.

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.

²¹ La SCHL n'a pas encore publié les résultats de son enquête sur les logements locatifs d'octobre 2021.

²² Source : Baromètre du marché immobilier, 3^e trimestre de 2021, APCIQ.

²³ 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](#)²⁴, 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)²⁵. 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 chantier²⁶.

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 identifié²⁷ 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 TPS pour les habitations neuves

Actuellement, le remboursement de la TPS est de 36 % du montant payé lorsque le prix de l'habitation et du terrain ne dépasse pas 350 000 \$. La proportion du montant remboursé diminue ensuite et devient nulle lorsque le prix dépasse 450 000 \$. Avec les prix qui ont augmenté de manière fulgurante au cours des dernières années, l'APCHQ invite le gouvernement à bonifier les JVM servant aux calculs du remboursement de la TPS de manière à ce que le seuil donnant droit au plein remboursement soit cohérent avec le prix d'achat maximum admissible dans le cadre de l'IAPP. On maximiserait ainsi les avantages pour les premiers acheteurs de propriétés neuves.

²⁴ « La solution à la surchauffe du marché immobilier : s'attaquer au déséquilibre en augmentant l'offre », Bulletin de l'habitation, APCHQ, septembre 2021.

²⁵ 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.

²⁶ 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).

²⁷ L'habitation en bref 2021, Société d'habitation du Québec.

	Ce seuil se situerait en conséquence aux alentours des 560 000 \$²⁸, pour un remboursement maximum de 10 080 \$. Le remboursement diminuerait ensuite progressivement lorsque la JVM est supérieure à 560 000 \$, et deviendrait nul pour une JVM de 660 000 \$.
2.2	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 existant²⁹ et, d'autre part, il faudrait construire plusieurs milliers de nouveaux logements. Il faut aussi considérer que l'augmentation importante des coûts de construction au cours de la dernière année ampute le nombre de logements qui peuvent être construits à partir de montants déjà octroyés mais pas encore dépensés. 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.

²⁸ Pour bénéficier de l'IAPP, un ménage doit avoir un revenu annuel maximal de 120 000 \$ et il ne pourra emprunter plus de quatre fois ses revenus. Si l'on ajoute l'incitatif de 10 % du prix d'achat au 5 % initial de mise de fonds, le ratio prêt-valeur devient de 85 %. Le prix d'achat maximal est donc de 480 000 \$/0,85 = 564 700 \$.

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 Canada s'est engagé à ce qu'en 2030, les émissions de gaz à effet de serre (GES) soient inférieures de 40 % à 45 % à leur niveau de 2005. Cet objectif ambitieux et nécessaire ne peut être atteint sans mettre à contribution le secteur des bâtiments qui représente 10 %³⁰ des émissions de gaz à effet de serre (GES) au Québec, et 17 % au Canada. Ce secteur produit des GES principalement lorsque des combustibles fossiles sont utilisés pour le chauffage.

La majorité (81 %) des foyers du Québec sont chauffés à l'électricité, 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. Heureusement, le gouvernement du Québec va interdire les systèmes de chauffage au mazout à compter de 2024.

Toutefois, même les habitations québécoises qui sont chauffées à l'électricité, celle-ci étant produite presque exclusivement via l'hydroélectricité, une source d'énergie propre et renouvelable; ne sont pas aussi optimisées qu'elles le devraient pour absorber et retenir la chaleur. Notamment, l'amélioration de l'isolation et l'installation de thermopompes sont des scénarios à forts potentiels afin de réduire les besoins thermiques.

Alors que plusieurs programmes provinciaux tels que Rénoclimat et Chauffez vert³¹ ou encore la Subvention canadienne pour des maisons plus vertes visent principalement les maisons ou certains très petits immeubles locatifs, il n'y a pas de programme destiné à la rénovation pour les propriétaires bailleurs.

Un grand chantier pour rénover le parc locatif

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 locatif³², on dénombre un peu plus de 890 538 appartements locatifs privés dans la belle province³³, 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 2011³⁴. Le Québec a donc un potentiel énorme de réduction des

³⁰ 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://gouv.qc.ca)

³¹ 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.

³² Enquête d'octobre 2020.

³³ 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.

³⁴ Rapport du Groupe-conseil sur la consommation énergétique des ménages, février 2018.

émissions de GES via l'amélioration de l'efficacité énergétique de son parc de logements locatifs.

Les économies d'énergie réduisent les frais d'exploitation courants, cela devrait aider les propriétaires à rentabiliser leurs rénovations. Or, trois fois sur quatre, les frais de chauffage sont à la charge des locataires, de sorte que les propriétaires bailleurs ne bénéficient pas de la réduction de la facture de chauffage. Ils ne tirent donc aucun bénéfice direct de l'amélioration de l'efficacité énergétique de leur immeuble.



ENJEU

Réduire significativement les émissions de GES en améliorant l'efficacité énergétique du parc de logements locatifs vieillissant et énergivore.

RECOMMANDATIONS :

3.1

Élargir la portée de certains programmes visant à stimuler les rénovations écoénergétiques afin de rendre aussi admissibles les grands immeubles locatifs

Nous applaudissons les deux programmes annoncés lors du budget d'avril 2021 qui fournissent une aide aux propriétaires pour effectuer des rénovations écoénergétiques, soit la subvention Maison plus verte et le prêt sans intérêt pour effectuer des rénovations écoénergétiques majeures.

Cependant, ces programmes ne visent que les maisons unifamiliales et les petits immeubles résidentiels à logements multiples de trois étages ou moins avec une superficie au sol de 600 m² ou moins. Il faut élargir l'admissibilité à ces programmes aux immeubles locatifs de toutes tailles, car sans incitatif, très peu d'investissements seront réalisés afin d'accroître la performance environnementale de ces immeubles.



Thème 4 : les pénalités hypothécaires

Le remboursement avant terme d'un prêt hypothécaire est monnaie courante au Canada et les raisons pour le faire sont nombreuses. On pense bien sûr aux emprunteurs qui voudraient bénéficier d'une baisse de taux d'intérêt, ou qui ont simplement envie de changer de propriété, mais bon nombre de ménages sont forcés de briser leur hypothèque en raison de circonstances malheureuses : divorce, baisse de revenu, perte d'emploi, transfert d'emploi, invalidité, etc.

Or, lorsqu'on résilie une hypothèque avant l'échéance, les institutions financières chargent des pénalités hypothécaires exorbitantes, les montants atteignant souvent les cinq chiffres³⁵. En conséquence, en cas de refinancement, les ménages se retrouvent la plupart du temps prisonniers de leur institution financière, la seule manière de voir réduire leur pénalité étant souvent de rester avec le même prêteur.

En dépit des obligations de divulgation entrées en vigueur en 2013³⁶, très peu d'emprunteurs comprennent véritablement l'ampleur des pénalités auxquelles ils s'exposent et la manière dont ladite pénalité sera calculée. Les méthodes de calcul peuvent d'ailleurs varier considérablement d'une institution financière à une autre.

De manière générale, pour un prêt hypothécaire à taux fixe, la pénalité correspondra au plus élevé des deux montants suivants : trois mois d'intérêt ou le « différentiel de taux d'intérêt » (DTI)³⁷. Sauf que les institutions financières utilisent le plus souvent les taux affichés, sans l'escompte, pour faire leurs calculs, avec pour résultat des pénalités qui vont bien au-delà des pertes réelles d'intérêt subies par l'institution financière³⁸.

RECOMMANDATION :

4.1

Réglementer les pénalités hypothécaires

Les pénalités hypothécaires pourraient être limitées à trois mois d'intérêt pour les prêts hypothécaires fermés à taux fixe. Cela permettrait aux emprunteurs de bénéficier davantage des baisses de taux d'intérêt. Cela procurerait aussi davantage de flexibilité et de prévisibilité aux emprunteurs, tout en accroissant la concurrence entre les institutions financières.

³⁵ Si l'emprunteur a reçu des remboursements de frais(ex. notaire) ou des remises en argent à la signature de l'entente hypothécaire, ceux-ci pourraient également être considérés dans le calcul de la pénalité.

³⁶ Voir ligne directrice DC-9 du Code de conduite pour les institutions financières sous réglementation fédérale - Information sur le remboursement anticipé des hypothèques

³⁷ Le DTI est le manque à gagner causé par l'écart entre le taux d'intérêt du prêt initial et le taux d'intérêt qui peut être obtenu actuellement.

³⁸ À titre d'exemple, reprenons [l'exemple donné par l'Agence de consommation en matière financière sur son site web](#). Pour résilier une hypothèque dont le solde est de 200 000 \$, dont le terme restant est de 36 mois sur 60 et dont le taux d'intérêt est de 6 %, les frais de pénalité approximatifs sont de 3 000 \$ si on applique trois mois d'intérêt et de 12 000 \$ si on applique la DTI. L'emprunteur paiera donc le montant le plus élevé des deux, soit 12 000 \$. Toutefois, si le taux de départ de 6 % était le taux affiché et que le taux contractuel du prêt hypothécaire à résilier, après escompte, était de 5 %, le montant perdu en intérêts par l'institution financière n'est en fait que de 6 000 \$.



Thème 5 : la pénurie de main-d'œuvre

Au moment où il faudrait accélérer la construction de logements au Québec, à l'instar de la situation dans plusieurs industries, il y a actuellement pénurie de main-d'œuvre dans le secteur de la construction. Au deuxième trimestre de 2021, le taux de postes vacants dans le secteur était de 5,3 %³⁹, soit un des plus élevés.

Loin d'être un problème conjoncturel, il s'agit bel et bien d'un enjeu structurel. Une étude publiée par la CCQ⁴⁰ estimait que l'industrie de la construction⁴¹ aura besoin de 13 000 travailleurs supplémentaires par année jusqu'en 2025.

Il faut absolument attirer rapidement de la nouvelle main-d'œuvre dans l'industrie, et étant donné le vieillissement de la population, l'arrivée de travailleurs étrangers est une avenue à privilégier.



ENJEU

Comblent l'importante pénurie de travailleurs, actuelle et future, dans le secteur de la construction

RECOMMANDATION :

5.1	Modifier les règles d'immigration afin de permet l'arrivée d'un plus grand nombre de travailleurs étrangers dans le secteur de la construction Cela signifie que le gouvernement canadien doit rapidement, et pour plusieurs années, sélectionner davantage d'immigrants qualifiés ou détenant une certaine expérience dans le secteur de la construction.
-----	---

³⁹ Source : Statistique Canada, tableau 14-10-0325-01.

⁴⁰ Source : Enjeux de main-d'œuvre dans l'industrie de la construction au Québec, CCQ, 2019

⁴¹ On parle ici de l'ensemble du secteur de la construction, qui comprend la construction résidentielle, la construction non-résidentielle et les travaux de génie.

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