

MÉMOIRE DE L'ASSOCIATION DES PROFESSIONNELS DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION DU QUÉBEC (APCHQ)

COMMENTAIRES DE L'APCHQ SUR LE PROJET
RÈGLEMENT CONCERNANT CERTAINES
CONTRIBUTIONS À DES SERVICES
MUNICIPAUX EXIGÉES POUR LA DÉLIVRANCE
D'UN PERMIS OU D'UN CERTIFICAT

Document présenté au ministère des Affaires
municipales et de l'Habitation

MARS 2026

1. À propos de l'APCHQ

Fondée en 1961, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) est un organisme privé à but non lucratif qui, à travers son réseau et ses associations régionales, représente et soutient plus de 28 000 entreprises de l'industrie de la construction résidentielle et de la rénovation. Elle est, depuis 1995, la représentante patronale ayant le mandat de négocier la convention collective au nom des employeurs du secteur de la construction résidentielle. L'APCHQ a pour mission d'être un acteur de changement rassembleur au bénéfice de la société québécoise et agit comme un moteur de développement social et économique par la promotion de la durabilité et de la qualité en habitation.

Ce rôle, elle le remplit grâce à son offre de service en relations du travail, en services techniques, juridiques et administratifs, en matière de formation ainsi que par ses interventions auprès des gouvernements et du grand public. Elle contribue ainsi à ce que ses membres puissent accroître leurs compétences et qu'ils évoluent dans un environnement hautement concurrentiel, en les aidant à répondre aux enjeux en matière de qualité de construction, à relever les défis environnementaux et à répondre aux besoins en habitation.

2. L'impact direct des redevances de développement sur l'abordabilité en habitation au Québec

Dans le cadre de l'analyse du Projet de règlement concernant certaines contributions à des services municipaux exigées pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat, publié à la Gazette officielle du Québec le 4 février 2026, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) souhaite réaffirmer une préoccupation centrale de l'industrie de la construction : l'impact direct que les redevances de développement ont sur l'abordabilité en habitation au Québec.

Depuis plusieurs années, l'APCHQ souligne que le modèle actuel de financement des municipalités doit être repensé et qu'il est impératif qu'elles se tournent vers des sources de revenus plus modernes, plus efficaces et plus durables. Cette nécessité a d'ailleurs été clairement exposée par le lancement, l'an dernier, d'un vaste chantier par l'Union des municipalités du Québec (UMQ) sur l'avenir des finances municipales.

Par ailleurs, les redevances de développement, les contributions locales exigibles et les divers frais imposés aux projets de construction résidentiels :

- augmentent les coûts de construction ;
- nuisent inexorablement à l'abordabilité ;
- se répercutent directement sur les prix d'achat et les loyers des habitations neuves ; et,
- freinent l'accès à la propriété pour un nombre croissant de ménages.

L'APCHQ appelle le gouvernement à agir fermement pour protéger l'abordabilité en matière d'habitation. Dans un esprit d'équité envers tous, l'Association propose au gouvernement d'envisager le recours à des mesures réglementaires ou législatives afin de réduire au maximum le fardeau financier des acheteurs et acheteuses de maisons neuves. Elle enjoint les municipalités à privilégier une hausse générale des taxes



foncières - qui répartit l'effort fiscal sur l'ensemble de la population -, plutôt que d'imposer ce fardeau principalement aux nouveaux propriétaires. L'ajout de redevances de développement pénalise directement les familles qui souhaitent accéder à la propriété et aggrave une crise de l'habitation déjà critique.

RECOMMANDATION 1

Dans un esprit d'équité envers tous, l'Association propose au gouvernement d'envisager le recours à des mesures réglementaires ou législatives afin de réduire au maximum le fardeau financier des acheteurs et acheteuses de maisons neuves. Elle enjoint les municipalités à privilégier une hausse générale des taxes foncières - qui répartit l'effort fiscal sur l'ensemble de la population -, plutôt que d'imposer ce fardeau principalement aux nouveaux propriétaires.

Également, l'APCHQ propose, tout comme les membres du Groupe tactique sur les infrastructures en eau liées au logement, mis en place à l'initiative de l'Association, d'enjoindre les municipalités à installer des compteurs d'eau dans les ménages, afin de limiter le gaspillage et de donner davantage de moyens financiers aux villes. À cet effet, le Groupe tactique a fait produire une étude par la firme Avise, dont l'une des recommandations phare propose le retour d'une taxation volumétrique basée sur la consommation d'eau réelle des ménages.

RECOMMANDATION 2

L'APCHQ, membre du Groupe tactique sur les infrastructures en eau liées au logement a fait produire une étude par la firme Aviseo, dont l'une des recommandations phare propose le retour d'une taxation volumétrique basée sur la consommation d'eau réelle des ménages.

Selon l'étude d'Avise, les services d'eau étant essentiellement financés par la taxe foncière (50 % des revenus) et par des tarifs fixes (36 %), le Groupe tactique constate que très peu de municipalités ont recours à la tarification volumétrique, dans une approche d'utilisateur-payeur.

À cet effet, la pression démographique récente — ayant dépassé toutes les projections — a amplifié une crise d'offre de logements. Or, selon Aviseo, les capacités insuffisantes des réseaux d'eau bloquent directement le développement immobilier :

- 43 municipalités ont dû restreindre des projets immobiliers par manque de capacité de leurs installations de filtration ou d'épuration en 2025 ;
- environ 36 000 logements ont été freinés faute de capacité de leurs infrastructures en eau ; et,
- plusieurs villes, dont celles de Lévis et Sherbrooke, ont imposé des moratoires à la construction résidentielle, et d'autres villes s'ajouteront.

Il devient alors impératif de reconnaître que le logement est un enjeu de société qui appelle à une mobilisation collective.



Il ne faut pas omettre de souligner que les hausses marquées des coûts de construction et de financement observées ces dernières années ont une corrélation directe avec le prix de vente des projets de construction résidentielle. Chaque taxe ou contribution supplémentaire exigée dans le cadre d'un projet de construction vient s'ajouter au coût global de développement. Ce montant, intégré à la structure financière nécessaire à l'obtention du financement, se reflète inévitablement dans le loyer demandé ou le prix d'achat.

Dans un contexte de crise de l'habitation et de l'abordabilité, de nombreux jeunes ménages peinent à se loger et se tournent vers les logements neufs non pas par choix, mais par manque d'alternatives. S'il est adopté tel quel, le règlement proposé viendra encore accentuer les enjeux d'abordabilité et d'accès à la propriété. L'APCHQ considère que cette mesure est inéquitable, puisqu'elle fait reposer une part disproportionnée du fardeau financier sur les jeunes ménages.

En terminant, l'APCHQ se rend disponible pour rencontrer les représentant·e·s du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, afin d'explicitier et de contextualiser davantage les recommandations contenues dans ce mémoire. Ces rencontres permettront d'enrichir et de peaufiner le dialogue et d'assurer la mise en place de solutions concrètes et adaptées aux réalités de l'industrie.



Pour de plus amples renseignements,
vous pouvez communiquer avec :

Fabrice Fortin

Directeur, Communications stratégiques et affaires gouvernementales
Cellulaire : 438.366.0880
fabrice.fortin@apchq.com

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

5930, boul. Louis-H.-La Fontaine
Montréal (Québec) H1M 1S7

Téléphone : 514 353-9960
Télécopieur : 514 353-4825
Téléphone sans frais: 1 800 468-8160
Courriel : info@apchq.com

