

Que le gouvernement
MISE
SUR L'HABITATION

Plateforme électorale fédérale 2021
de l'Association des professionnels de
la construction et de l'habitation
du Québec (APCHQ)



Association des professionnels
de la construction et de
l'habitation du Québec

Table des matières

Sommaire : Que le gouvernement mise sur l'habitation	2
Chantier 1 : Modifier les mesures d'aide à la propriété.....	4
Chantier 2 : Investir dans l'innovation du secteur de la construction	6
Chantier 3 : Soutenir et accompagner les entrepreneurs.....	9
Chantier 4 : Encourager les rénovations écoénergétiques pour les propriétaires-occupants et le parc de logements locatifs	11



Sommaire : Que le gouvernement mise sur l'habitation

L'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) a pour mission de développer et de faire valoir le professionnalisme de ses 19 000 entreprises membres réunies au sein de 13 associations régionales. L'APCHQ regroupe principalement des entrepreneurs en rénovation et des constructeurs d'habitations neuves.

Malgré la pandémie, les activités de construction, de rénovation, de réparation et d'entretien présentes partout au Canada ont totalisé plus de 140 G\$, soit 7 % du Produit intérieur brut (PIB) du Canada, et représentaient 1,3 million d'emplois partout au pays en 2019. Pour le Québec, le secteur représentait, en 2019, des investissements de 30,6 milliards \$, dont 14,8 milliards \$ pour la rénovation, 10,9 milliards \$ pour la construction neuve et 4,9 milliards \$ pour l'entretien et la réparation¹.

Le secteur de l'habitation est, sans l'ombre d'un doute, un des piliers économiques du Canada, du Québec et de ses régions. Son importance doit en faire un élément essentiel de la relance économique pour les prochaines années.

L'industrie de l'habitation n'est pas concentrée dans quelques régions spécifiques. Les entreprises qui la composent sont implantées sur l'ensemble du territoire canadien, et elles sont présentes dans chaque communauté. On les retrouve d'un océan à l'autre. Notre industrie a également un impact important sur le financement de l'État. Les revenus de taxe et de parafiscalité découlant de la construction d'une habitation neuve de 385 000 \$ s'élèvent à 19 486 \$ pour le gouvernement du Canada. La rénovation résidentielle entraîne aussi des retombées fiscales : des travaux de rénovation de 35 000 \$ rapportent 2 276 \$ en retombées fiscales pour le gouvernement du Canada.

Le secteur de l'habitation contribue également à la compétitivité des municipalités du Canada et permet de créer des conditions favorables au développement économique. Toutefois, la capacité des ménages de trouver un logement abordable et d'accéder à la propriété s'est nettement détériorée depuis l'automne dernier, dans la foulée de la hausse effrénée du prix des propriétés au Québec, sur fond de surchauffe immobilière. La pandémie de COVID-19 a d'abord eu pour conséquence une réduction des taux d'intérêt. Toutefois, maintenant que la pandémie se résorbe, les taux d'intérêt sont appelés à augmenter au cours des prochains mois, ce qui conduira inévitablement à une autre détérioration de l'abordabilité².

Pourtant, la propriété est également un réservoir de richesse important pour tous les citoyens. Selon les données de Statistique Canada, l'ensemble des ménages propriétaires québécois détenait un avoir net médian de 512 000 \$ en comparaison à 22 400 \$ pour les ménages locataires.

C'est pourquoi il faut miser sur des politiques qui placent l'habitation à l'avant. L'APCHQ propose donc ici cinq chantiers, réunis sous le thème « **le gouvernement mise sur le secteur de**

¹ Sources : Statistique Canada, tableaux 34-10-0175-01 et 34-10-0095-01

² Indice d'abordabilité Desjardins, mai 2021.

l'habitation », pour faciliter la relance économique, mais aussi la construction de logements pour l'ensemble des Canadiennes et Canadiens.



Chantier 1 : Modifier les mesures d'aide à la propriété

Selon le dernier recensement de 2016, le taux de propriété au Canada est de 67,8 %, soit une baisse de 1,2 point de pourcentage par rapport au recensement de 2011. La situation s'est détériorée, malgré la croissance économique, la création d'emplois, les faibles taux d'intérêt et les différentes mesures fédérales telles que le régime d'accession à la propriété (RAP) et le crédit d'impôt pour une première habitation, instauré en 2009, d'un montant de 750 \$. Au Québec, c'est encore pire : le taux de propriété atteint 61,3 %, ce qui en fait la dernière province canadienne en la matière.

Acquérir une propriété, c'est un réservoir de richesse pour un ménage, un actif qui contribuera grandement à lui apporter une indépendance financière. Selon les données les plus récentes de Statistique Canada, l'ensemble des ménages propriétaires québécois détenait un avoir net médian d'un demi-million de dollars supérieur aux ménages locataires. Pourtant, l'accès à la propriété n'a jamais été aussi difficile. Une étude d'Équifax faisait état qu'en 2020 au Canada, pour 5,5 % des premiers acheteurs, les parents avaient eu recours à leur propre crédit pour aider leur enfant à acheter une habitation. Le gouvernement du Canada peut jouer un rôle de premier plan en facilitant l'accès à la propriété.

Le gouvernement du Canada pourrait, par exemple, aider les ménages désirant réaliser leur rêve d'acheter leur premier logis en modernisant le RAP, une mesure qui est appuyée par huit Québécois sur dix, selon un sondage de l'APCHQ³. Ces modifications pourraient notamment porter sur l'utilisation intergénérationnelle du programme ou des projets de rénovation. L'accès à la propriété dans les milieux urbains coûte de plus en plus cher. Pourtant, les politiques environnementales le mentionnent clairement, il faut éviter l'étalement urbain. La possibilité d'utiliser le RAP une seconde fois pourrait être donnée à ceux et celles qui font le choix d'habiter des milieux densifiés.

Le gouvernement canadien pourrait aussi décider de bonifier son crédit d'impôt pour l'achat d'une première propriété, instauré en 2009, d'une somme de 750 \$. Avec l'augmentation des prix en habitation, ce crédit ne représente plus aujourd'hui que 0,2 % du prix moyen d'une habitation neuve au Québec. Pour un impact plus significatif, il pourrait être établi à 750 \$ minimum, ou à 0,5 % du prix de vente, pour ainsi apporter un allègement intéressant au prix d'acquisition, peu importe la localisation.

Finalement, l'APCHQ croit également que le gouvernement du Canada devrait favoriser l'allongement de la période maximale pour les emprunts hypothécaires. Dans la dernière décennie, le nombre d'années pour amortir un prêt a presque été coupé de moitié, passant de 40 ans en 2008 à 25 ans en 2012 dans le cas d'une hypothèque assurée. Avec l'augmentation du prix des propriétés, ces mesures n'ont fait qu'augmenter la barrière à l'accès pour de nombreux

³ APCHQ, Rapport - L'utilisation du régime d'accession à la propriété (RAP) et opinion quant à des ajustements potentiels à ce programme. Sondage auprès des Québécois.

<https://www.apchq.com/download/23903b230e12a34388b66a346689aea380154ecc.pdf>

jeunes ménages canadiens. Un prochain gouvernement devrait étudier sérieusement la possibilité d'augmenter, avec le moins de contraintes possible, la période maximale d'amortissement des prêts hypothécaires assurés à 30 ans, voire 35 ans.

Un prochain gouvernement du Canada devrait :

Moderniser le programme d'accès à la propriété en ajustant notamment les montants admissibles, le nombre d'utilisations, la diversification d'utilisation (rénovation) et la contribution des parents pour l'achat d'une habitation de leurs enfants, en outre, dans le cadre de l'acquisition d'une maison intergénérationnelle.

Bonifier le crédit d'impôt pour une première propriété.

Permettre et faciliter l'amortissement des prêts assurés sur une période de 30 ans ou 35 ans.



Chantier 2 : Investir dans l'innovation du secteur de la construction

La demande pour l'installation d'une borne électrique à domicile n'est plus l'exception à la règle. En vertu d'une nouvelle disposition du *Code de construction du Québec*, les entrepreneurs doivent d'ailleurs s'assurer que les nouvelles résidences soient prêtes à recevoir une borne électrique. En effet, les nouvelles maisons sont maintenant équipées du nécessaire afin qu'une borne électrique soit installée. Afin d'accélérer l'implantation de bornes électriques, particulièrement dans les immeubles collectifs neufs et existants, le gouvernement pourrait mettre de l'avant un programme qui vise la mise à niveau de certains bâtiments afin d'intégrer les installations électriques nécessaires, ou encore faciliter l'achat des bornes électriques par des subventions à l'achat. Il ne faudrait pas retarder la transition énergétique en raison du parc immobilier actuel et des frais d'adaptation.

Même si des innovations précises comme l'implantation de bornes électriques apparaissent dans notre secteur, l'industrie de la construction a peu évolué depuis plusieurs décennies. Que ce soit en matière de durabilité des bâtiments, d'utilisation des matériaux écologiques, de récupération des résidus de construction et de la réduction de l'empreinte de carbone, de nombreuses avancées pourraient être réalisées. Les habitations construites en 2021 comportent sensiblement les mêmes systèmes mécaniques que ceux de 1995.

Les associations et des fournisseurs mettent de l'avant des initiatives industrielles que le marché ne s'approprie pas. Par exemple, le projet de mur parfait pour la construction résidentielle que l'APCHQ porte avec la Chaire industrielle de recherche sur la construction écoresponsable en bois de l'Université Laval verra bientôt le jour. L'enjeu premier en construction résidentielle est de convaincre les entrepreneurs et de sécuriser les acheteurs. Plusieurs facteurs pourraient expliquer cet écart, dont le manque de sensibilisation et de formation des acteurs, un code de construction québécois prescriptif qui laisse peu de place aux nouvelles façons de faire, une forte concurrence qui tend à maintenir une pression vers des prix plus bas et finalement la fragmentation de l'industrie.

Face à ces enjeux, l'APCHQ a mis de l'avant l'idée de l'Alliance québécoise pour la construction et la rénovation innovantes (AQCRI) afin de regrouper l'ensemble des acteurs autour d'une mission qui viserait à développer l'implantation de pratiques innovantes dans l'industrie de la construction et de la rénovation résidentielles, par le biais de la formation, de l'information, de la représentation, de la démonstration et le soutien à la recherche et au développement. Toutefois, sans l'apport des gouvernements, une telle initiative est improbable.

Le gouvernement du Canada pourrait participer financièrement et techniquement via la mise sur pied d'une alliance sur la construction et la rénovation innovantes.

Le virage numérique a également été identifié comme un axe déterminant dans l'accroissement de la productivité du secteur de la construction. Au-delà des économies monétaires évaluées

entre 3 et 5 milliards de dollars par année au Québec, de nombreux avantages socioéconomiques et environnementaux sont 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. Si l'investissement se présente de plus en plus pour les plus grandes entreprises pour, entre autres, les amener vers le *Building Information Modeling* (BIM), il apparaît plus compliqué pour les plus petites qui entament leur transformation numérique. Sur une échelle de 1 à 5, 80 % des 19 000 membres de l'APCHQ se situent entre 0 et 2, alors que l'objectif du BIM se situe surtout à partir de 4. Le gouvernement peut jouer un rôle ici en accompagnant les plus petites entreprises dans leur virage numérique afin d'aider leur productivité.

En 2018, RECYC-QUÉBEC estimait que la quantité de débris générés sur les chantiers de construction représentait près de 3 000 000 de tonnes⁴, et que 60 % de ceux-ci étaient envoyés vers les centres de tri. C'est donc 1 200 000 tonnes de débris qui se retrouvent directement dans les lieux d'élimination, ce qui représente 22 % de l'ensemble des résidus ultimes⁵ au Québec. Notre industrie a donc certainement un rôle à jouer dans l'effort de réduction des matières résiduelles. Il ne faut d'ailleurs pas négliger l'apport de la rénovation alors que 57 % du cadre bâti résidentiel québécois a été construit avant 1980. Toutefois, si elle a un rôle à jouer, l'industrie de la construction résidentielle doit répondre à des situations qui lui sont propres. Les principaux défis de notre industrie par rapport à la gestion des matières résiduelles sont sans contredit le tri en chantier et la sensibilisation. S'il semble tout à fait simple de trier les bons matériaux et les placer dans les compartiments appropriés, la réalité sur les chantiers est bien différente. Le tri est d'ailleurs beaucoup plus complexe et onéreux à effectuer sur les chantiers de rénovation, où il faut déconstruire et disposer des matériaux déjà existants, que sur les chantiers de nouvelles constructions. D'autres éléments doivent aussi être pris en compte dont l'espace disponible qui n'est jamais le même, les entrepreneurs qui font face à une pénurie de main-d'œuvre et la distance avec les centres de tri, qui n'encourage pas le transport des débris vers ceux-ci. C'est en ce sens qu'un gouvernement peut encourager la gestion efficace des débris de construction sur les chantiers en développant des programmes qui soutiennent le tri à la source.

Un prochain gouvernement du Canada devrait :

Mettre de l'avant un programme de soutien financier pour l'implantation de bornes électriques pour les résidences, particulièrement les immeubles collectifs.

⁴ RECYC-QUÉBEC. Les résidus de construction, de rénovation et de démolition. <https://www.recyc-quebec.gouv.qc.ca/sites/default/files/documents/bilan-gmr-2018-section-crd.pdf>

⁵ Calcul APCHQ. Données : Recyc-Québec. Bilan 2018 de la gestion des matières résiduelles au Québec. <https://www.recyc-quebec.gouv.qc.ca/sites/default/files/documents/bilan-gmr-2018-complet.pdf>

Participer à la mise en place d'une alliance sur la construction et la rénovation innovantes.

Faciliter le virage numérique des plus petites entreprises de construction.

Développer un programme de soutien financier pour encourager le tri à source sur les chantiers de construction.



Chantier 3 : Soutenir et accompagner les entrepreneurs

La majorité des entreprises du secteur de l'habitation sont petites, et ce, même si les investissements de départ sont importants. En effet, 55 % des entreprises ont un chiffre d'affaires de moins de 500 000 \$, et le cinquième, un chiffre d'affaires sous les 100 000 \$⁶. Considérant leur importance dans l'ensemble des régions du Canada et sur l'ensemble de l'économie, le gouvernement a tout à gagner à les soutenir et à les accompagner dans leur croissance.

Cependant, les entreprises croulent sous la paperasse. Les données d'un sondage démontrent que le fardeau administratif et réglementaire a des impacts négatifs sur la productivité, la croissance de l'entreprise et même la motivation du dirigeant. Le tiers des propriétaires s'occupent seuls des formalités administratives. Autre donnée inquiétante, 47 % des entreprises consacrent plus de 20 % de leur temps à la paperasse.⁷

L'allègement réglementaire est donc un autre axe porteur susceptible d'entraîner des gains de productivité importants dans le secteur de la construction résidentielle, qui est l'un des secteurs les plus encadrés actuellement. L'APCHQ a d'ailleurs 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 liste. La productivité et l'innovation dans l'industrie de la construction sont minées par le cumul des exigences. Le gouvernement a tout à gagner à soutenir et à accompagner les entrepreneurs en construction dans leur croissance et leur réussite.

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 ne cessant de s'alourdir.

L'industrie de la construction résidentielle est présentement confrontée à une pénurie de main-d'œuvre, et celle-ci ne semble pas se calmer à court terme. Un sondage effectué par la Commission de la construction du Québec (CCQ)⁸ en juin 2020 mentionnait que 82 % des employeurs de la construction étaient confrontés à autant ou plus de difficultés d'embauche qu'en 2019, et que l'enjeu principal de l'industrie était la pénurie de main-d'œuvre. En 2018, un sondage APCHQ sur le même sujet démontrait que 79 % des employeurs en construction avaient des problèmes de recrutement de main-d'œuvre pour réaliser des contrats.⁹ Pour contrer cette pénurie, il faudrait, entre autres, accélérer le processus d'immigration.

⁶ Léger, recherche, stratégie, conseils, Étude de profilage des membres de l'APCHQ, 665 entrevues, la marge d'erreur maximale est de ± 3,8 %, et ce, 19 fois sur 20.

⁷ APCHQ, Rapport de sondage sur le fardeau administratif et réglementaire des entreprises en construction et rénovation résidentielles, 2017, 15 p.

⁸ CCQ, Volume d'activité anticipé, rareté de la main-d'œuvre et impacts de la pandémie. Présentation des résultats du sondage mené du 1^{er} au 15 juin 2020. https://www.ccq.org/-/media/Project/Ccq/Ccq-Website/PDF/Qualification/sondages/SondageCovid_Rapport_vpublic_juin2020.pdf

⁹ APCHQ, Proposition de solutions relatives au problème de la pénurie de main-d'œuvre dans le secteur résidentiel de l'industrie de la construction. Février 2019. <https://www.apchq.com/download/6839c81fec29ad21c26c40c2c39176c32c55f86a.pdf>

Le dernier enjeu de l'heure pour l'ensemble des entrepreneurs l'industrie demeure celui de la pénurie de matériaux. Le secteur de l'habitation fait face à des problèmes d'approvisionnement de toutes sortes qui causent des délais de livraison sur l'ensemble de la chaîne de production, mais aussi d'autres embûches quant à l'abordabilité. Au printemps 2021, le prix du bois a d'ailleurs explosé, et ses fluctuations sont toutes sauf prévisibles pour l'industrie.

Un prochain gouvernement du Canada devrait :

Mettre en place un chantier pour cibler les actions à entreprendre afin de réduire le fardeau administratif et réglementaire des entreprises canadiennes.

En partenariat avec les provinces canadiennes, procéder à des consultations et proposer des avenues pour réduire le fardeau administratif et réglementaire des entreprises du secteur de l'industrie de la construction.

En collaboration avec les provinces, faciliter les politiques d'immigration pour pallier la pénurie de main-d'œuvre.

Consulter l'industrie et mettre de l'avant des solutions innovantes pour contrer les problèmes d'approvisionnement sur l'ensemble de la chaîne de production.



Chantier 4 : Encourager les rénovations écoénergétiques pour les propriétaires-occupants et le parc de logements locatifs

Les travaux de rénovation écoresponsables apportent des bénéfices importants aux propriétaires et à l'ensemble de la société canadienne : amélioration du confort, diminution des coûts énergétiques et réduction des émissions de GES. Par exemple, pour une maison qui n'est pas chauffée à l'électricité, l'installation de fenêtres avec une meilleure cote énergétique permet de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 0,41 à 0,74 tonne de GES par année, par habitation, en moyenne. Les travaux de rénovation écoresponsables peuvent donc avoir un impact important dans l'atteinte des objectifs du gouvernement en matière d'émission de GES. Le bâtiment représente d'ailleurs, au Canada, 13 % des émissions totales de GES. Un secteur qui peut rapidement contribuer à l'objectif national de réduction de GES. L'atteinte des objectifs en matière de réduction des émissions de GES ne pourra se réaliser sans la contribution du secteur résidentiel.

Nous sommes d'avis que le contexte actuel est certainement des plus propices pour mettre en œuvre des programmes visant des travaux écoresponsables dans le secteur résidentiel. La situation particulière de crise sanitaire fait en sorte que plusieurs ménages disposant d'un budget discrétionnaire qu'ils consacraient normalement à des dépenses de voyage ou de tourisme choisissent plutôt de consacrer ces sommes à l'amélioration de leur chez-soi.

Les propriétaires sont donc, en ce moment, plus sensibles que jamais à toute mesure qui les inciterait à faire des travaux de rénovation visant à améliorer l'efficacité énergétique et le confort de leur propriété. Il ne leur manque qu'un coup de pouce pour passer à l'action et les bénéfices profiteront à l'ensemble de la société, tout en contribuant à la lutte aux changements climatiques. Du même coup, cela contribuera à la relance de l'économie qui subira encore longtemps les contrecoups de la crise de la COVID-19.

L'APCHQ souhaite donc que le gouvernement fédéral bonifie les enveloppes actuelles pour accélérer les rénovations écoénergétiques, particulièrement pour les immeubles locatifs existants, le tout dans le but d'atteindre plus rapidement les objectifs de réduction de GES.

Avec un peu plus d'un million de logements, un parc vieillissant et considérant que les immeubles construits avant 1984 sont beaucoup plus énergivores, il y a un potentiel énorme en rénovation de logements locatifs afin d'en améliorer l'efficacité énergétique. Au Québec, c'est 74 % des locataires qui paient directement leur facture d'électricité.

Un sondage réalisé en 2016 par la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) et l'APCHQ 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. Le même coup

de sonde nous apprenait que si une aide gouvernementale de 30 % était mise en place, près de 60 % d'entre eux seraient prêts à investir dans des rénovations écoénergétiques.

Finalement, de tels crédits d'impôt sont la meilleure façon de lutter contre l'évasion fiscale, entraînant ainsi des retombées positives pour l'État. Selon une étude récente de Statistique Canada, la part du secteur de la construction résidentielle dans l'économie souterraine au pays atteignait 26,6 % en 2016. Avec les crédits d'impôt au Québec, la part du secteur de la construction résidentielle dans l'économie souterraine a diminué de 3,3 points de pourcentage et se retrouve sous la moyenne canadienne. Or, ce changement est lié au fait que seules les entreprises professionnelles pouvaient réaliser les travaux reconnus aux fins des crédits d'impôt.

Il est alors important, tant du point de vue de la qualité que de la lutte au travail au noir, que les programmes d'aide aux rénovations écoénergétiques encouragent les travaux réalisés par des professionnels licenciés et viennent ainsi avantager ces professionnels, et non des fournisseurs non reconnus.

Un prochain gouvernement du Canada devrait :

Bonifier les programmes d'aide pour encourager les rénovations écoénergétiques, particulièrement pour les immeubles locatifs.

Lier l'aide à la réalisation des travaux à des professionnels reconnus.

