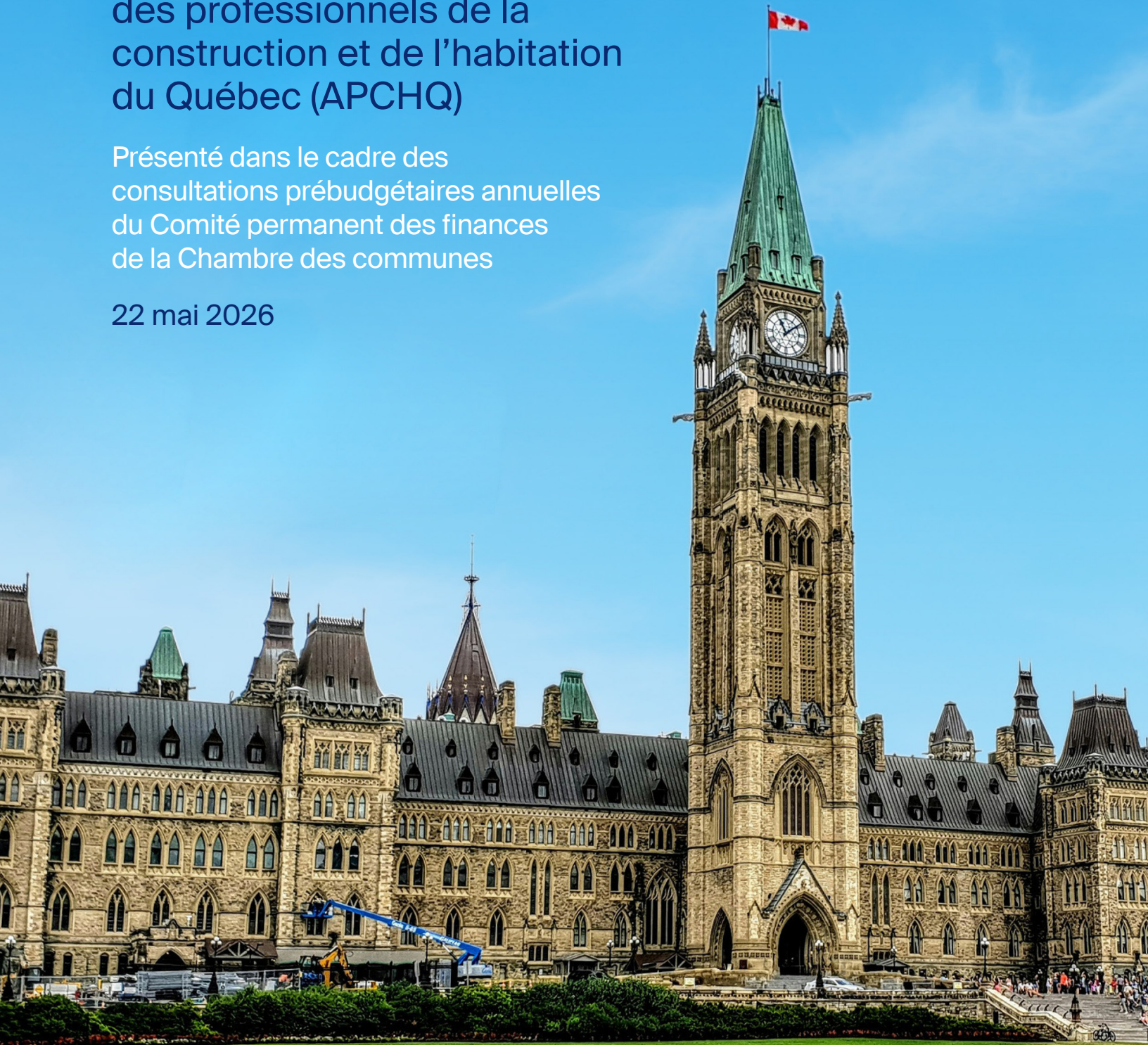


# Mémoire de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)

Présenté dans le cadre des  
consultations prébudgétaires annuelles  
du Comité permanent des finances  
de la Chambre des communes

22 mai 2026



## 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.

## Recommandations - Agir pour l'habitation

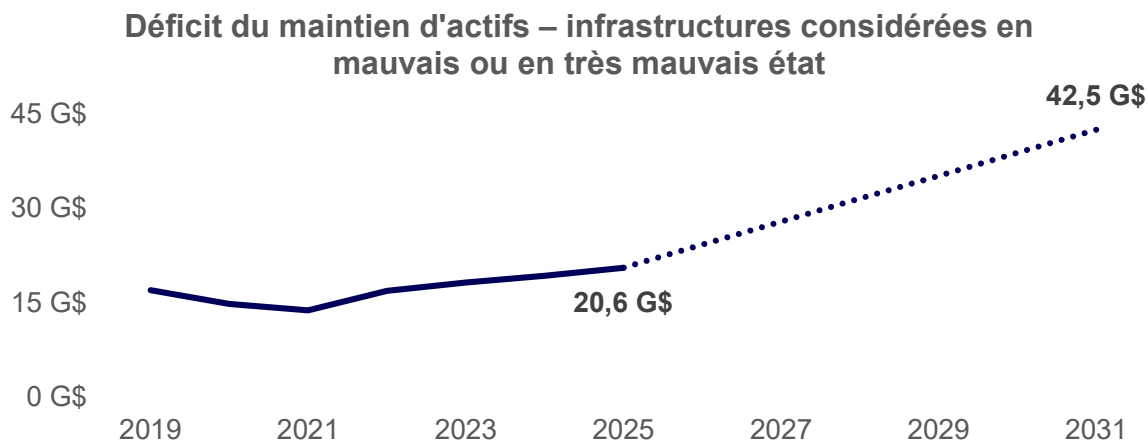
### A. Mesures d'investissement et d'amélioration des programmes

#### Recommandation 1

Investir massivement dans les infrastructures en eau soutenant la construction d'habitations au Québec.

Plusieurs municipalités peinent à accueillir de nouveaux projets immobiliers en raison de la pression qu'ils exercent sur les infrastructures en eau existantes (aqueduc et égouts). Face à cette situation, de plus en plus de villes imposent des moratoires sur la construction neuve ou exigent des contributions financières lors de l'émission des permis. L'état vétuste des infrastructures en eau représente l'angle mort de la crise de l'habitation.

L'APCHQ a fondé le Groupe tactique sur les infrastructures en eau liées au logement, réunissant 8 partenaires afin de faire de cet enjeu une priorité nationale. Le Groupe a mandaté Aviséo Conseil pour réaliser une étude économique sur le financement de ces infrastructures. Le constat : le déficit de maintien d'actifs au Québec doublera d'ici 2031, passant de 19,3 G\$ à plus de 42,5 G\$<sup>1</sup>. Évidemment, les municipalités n'ont pas les capacités financières suffisantes pour répondre à cette urgence seules et auront besoin d'un soutien financier accru des paliers de gouvernement supérieurs. Cette aide pourrait prendre la forme de transferts rehaussés et de prêts à faible taux d'intérêt.



<sup>1</sup> Source : Aviséo Conseil, [Étude sur le sous-financement des infrastructures d'eau au Québec](#), mars 2026

## **Recommandation 2**

Réallouer les dividendes annuels de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à des investissements directs dans le logement hors marché.

Le retour du gouvernement fédéral sur le marché à titre de promoteur résidentiel, notamment par la création de Maisons Canada, ouvre des perspectives encourageantes pour augmenter substantiellement l'offre de logements à court et moyen termes. On peut anticiper que l'arrivée de cet organisme entraînera une redéfinition du mandat de la SCHL. L'APCHQ recommande au gouvernement du Canada de revoir le rôle de la SCHL et de réinvestir les dividendes reçus annuellement (290 millions de dollars en 2024) dans le logement hors marché.

## **Recommandation 3**

Réserver 1 % du budget de Maisons Canada pour former, accompagner et moderniser les entreprises du secteur de la construction résidentielle.

L'innovation est essentielle pour répondre à la crise du logement, mais elle exige une stabilité réglementaire et une prévisibilité à long terme pour que les entreprises puissent planifier leurs investissements, notamment en formation.

Pour maximiser l'impact de chaque dollar investi, l'APCHQ demande que 1 % du budget de Maisons Canada soit réservé au développement des compétences et des technologies dans la construction. Dans les grands programmes publics, il est courant d'allouer entre 0,5 % et 2 % au renforcement des compétences et des processus. En négligeant cette étape, la réalisation des projets est ralentie faute d'entreprises qualifiées pour y participer.

Ce 1 % se traduirait par davantage de logements livrés, plus rapidement, et par des coûts mieux maîtrisés, des chantiers plus efficaces et une meilleure prévisibilité pour les promotrices et promoteurs.

## **B. Mesures favorisant l'accès à la propriété**

### **Recommandation 4**

Faire du régime d'accession à la propriété (RAP) ou du compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CÉLIAPP) des régimes intergénérationnels afin de permettre aux parents de contribuer à la mise de fonds de leur-s enfant-s.

Les ménages souhaitant accéder à la propriété peinent à économiser pour leur mise de fonds, notamment parce que les loyers sont de plus en plus inabordables. Ainsi, l'APCHQ accueille favorablement le projet pilote mis en place par le Bureau du surintendant des institutions financières pour remplacer le taux admissible minimal (« stress test »).

Toutefois, les plus jeunes générations ont besoin d'aide additionnelle pour acquérir une première propriété. Selon la SCHL<sup>2</sup>, 41 % des ménages accédant à la propriété ont utilisé un don ou un héritage pour y parvenir, d'un montant moyen de 74 570 \$. Or cette aide peut être pénalisante pour les parents sur le plan fiscal, leur épargne étant immobilisée.

Un mécanisme permettant aux parents de contribuer à la mise de fonds de leur-s enfant-s au moyen du RAP ou du CÉLIAPP devrait être créé afin de faciliter le transfert de richesse entre générations.

---

<sup>2</sup> [Enquête 2025 de la SCHL auprès des emprunteurs hypothécaires](#)

### **Recommandation 5**

Relancer l'Incitatif à l'achat d'une première propriété de la SCHL, avec des critères d'admissibilité et de remboursements bonifiés.

Le programme lancé en 2019 offrait un montant équivalant à 5 ou 10 % du prix de vente de la propriété sous forme de prêt permettant aux personnes participantes d'augmenter leur mise de fonds et de diminuer ainsi leurs paiements hypothécaires. Celles-ci devaient rembourser cette même proportion de la valeur de la propriété au moment de la vente ou 25 ans après l'achat. Peu utilisé, le programme d'Incitatif à l'achat d'une première propriété a pris fin en mars 2024.

L'APCHQ est d'avis que l'échec du programme est dû à la fois aux critères d'admissibilité et de remboursement du prêt. Premièrement, pour y être admissibles, les ménages québécois devaient avoir un revenu annuel maximal de 120 000 \$, et le montant de l'hypothèque devait être inférieur à 480 000 \$. Deuxièmement, l'appréciation de la valeur de la propriété à la suite de rénovations était aussi incluse dans le calcul du remboursement du prêt, ce qui rendait le programme moins intéressant pour l'achat de propriétés existantes nécessitant des rénovations.

Le gouvernement du Canada devrait étudier la possibilité de relancer ce programme en y apportant les changements suivants :

- a) L'assouplissement des critères d'admissibilité et la modulation de l'aide financière offerte selon le revenu des ménages.
- b) La révision du calcul du remboursement du prêt pour exclure le coût de certaines rénovations.

## **C. Mesures favorisant l'offre de logements**

### **Recommandation 6**

Établir des critères transparents et prévisibles pour l'examen de la capacité financière des grands emprunteurs et offrir une plus grande flexibilité selon l'atteinte de résultats.

Le Programme de prêts pour la construction d'appartements (PPCA) offre des conditions de financement avantageuses pour la construction de logements locatifs durant les phases les plus risquées pour les institutions financières, soit du début de la construction jusqu'à la stabilisation des opérations. Ce programme est particulièrement apprécié des entreprises à but non lucratif et celles de taille moyenne ayant pivoté de la copropriété au marché locatif au cours des dernières années.

Les participant·e·s au PPCA ayant 300 millions de dollars ou plus en prêt auprès de la SCHL sont soumis à un examen de leur capacité financière. Les membres de l'APCHQ indiquent que ce processus d'évaluation est long, complexe et opaque, et le manque de prévisibilité limite leur capacité à poursuivre leur croissance au moyen de ce programme.

La SCHL devrait être plus flexible pour soutenir la croissance des entreprises à but non lucratif et de taille moyenne en fonction de l'atteinte d'objectifs telles que l'abordabilité et l'efficacité énergétique. Cette flexibilité assurerait une plus grande concurrence dans le marché locatif, plutôt que favoriser les grandes sociétés. Les cibles pourraient également être fixées sur une plus longue période pour offrir plus de prévisibilité.

### **Recommandation 7**

Indexer les niveaux d'abordabilité du produit APH Select pour les faire correspondre à la réalité économique actuelle.

Le critère d'abordabilité du produit APH Select est déterminé par le revenu médian des locataires en 2019. Ainsi, pour qu'un logement soit considéré abordable, le loyer mensuel doit être égal ou inférieur à 30 % du revenu médian des locataires de la région en 2019.

Le salaire médian des locataires au Québec étant de 40 900 \$ en 2019, le loyer mensuel des unités abordables ne doit pas dépasser 1 023 \$ pour être admissible au programme<sup>3</sup>. Ce critère, très restrictif, fait en sorte que la vaste majorité des projets se qualifie uniquement grâce au critère d'efficacité énergétique. Le revenu médian des locataires québécois approche désormais les 53 300 \$<sup>4</sup>, le loyer mensuel maximal pour les unités abordables devrait donc être rehaussé à environ 1 330 \$. Avec une indexation adéquate du revenu médian des locataires et des loyers admissibles, le nombre de projets qui se qualifieraient dans le cadre du programme serait augmenté.

## **D. Mesures favorisant le maintien et la décarbonation du parc résidentiel**

### **Recommandation 8**

Offrir des subventions combinables avec les autres formes d'aide financière pour la rénovation écoénergétique des immeubles locatifs.

Depuis 2000, le prix des multiplex québécois a presque quintuplé, sans que les loyers suivent cette progression. La baisse prolongée des taux hypothécaires n'a pas suffi à compenser cette hausse, aggravée par leur explosion pendant la pandémie. Ces facteurs freinent les investissements et découragent les acheteuses et acheteurs potentiels.

Au Québec, plus de 70 % des immeubles ont été construits avant 1980, dont une grande partie sont des immeubles locatifs. Bien que les bâtiments soient responsables de 9 % des émissions de gaz à effet de serre<sup>5</sup>, les programmes en matière de rénovation écoénergétique admissibles dans le secteur locatif sont moins nombreux que ceux destinés aux propriétaires de maisons unifamiliales ou de copropriétés divises. Rénover ce parc vieillissant est donc urgent et stratégique, d'autant que les logements existants constituent l'offre la plus abordable.

Afin de stimuler la rénovation du parc de logements locatifs et de contribuer à l'atteinte des cibles de réduction des gaz à effet de serre, l'APCHQ recommande d'instaurer un programme de subventions pour la rénovation écoénergétique des immeubles locatifs, combinable avec d'autres formes d'aide financière, qui offrirait l'avantage supplémentaire de permettre aux locataires de profiter d'un plus grand confort et de réduire leurs coûts d'énergie.

---

<sup>3</sup> Source : SCHL, [median-income-before-tax-renter-total-fr.xlsx](#)

<sup>4</sup> Indexé selon les données de Statistiques Canada, Tableau 14-10-0204-01

<sup>5</sup> Source : « Plan de mise en œuvre 2024-2029 » du *Plan pour une économie verte 2030*

## **Recommandation 9**

Reconduire et bonifier les programmes de subventions et de prêts pour des maisons plus vertes.

Depuis son entrée en vigueur en 2021, le programme a permis l'octroi de plus de 103 451 subventions au Québec. Ces subventions auront majoritairement permis l'installation de thermopompes, 70 522 au total. Avec plus de 420 millions de dollars accordés aux propriétaires, on peut affirmer que le programme de subventions a connu un franc succès<sup>6</sup>.

Depuis la fin des programmes de subventions et de prêts pour des maisons plus vertes, les propriétaires et locataires non admissibles aux programmes qui ciblent les ménages à faible revenu se retrouvent maintenant devant une absence d'incitatif pour effectuer des rénovations de type « rétroadaptation écoénergétique ».

Pourtant, la rénovation et l'amélioration de la performance de l'enveloppe des bâtiments existants offre une réponse durable, à la fois aux défis de la transition énergétique et de l'adaptation aux changements climatiques et à la résilience par rapport à ceux-ci.

C'est pourquoi l'APCHQ recommande non seulement de reconduire ces programmes, mais également de diriger les incitatifs vers l'exécution de travaux d'amélioration de l'enveloppe, tels que les travaux d'isolation et d'étanchéité aux murs extérieurs et aux fondations, plutôt que vers les solutions mécaniques, telle que l'installation de thermopompes.

L'APCHQ recommande également de maintenir les prêts à taux zéro sur une période de 10 ans et d'indexer le montant maximal admissible de façon cohérente, en tenant compte de l'évolution des coûts de construction et des matériaux, tel qu'estimé par Statistique Canada.

---

<sup>6</sup> Source : RNCan : [Mise à jour de l'Initiative canadienne pour des maisons plus vertes : février 2026](#)