ASSOCIATION DE LA CONSTRUCTION DU QUÉBEC

Consultations prébudgétaires 2024-2025

du gouvernement du Québec

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

Mise en contexte

Une crise de l'habitation historique
Une crise qui s'enracine partout au Québec

Depuis déjà trop longtemps, la crise de l'habitation fait la manchette, les solutions existent, débattues, mises de côté, et pendant ce temps, les résultats tardent malheureusement à se concrétiser sur le terrain. Tous les acteurs sont mobilisés, plus que jamais, mais le Québec demeure en queue de peloton au pays en ce qui concerne les mises en chantier.

Pourtant, l'habitation est l'épine dorsale d'une communauté, et sans celle-ci, le rayonnement d'un milieu de vie est profondément mis en péril, c'est-à-dire la capacité à offrir des conditions favorables au développement, à l'épanouissement et à la satisfaction des individus qui y vivent. Maintenant, nous avons le devoir collectif d'agir, nous avons le devoir collectif de construire, et non plus de ralentir. Parce qu'un toit n'est pas un bien de luxe, mais un bien essentiel sans lequel aucune contribution sociale et économique ne peut être entreprise.

Ensemble, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), l'Association de la construction du Québec (ACQ), la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) et l'Institut de développement urbain du Québec (IDU), regroupent l'expertise et la force de l'industrie de la construction et de l'immobilier au Québec. Elles représentent plus de 70 000 membres au Québec et 270 000 emplois directs et indirects. Elles travaillent au quotidien pour proposer des actions structurantes, audacieuses et ciblées visant à amenuiser dès maintenant la crise de l'habitation. Parce qu'elles connaissent les enjeux, les besoins. Parce qu'elles sont le reflet du terrain.

Déjà, lors des consultations prébudgétaires 2023-2024, le groupe était en action pour positionner à l'agenda l'enjeu de l'habitation. Il a entrepris une vaste tournée municipale afin de sensibiliser les mairesses et maires à l'importance de travailler conjointement pour sortir de la crise de l'habitation. Il a aussi été l'instigateur du groupe des 21, regroupant des acteurs de tous les horizons, qui avait pour mission de présenter les conditions gagnantes à un plan d'action gouvernemental global et concerté en habitation[1]. Un plan qui se fait toujours attendre. Or, il est plus urgent que jamais d'agir pour augmenter l'offre de logements.

[1] Source : Lettre au premier ministre du Québec : « Crise historique en habitation : les acteurs se mobilisent pour demander un état des lieux et un plan d'action concerté », 12 juin 2023 https://cdn.ca.yapla.com/company/CPY33CMa1BQmWqtEySkcIKp/asset/files/Lettre%20au%20premier%20ministre_21%20signataires_Crise%20de%20l'habitation_2023.pdf

Constats et enjeux

Un écart colossal se creuse entre l'offre et la demande

Déjà aux prises avec une pénurie de logements, selon les dernières estimations de la SCHL[2], le Québec se dirige tout droit vers un déficit de 860 000 logements à l'horizon 2030. Ce nombre représente le manque à gagner, en supposant que la tendance actuelle de l'offre se maintienne et amène 330 000 nouveaux logements d'ici 2030. Au total, ce sont 1,19 million d'habitations qu'il faudrait ajouter en huit ans pour ramener l'abordabilité sur le marché immobilier (pour les propriétaires-occupants et les locataires). Ceci implique qu'il faudrait tripler les mises en chantier annuelles à quelque 150 000 unités par année pour résorber la crise du logement. C'est deux fois plus que ce que l'on n'a jamais construit au Québec au cours d'une année[3].

Ainsi, depuis quelques années déjà, l'offre de nouveaux logements n'arrive tout simplement pas à suivre la demande et, si rien ne change, la situation ne peut que s'aggraver.

Une demande en forte hausse…

Un solde migratoire qui explose

En 2022, le Québec a accueilli un nombre record de 150 719 nouveaux arrivants[4]. En plus d'un nouveau sommet de 63 540 immigrants, le solde des résidents non permanents (RNP) a bondi à quelque 96 000 personnes. Puisque cette dernière catégorie est principalement composée de travailleurs temporaires et d'étudiants étrangers, les RNP stimulent énormément la demande pour des logements locatifs. En raison de notre pénurie généralisée de main-d'œuvre, cette tendance risque de perdurer pour plusieurs années encore. À ce sujet, en novembre dernier, le gouvernement fédéral a annoncé vouloir conserver son seuil de 500 000 nouveaux arrivants en 2025, cible qui sera maintenue au cours des années suivantes.

Il y a tout lieu de croire que cette tendance va se poursuivre. À preuve, selon les données provisoires, après trois trimestres en 2023, le Québec avait déjà accueilli quelque 92 000 RNP, de sorte que nous allons assurément enregistrer un nouveau record à ce chapitre.

Des ménages qui restent locataires plus longtemps

Le mouvement d'accession à la propriété libère normalement des dizaines de milliers de logements locatifs chaque année. Mais avec une abordabilité à son pire niveau en plus de trois décennies[5], bon nombre de ménages n'arrivent pas à accéder à la propriété, faute d'offre, et demeurent ainsi locataires pour une plus longue période, voire pour toujours. Ce sont bien sûr les jeunes ménages qui écopent le plus à ce chapitre, créant une iniquité avec les générations précédentes.

---

[2] Source : « Pénurie de logements au Canada – Mise à jour sur la quantité de logements nécessaire d'ici 2030 », Société canadienne d'hypothèques et de logement, septembre 2013.

[3] Le record est de 74 179 mises en chantier en 1987 (source : SCHL).

[4] Source : ISQ

[5] Voir notamment « Tendances immobilières et accessibilité à la propriété », RBC Banque Royale, décembre 2023.

Une offre qui se contracte…

Envolée des coûts de construction

Depuis la pandémie, les coûts de construction ont grimpé de près de 40 % au Québec en raison de la hausse du coût des matériaux et de la main-d'œuvre. C'est ce qu'indique l'Indice des prix de la construction de bâtiments (IPCB), entre le 1er trimestre de 2020 et le 3e trimestre de 2023 de Statistique Canada.

Hausse drastique des coûts de financement

Les taux hypothécaires ont bondi depuis leur creux postpandémique atteint à l'automne 2021. Pour les propriétaires-occupants, entre octobre 2021 et octobre 2023, les taux consentis par les principales institutions financières canadiennes sur les hypothèques à taux variable sont passés de 1,45 % à 7,09 %[6]. Pour une hypothèque conventionnelle à taux fixe de cinq ans, au cours de la même période, les taux moyens consentis sont passés de 2,22 % à 5,78 %. Finalement, pour des immeubles multirésidentiels, le taux de financement pour un prêt conventionnel de cinq ans est passé de 3,70 % en octobre 2021 à 7,25 % en octobre 2023[7]. Ceci a un impact majeur sur la rentabilité des projets locatifs qui, dans la grande majorité des cas, nécessitent désormais des apports en mises de fonds beaucoup plus importants afin de respecter les ratios de couverture de dette exigés par les prêteurs.

Taxes et autres charges publiques insoutenables

De plus en plus, les nouveaux projets résidentiels sont grevés de charges publiques en tout genre, par exemple de frais de parc, de redevances pour le transport en commun, de redevances de développement, de contributions financières relatives aux logements sociaux et abordables et de redevances générales de développement[8]. Ces charges s'ajoutent directement aux coûts de réalisation des projets et peuvent représenter, par exemple dans le cas de la ville de Montréal, jusqu'à 12 % des coûts de construction pour une tour d'appartements locatifs[9]. L'accumulation de ces frais locaux a des impacts directs sur l'abordabilité des logements et sur la capacité des promoteurs à lever des projets. Cela a été démontré dans une analyse récente de l'IDU pour un projet type de 250 logements en copropriété autour d'une station du REM. L'ensemble des frais exigibles représente 33 700 dollars par logement à Brossard et 36 200 dollars dans l'arrondissement de Saint-Laurent à Montréal, ce qui correspond à 6 % et 7 % du prix de vente[10]. Chacun de ces frais exigibles peut avoir un effet marginal sur le coût d'un projet, mais leur cumul a souvent un effet considérable, qui se reflète dans le loyer fixé ou le prix exigé.

À ces frais divers, il faut prendre en compte que les immeubles neufs sont par la suite assujettis aux taxes de vente. Pour une habitation pour propriétaires-occupants, cela ajoute 5 % de TPS et 9,975 % de TVQ[11] aux prix payés par les consommateurs. Pour les immeubles locatifs neufs, ils ne sont plus assujettis à la TPS depuis le 14 septembre 2023, mais la TVQ de 9,975 % continue de s'appliquer. Ce sont les constructeurs qui doivent payer cette TVQ sous forme d'autocotisation dès que la construction de l'immeuble s'achève.

6 Source : Banque du Canada

7 Source : GDA

8 Les municipalités québécoises sont autorisées à le faire depuis 2016.

9 Source : Le marché sous la loupe – Frais gouvernementaux applicables à l'aménagement résidentiel dans les plus grandes régions métropolitaines du Canada, SCHL, Juillet 2022.

10 Source : IDU : « Analyse de l'impact des frais locaux sur un projet type de 250 logements autour d'une station REM », septembre 2023 https://www.idu.quebec/fr/nouvelles-idu/analyse-de-limpact-des-frais-locaux-sur-un-projet-type-de-250-logements-autour-dune-station-rem

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

De nombreux autres obstacles

Il existe plusieurs autres entraves importantes au développement résidentiel. Notamment, les exigences réglementaires en tout genre ne cessent d'augmenter et les délais afin d'obtenir toutes les approbations pour démarrer un projet s'allongent. Aussi, il est de plus en plus difficile de mettre la main sur des terrains, en raison des restrictions de zonage toujours plus sévères. Mentionnons aussi que plusieurs municipalités sont difficilement capables d'accueillir de nouveaux développements immobiliers, et cela, en raison de la pression sur les infrastructures existantes ou de leur incapacité à financer les nouvelles infrastructures requises, entre autres au chapitre de l'approvisionnement en eau potable et du réseau d'égouts. La problématique est telle, qu'il est de plus en plus fréquent que des municipalités soient contraintes d'imposer des moratoires au développement. Enfin, les dispositions légales adoptées l'automne dernier en matière d'expropriation et d'expropriation déguisée viennent ébranler durement le droit de propriété, mettant les promoteurs à risque de se voir déposséder de leur bien à moindre coût.

Toutes ces contraintes et lourdeurs ne contribuent en rien à amenuiser la crise actuelle de l'habitation.

Sommaire des recommandations

A) Plan d'action en habitation

1. Mettre en place dès maintenant un plan d'action en habitation avec des cibles, des actions à court terme et des chantiers pour définir des mesures porteuses à moyen et à long termes.

B) Exemption de la TVQ

2. Accorder aux constructeurs le plein remboursement de la taxe de vente pour les habitations locatives neuves.
3. Accorder aux premiers acheteurs le plein remboursement de la taxe de vente pour les habitations neuves, et cela, modulé en fonction du prix d'achat.

C) Fonds d'infrastructures

4. Créer un fonds d'infrastructures gouvernementales et municipales de 1 milliard de dollars sur trois ans pour l'accroissement de l'offre de logements.

D) Accès à la propriété

5. Mettre en place un programme favorisant l'accès à la propriété en offrant un rabais de taux d'intérêt aux acheteurs d'une propriété neuve, à l'image de ce que proposaient les anciens programmes « Corvée-Habitation » et « Mon taux, mon toit ».

E) Rénovation du parc locatif

6. Attribuer un meilleur taux d'augmentation des loyers à la suite de travaux majeurs.
7. Bonifier le supplément au loyer afin d'aider les locataires à payer un loyer au prix du marché.
8. Annuler la clause G du bail, lors du changement de locataire (projet de loi 31).
9. Créer un crédit d'impôt à la rénovation écoénergétique de type RénoVert.

Recommandations
Des actions fortes et ciblées

A) Plan d'action en habitation

Afin d'amenuiser la crise de l'habitation, une large coalition de 21 acteurs a convenu, en octobre dernier, de l'urgence d'établir une feuille de route qui devrait contenir les éléments[12] suivants :

- Élaborer une stratégie nationale et un plan d'action gouvernemental.
- Réaliser un diagnostic périodique pour assurer une compréhension commune des données, enjeux et défis en matière d'habitation.
- Établir des cibles et des mécanismes de suivi efficaces de concert avec les milieux.
- Adapter et assurer la cohérence des programmes et des subventions gouvernementales aux réalités socioéconomiques et aux besoins des multiples clientèles, incluant les clientèles vulnérables.
- Adapter le cadre législatif et bonifier les investissements pour soutenir les municipalités dans la mise à niveau des infrastructures nécessaires à la densification résidentielle.
- Valoriser l'entretien, la rénovation, la transformation et la décarbonation du parc immobilier existant en misant sur des approches durables.
- Stimuler l'innovation et renforcer les capacités de construction de l'industrie.
- Inciter les divers ministères à prendre part à la réalisation de la stratégie et contribuer à l'atteinte des résultats ciblés.
- Déployer les ressources nécessaires afin d'assurer un véritable accès à la justice dans des délais raisonnables, et ce, tant pour les locataires que les propriétaires.

L'ACQ, L'APCHQ, LA CORPIQ ET L'IDU RECOMMANDENT :

1. ***Mettre en place dès maintenant un plan d'action en habitation avec des cibles, des actions à court terme et des chantiers pour définir des mesures porteuses à moyen et à long termes.***

B) Exemption de la TVQ

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

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

En Ontario, il est actuellement possible d'obtenir un remboursement de la portion de 8 % de la taxe de vente harmonisée (TVH). Outre l'Ontario, d'autres provinces ont déjà annoncé leur intention de faire de même, notamment la Colombie-Britannique, Terre-Neuve-et-Labrador et la Nouvelle-Écosse.

[12] Source : Communiqué : « Une coalition de 21 acteurs propose neuf leviers au gouvernement du Québec », 6 octobre 2023 https://acq.org/nouvelles/plan-daction-en-habitation/

Afin d'y voir plus clair, l'ACQ, l'APCHQ, la CORPIQ et l'IDU ont commandé une étude externe[13] concernant les répercussions de la TVQ sur différents paramètres financiers d'un projet de construction d'immeubles locatifs. En voici les principales conclusions.

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

Mentionnons avant toute chose que, selon les modalités actuelles d'application de la TVQ pour une habitation locative neuve, une portion (maximum de 36 %) de la TVQ peut être remboursée[14]. Toutefois, le seuil maximal donnant droit à un remboursement, actuellement de 225 000 dollars par unité (selon la JVM de chaque logement), a été établi en 2011 et n'a jamais été indexé depuis. Ce plafond ne correspond plus du tout à la réalité d'aujourd'hui puisque les coûts de construction sont considérablement plus élevés[15] qu'à l'époque. Si ce seuil avait été indexé selon les facteurs de rajustement des coûts de base des immeubles multirésidentiels, il serait aujourd'hui d'au moins 325 000 dollars.

Les résultats de l'étude démontrent, sans équivoque, que le montant d'autocotisation relatif à la TVQ a des effets significatifs sur les paramètres financiers d'un projet locatif, qui se traduisent notamment par : 1) une augmentation des loyers économiques, 2) une augmentation de la mise de fonds nécessaire et, ultimement, 3) une diminution de la rentabilité.

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

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

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

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

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

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

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

Enfin, l'étude a démontré que l'autocotisation peut avoir un impact majeur sur la rentabilité d'un nouvel immeuble locatif. Dans le cas des projets analysés, un remboursement complet de la TVQ aurait eu un impact positif de 7 % en moyenne sur les taux de rendement internes[16] (TRI) projetés. L'abolition de la TVQ pourrait donc définitivement faire basculer des projets locatifs en développement, de « non rentables » à « rentables ». Une telle mesure aurait nécessairement un impact bénéfique pour stimuler la construction d'unités locatives.

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

En ce qui a trait aux habitations neuves achetées par des propriétaires-occupants, il existe un remboursement partiel de la TVQ de 50 % du montant payé lorsque le prix de l'habitation et du terrain ne dépasse pas 200 000 dollars. La proportion du montant remboursé diminue ensuite et devient nulle lorsque le prix dépasse 300 000 dollars. Ces montants sont aujourd'hui complètement caducs, le prix médian d'une maison neuve au Québec en 2023 s'étant établi à 460 000 dollars.

En somme, si le Québec ne va pas de l'avant avec une harmonisation du remboursement de sa taxe de vente, il formalisera délibérément un écart fiscal avec l'Ontario. Cette décision aura des conséquences importantes sur les investissements dans la province au moment où ceux-ci sont déjà en baisse, et nuira considérablement à la relance de l'économie du Québec.

L'ACQ, L'APCHQ, LA CORPIQ ET L'IDU RECOMMANDENT :

2. ***Accorder aux constructeurs le plein remboursement de la taxe de vente pour les habitations locatives neuves.***
3. ***Accorder aux premiers acheteurs le plein remboursement de la taxe de vente pour les habitations neuves, et cela, modulé en fonction du prix de vente.***

C) Fonds d'infrastructures

Le gouvernement de l'Ontario a défini des objectifs en matière de logement pour 50 municipalités[17], s'inscrivant dans un plan ambitieux visant la construction d'au moins 1,5 million de logements d'ici 2031. Pour appuyer ces municipalités dans l'atteinte de leurs objectifs, un Fonds pour l'accélération de la construction a été créé, avec une allocation de 1,2 milliard de dollars sur trois ans. Ce fonds octroiera jusqu'à 400 millions de dollars annuellement aux municipalités qui s'engagent par écrit à atteindre leurs objectifs de logement d'ici 2031.

En parallèle, le gouvernement de l'Ontario a annoncé la création d'un fonds pour les réseaux d'eau lié à la construction de logements (200 millions de dollars)[18], en plus du fonds existant pour l'infrastructure communautaire (400 M$). Ces trois fonds totalisent des engagements de 1,8 milliard de dollars sur trois ans pour soutenir les municipalités dans la réponse aux besoins de logements et l'offre de services aux nouveaux résidents.

[16] Le taux de rendement interne (TRI) est un indicateur financier utilisé pour évaluer la rentabilité d'un investissement.
[17] https://news.ontario.ca/fr/backgrounder/1003396/lontario-fournit-de-nouveaux-outils-aux-municipalites-afin-daccelerer-la-construction-de-plus-de-logements
[18] https://news.ontario.ca/fr/release/1003800/lontario-investit-dans-les-infrastructures-essentielles

Pour favoriser des collectivités abordables, inclusives, équitables et résilientes au climat, le gouvernement canadien a créé, en 2023, le Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL)[19]. En échange de plans d'action détaillés et de l'accélération des processus d'approbation, le gouvernement s'engage à financer une partie des investissements dans le logement abordable, les infrastructures liées au logement et les infrastructures communautaires. La récente entente, pour la construction de 8 000 logements sociaux et abordables au Québec, découle de ce Fonds. Tout en reconnaissant que ces investissements répondront à des besoins, il demeure que ceux-ci sont insuffisants pour rééquilibrer le marché (besoin de plus de 150 000 mises en chantier annuellement d'ici la fin de 2030, selon la SCHL).

Cependant, malgré la crise du logement, de nombreux terrains propices à la construction de logements restent inoccupés en raison des investissements nécessaires dans les infrastructures. Actuellement, les municipalités ont du mal à financer ces travaux sans recourir à divers frais locaux, impactant ainsi le coût des logements et la capacité des promoteurs à réaliser leurs projets. C'est pourquoi le gouvernement doit débloquer les projets d'infrastructure cruciaux déjà en attente et qui contribuent à l'augmentation du déficit d'entretien des infrastructures publiques qui s'élèvent à plus de 35 milliards de dollars. La réparation des réseaux d'aqueduc vétustes, la modernisation des systèmes de chauffage et de refroidissement dans les écoles et les hôpitaux, entre autres, ainsi que la rénovation et l'ajout de nouvelles infrastructures de transport public, devraient être privilégiées.

Ainsi, pour stimuler l'offre de logements à court et à long termes, il est proposé de créer un fonds d'infrastructures gouvernementales et municipales pour l'accroissement de l'offre de logements. Dans les centres urbains, ce fonds pourrait se concentrer sur des zones prioritaires de développement ou de revitalisation, en particulier celles proches des transports collectifs (zones TOD) et favorables à la densification et à la mixité des fonctions.

Afin de bénéficier de ce fonds, les municipalités s'engageraient, par exemple, à augmenter le rythme des mises en chantier, à adopter un zonage et une réglementation favorables à la densification et la mixité des usages, à réduire les délais pour des demandes et autorisations, à appliquer une fiscalité incitative et à limiter les frais et redevances aux promoteurs.

Pour leur part, les promoteurs pourraient s'engager à respecter des objectifs d'efficacité énergétique et d'abordabilité, et à minimiser les délais sur lesquels ils ont un contrôle.

Une telle stratégie permettrait au gouvernement du Québec non seulement de répondre aux besoins immédiats des Québécoises et des Québécois, mais également de créer un Québec résilient, prospère et respectueux de l'environnement pour les générations futures.

L'ACQ, L'APCHQ, LA CORPIQ ET L'IDU RECOMMANDENT :

4. ***Créer un fonds d'infrastructures gouvernementales et municipales de 1 milliard de dollars sur trois ans pour l'accroissement de l'offre de logements.***

[19] Source : https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/project-funding-and-mortgage-financing/funding-programs/all-funding-programs/housing-accelerator-fund/haf-highlight-sheet-fr.pdf?_gl=1*19cwp8k*_ga*MTk1MTcyNjk1OS4xNjI5MjI3Nzk1*_ga_CY7T7RT5C4*MTY5ODE1ODg2MC42LjEuMTY5ODE1ODkyNy41OS4wLjA.*_gcl_au*MTIzNDYwNTU2MS4xNjkyMTg5NzA2

D) Accès à la propriété

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

Présentement, la situation se détériore. Le taux de propriété au Québec a reculé, pour la première fois de son histoire, entre les recensements de 2016 (61,3 %) et 2021 (59,9 %). Il en est ainsi, car le marché immobilier est devenu inabordable.

Selon une étude réalisée par l'APCHQ[20], si, entre 1996 et 2021, le Québec avait rattrapé le taux de propriété de l'Ontario (68,4 %), on compterait aujourd'hui 277 000 ménages propriétaires supplémentaires et ceux-ci auraient réalisé, globalement, une plus-value de près de 60 milliards de dollars en raison de la hausse des valeurs sur le marché immobilier. Cela aurait grandement contribué à réduire l'écart de richesse entre les ménages québécois et ontariens. Cela aurait aussi potentiellement libéré 277 000 logements locatifs, ce qui est équivalent à une hausse de trois points de pourcentage du taux d'inoccupation.

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

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

L'ACQ, L'APCHQ, LA CORPIQ ET L'IDU RECOMMANDENT :

5. ***Mettre en place un programme favorisant l'accès à la propriété, en offrant un rabais de taux aux acheteurs d'une propriété neuve, à l'image de ce que proposaient les anciens programmes « Corvée-Habitation » et « Mon taux, mon toit ».***

E) Rénovation du parc locatif

Depuis l'an 2000, le prix des multiplex (immeubles de deux à cinq logements) transigés a presque quintuplé au Québec. Le loyer moyen n'a pas suivi cette courbe. La baisse des taux hypothécaires pendant près de 20 ans a influencé, mais pas compensé cette hausse, jusqu'à l'explosion de ceux-ci durant la pandémie. L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) et celui des primes d'assurance, quant à eux, progressent plus vite que les loyers et que le revenu net des locataires.

La hausse des taux d'intérêt fait en sorte qu'une grande partie des immeubles sont actuellement déficitaires. La seule marge de manœuvre est maintenant le sous-entretien et le report de toute rénovation. Soulignons qu'une forte majorité des logements locatifs sont dans de petits immeubles ayant plus de 40 ans[21].

Ainsi, la non-réalisation de rénovations va entraîner une dégradation de l'état du parc locatif actuel, ce qui va se refléter sur le niveau de satisfaction général des locataires[22]. Selon Statistique Canada, 92 260 appartements locatifs requièrent des réparations majeures et 294 595 requièrent des réparations mineures[23]. Des logements qui deviendraient inhabitables faute d'entretien suffisant contribueraient à la pénurie d'offre.

[20] Source : https://www.apchq.com/download/a8787349892d4b3ff5e6f873ac2c51ac332a96cb.pdf

[21] Une proportion de 71 % des immeubles locatifs étaient âgés d'au moins 40 ans, c'est-à-dire qu'ils ont été construits avant 1979.

[22] 30,6 % des locataires déclarent que leur logement nécessite des travaux majeurs ou mineurs.

[23] Statistique Canada, Recensement de 2021

Une pression de plus en plus importante

Le gouvernement du Québec et les villes contribuent à l'augmentation des coûts de production et de gestion, donc des loyers. Ces derniers imposent des exigences qui sont parfois difficiles à respecter et qui ont comme effet de faire augmenter les coûts de façon importante. Ce ne sont pas tous les locataires qui peuvent suivre l'inflation de ces coûts, à moins de bénéficier de subventions.

Autre impasse annoncée : avec de moins en moins de ces petits propriétaires-occupants qui peuvent bénéficier de l'exemption relative à la Loi R-20 sur la main-d'œuvre dans la construction pour rénover et, en contrepartie, avec l'essor des entreprises de gestion immobilière qui y sont, elles, assujetties, les coûts d'entretien, de réparation et de rénovation des immeubles — et incidemment les loyers — connaissent une hausse bien supérieure au revenu net des locataires.

Conséquence

Malheureusement, le phénomène des évictions pour rénovation, régulièrement dans l'actualité depuis quelque temps, n'est qu'un des symptômes de l'absence d'une politique économique en habitation. Ces bouleversements sont surtout une conséquence directe d'une méthode de fixation des loyers qui, depuis 25 ans, rend déficitaires les rénovations.

Ainsi, nous assistons à un effritement accéléré du parc locatif résidentiel en matière de qualité (le déficit d'entretien des bâtiments se creuse) et de quantité (retrait graduel d'unités du marché). Cela n'est pas compensé par des unités neuves, alors que les mises en chantier sont drastiquement insuffisantes. Comme vous le savez, les loyers qui découlent des nouvelles constructions sont nettement plus chers que ceux du parc existant. D'où l'importance de protéger les unités abordables existantes.

L'ACQ, L'APCHQ, LA CORPIQ ET L'IDU RECOMMANDENT :

6. ***Attribuer un meilleur taux d'augmentation des loyers à la suite de travaux majeurs***
7. ***Bonifier le supplément au loyer afin d'aider les locataires à payer un loyer au prix du marché***
8. ***Annuler la clause G du bail, lors du changement de locataire (projet de loi 31)***
9. ***Créer un crédit d'impôt à la rénovation écoénergétique de type RénoVert***

À propos

ASSOCIATION DE LA CONSTRUCTION DU QUÉBEC (ACQ)

Principal groupe de promotion et de défense des intérêts des entrepreneurs de l'industrie québécoise de la construction, l'Association de la construction du Québec (ACQ) est le plus important regroupement multisectoriel à adhésion volontaire de cette industrie. En vertu de la loi R-20, l'ACQ est l'agent patronal négociateur pour tous les employeurs des secteurs institutionnel-commercial et industriel (IC/I). L'ACQ représente plus de 20 000 entreprises qui génèrent plus de 62 % des heures totales travaillées et déclarées dans l'industrie. Elle est également présente dans le secteur résidentiel, notamment parce que les heures travaillées lors de la construction d'immeubles résidentiels de 6 étages ou plus sont déclarées dans le secteur commercial, ainsi que par l'entremise de sa filiale ACQ-Résidentiel. Grâce à un réseau de 10 associations régionales implantées dans 17 villes du Québec, elle offre à ses membres une multitude d'outils et de services.

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

Fondée en 1961, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) est un organisme privé à but non lucratif qui a pour mission de faire valoir et développer le professionnalisme de ses 20 000 entreprises membres réunies au sein de 13 associations régionales. Grâce à son offre de services techniques, juridiques, en santé et sécurité du travail, de relations du travail et de formation ainsi qu'à ses interventions gouvernementales et publiques, l'APCHQ contribue à ce que ses membres puissent accroître leurs compétences et évoluer dans un environnement hautement compétitif. En outre, à l'occasion du renouvellement des conventions collectives de l'industrie de la construction, l'APCHQ a le mandat de négocier au nom de 16 000 employeurs du secteur résidentiel. Depuis 2018, l'APCHQ aide des milliers de consommateurs à trouver un entrepreneur qui convient à leurs besoins avec trouverunentrepreneur.com, le plus grand répertoire d'entrepreneurs en construction et en rénovation au Québec.

CORPORATION DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS DU QUÉBEC (CORPIQ)

Organisme à but non lucratif réunissant 30 000 propriétaires et gestionnaires qui possèdent près de 600 000 logements et condos locatifs, la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) est la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements et à défendre leurs intérêts, depuis plus de 40 ans. Elle dessert toutes les régions à partir de quatre bureaux totalisant 60 employés. Les propriétaires québécois procurent un logement à 1,4 million de ménages locataires et possèdent, dans sept cas sur dix, un duplex ou un triplex.

INSTITUT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DU QUÉBEC (IDU)

Fondé en 1987, l'Institut de développement urbain du Québec (IDU) est un organisme indépendant et sans but lucratif. L'IDU est le plus important représentant de l'industrie immobilière commerciale au Québec. L'IDU développe des contenus concernant l'immobilier et la trame urbaine. Il agit principalement à titre de partenaire entre les membres de l'industrie, les autorités publiques ainsi que l'ensemble des parties prenantes de l'écosystème de l'immobilier commercial.