

## MÉMOIRE DE L'APCHQ

Commentaires de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) – Région Mauricie-Lanaudière

# Imposition de contribution pour fins de logement social

Vers une stratégie équitable et concertée pour financer le logement social

Présenté à la Ville de Trois-Rivières

29 septembre 2025



**APCHQ**  
Mauricie-Lanaudière

# Table des matières

1.	À propos de l'APCHQ .....	3
1.1	APCHQ – Mauricie-Lanaudière .....	3
2.	Trois-Rivières : Une région en pleine transformation, face à une crise d'habitation persistante.....	4
3.	Résumé des recommandations .....	6
4.	Les impacts d'une contribution mal ciblée.....	6
4.1	Une approche qui accentue les inégalités en habitation.....	7
4.2	Un critère d'abordabilité inadéquat au marché local.....	8
5.	Réflexion de l'UMQ sur la fiscalité municipale .....	9
6.	Ouvrir le dialogue pour bâtir des solutions justes et adaptées.....	10



# 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.

**NOTRE MISSION** – 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.



**NOTRE VISION** – Partenaire connu et reconnu, l'APCHQ agit comme un moteur de développement social et économique par la promotion d'habitations de qualité et durables.



## 1.1 APCHQ – Mauricie-Lanaudière

L'APCHQ – Mauricie-Lanaudière est une association créée il y a plus de 30 ans et regroupant plus de 3 340 membres que l'on retrouve dans les régions de la Mauricie et de Lanaudière.

Près de 1 000 membres sont établi·e·s en Mauricie et 2 340 proviennent de la région de Lanaudière. Il s'agit d'entrepreneur·e·s généraux·ales et spécialisé·e·s, ainsi que des fournisseurs (équipements et matériaux) et des associé·e·s (services professionnels).

L'association régionale vise à offrir une expertise soutenant le développement des entrepreneur·e·s de l'industrie de la rénovation et de la construction résidentielles et elle joue un rôle de moteur de l'industrie régionale étant à l'origine du salon [Expo habitat Mauricie](#) et de la [Tournée habitat](#) (anciennement la Grande tournée des maisons neuves).



## 2. Trois-Rivières : Une région en pleine transformation, face à une crise d'habitation persistante

Les changements économiques des dernières années ont profondément redéfini les dynamiques régionales au Québec. Trois-Rivières s'est par ailleurs affirmée comme un pôle d'attraction majeur, ce qui a exercé une pression considérable sur le marché de l'habitation, notamment au niveau des logements locatifs. La région a même affiché le taux d'inoccupation le plus faible parmi les régions métropolitaines du Québec et même du Canada, illustrant une forte tension entre l'offre et la demande.

Des facteurs structurels tels que le vieillissement de la population, la croissance démographique et l'accès de plus en plus difficile à la propriété alimentent cette pression. Résultat : les loyers ont connu une hausse fulgurante, atteignant 78 % d'augmentation en cinq ans à Trois-Rivières<sup>1</sup>, dépassant largement la hausse moyenne québécoise.

En réponse à cette pression, le marché résidentiel connaît une croissance soutenue. Depuis 2020, Trois-Rivières se distingue par une augmentation constante des mises en chantier, atteignant près de 1 700 nouvelles constructions en 2024, majoritairement des logements locatifs.

---

Depuis quelques années, l'augmentation des mises en chantier est principalement attribuable à des mesures incitatives structurantes, telles que l'abolition de la TPS par le gouvernement fédéral sur les nouveaux logements locatifs et le programme APH Select de la SCHL, qui ont permis de maintenir un niveau d'activité élevé dans un contexte économique exigeant. **Sans ces mesures, plusieurs projets n'auraient tout simplement pas vu le jour.**

---

La livraison de ces nouvelles unités locatives a permis de faire remonter le taux d'inoccupation à 0,9 %, une amélioration notable, bien que toujours en deçà du seuil d'équilibre généralement établi à 3 %.

Les coûts de développement, les taux d'intérêt et les exigences réglementaires complexifient la réalisation des projets résidentiels. Ces contraintes économiques se répercutent directement sur les loyers, accentuant la pression sur les locataires et faisant de la crise de l'habitation une crise d'abordabilité.

---

<sup>1</sup> Pour la RMR de Trois-Rivières, Statistique Canada n'a que des estimations du loyer demandé pour des logements de 1 chambre à coucher. En comparaison, la hausse entre le 1<sup>er</sup> trimestre de 2020 et le 1<sup>er</sup> trimestre de 2025 pour les logements de 1 chambre était de 39 % pour la RMR de Montréal, 57 % pour la RMR de Gatineau, 55 % pour la RMR de Québec et 78 % pour la RMR de Sherbrooke. Statistique Canada, Tableau 46-10-0092-01, Prix des loyers demandés, par type d'unité locative et nombre de chambres à coucher, estimations expérimentales, diffusé le 25 juin 2025.



## Une responsabilité collective, une approche à repenser

Le logement est un enjeu de société qui appelle à une mobilisation collective. C'est pourquoi l'APCHQ soutient que les solutions durables doivent s'inscrire dans une stratégie globale, cohérente et équitable, impliquant l'ensemble des acteurs : municipalités, gouvernements, institutions financières, citoyens et milieux économiques.

Le projet de règlement proposé par la Ville de Trois-Rivières, qui prévoit une contribution de 2 225 \$ par nouvelle habitation à des fins de logement social, soulève des préoccupations importantes.

Les entrepreneurs reconnaissent l'importance d'adresser les besoins en logement social. Toutefois, la mesure proposée cible une portion restreinte de la population, les locataires de logements neufs, qui sont eux-mêmes confrontés à des enjeux d'abordabilité. Elle risque ainsi de créer une iniquité fiscale et de freiner potentiellement le développement de nouveaux projets résidentiels, en alourdissant les coûts de construction et en accentuant la pression sur les loyers.

---

L'APCHQ appelle ainsi à une réflexion concertée et inclusive, qui tient compte des réalités économiques du secteur et de la nécessité de répartir équitablement les responsabilités. Le logement social ne peut reposer sur les épaules d'un seul segment de la population ou d'un seul secteur économique. Il doit être intégré à une vision d'ensemble, portée par des politiques publiques réfléchies et alignées avec les grands chantiers de réforme, notamment celui de la fiscalité municipale piloté par l'Union des municipalités du Québec (UMQ).

---

Ce mémoire soulève donc des questionnements sur le projet de règlement de la Ville, qui, à notre sens :

- Nuirait à l'abordabilité du logement, puisque toute taxe sur la construction résidentielle finit par être transférée aux acheteurs ou locataires ;
- Imposerait une contribution uniquement aux locataires de logements neufs, créant une iniquité fiscale entre les citoyens ;
- Serait précipité, alors que des travaux de réflexion sur la fiscalité municipale sont en cours à l'échelle provinciale ;
- Irait à contrecourant des réflexions et incitatifs mis en place actuellement par les autres paliers gouvernementaux. (ex. : abolition de la TPS, programme APH Select, Maisons Canada).



### 3. Résumé des recommandations

#### **RECOMMANDATION 1**

L'APCHQ – Mauricie-Lanaudière recommande à la Ville de Trois-Rivières de reconnaître que le logement social est un enjeu collectif et que la charge financière doit être répartie équitablement sur l'ensemble de la population.

#### **RECOMMANDATION 2**

L'APCHQ – Mauricie-Lanaudière recommande à la Ville de Trois-Rivières de suspendre toute nouvelle taxe, contribution ou redevance de développement afin de ne pas nuire à l'abordabilité.

#### **RECOMMANDATION 3**

L'APCHQ – Mauricie-Lanaudière recommande à la Ville de Trois-Rivières de privilégier des outils urbanistiques, tels que le zonage incitatif et le zonage différencié, pour répondre à la demande en logement social et abordable.



## 4. Les impacts d'une contribution mal ciblée

### 4.1 Une approche qui accentue les inégalités en habitation

Les hausses marquées des coûts de construction et de financement observées ces dernières années ont directement impacté les loyers des nouveaux projets résidentiels. Chaque taxe, contribution ou redevance supplémentaire exigée dans le cadre d'un projet vient s'ajouter au coût global de développement. Ce montant, intégré à la structure financière nécessaire pour obtenir le financement, se reflète inévitablement dans le loyer demandé. Il est important de souligner que cette augmentation ne relève pas uniquement du promoteur, mais découle des exigences liées au financement du projet. Sans un prêteur hypothécaire, aucun nouveau logement ne peut être construit.

Dans un contexte de pénurie de logements comme Trois-Rivières connaît actuellement, de nombreux jeunes ménages peinent à se loger et se tournent vers les logements neufs non pas par choix, mais par manque d'alternatives. Les loyers plus élevés des immeubles neufs contribuent à la difficulté d'épargner en vue d'une mise de fond pour l'achat d'une première propriété. Le règlement proposé viendra alors accentuer les enjeux d'abordabilité et d'accès à la propriété. L'APCHQ est donc d'avis que cette mesure est inéquitable puisqu'elle repose en grande partie sur la contribution financière des jeunes ménages.

Par ailleurs, il apparaît particulièrement inéquitable d'exiger une contribution identique pour tous les types de logements, sans tenir compte des grandes disparités de valeur et de qualité entre ceux-ci. Les jeunes ménages habitant des logements neufs devront payer à même leurs frais de loyer la même contribution que les locataires des projets haut de gamme, s'adressant généralement à une clientèle plus âgée et plus aisée.

Qui plus est, la contribution est limitée à un maximum de 200 000 \$ par immeuble. Ainsi, la contribution exigée par logement pour les immeubles de 90 unités et plus diminuera proportionnellement au nombre de logements dans le projet. Ces grands immeubles s'adressent généralement à une clientèle prête à payer une prime sur leur loyer pour bénéficier de nombreux espaces et services communs. Ainsi, ces locataires ayant la capacité de payer pour tous ces extras se verront charger par la Ville à travers leur loyer une contribution moins élevée que les locataires d'immeubles neufs standards.

Cette approche uniformisée pénalise disproportionnellement les ménages à plus faible revenu, dont les jeunes ménages qui sont particulièrement affectés par la crise de l'habitation. **Le logement social et abordable doit être l'affaire de tous.**

---

Pour assurer un financement équitable, il conviendrait plutôt d'ajuster l'impôt foncier puisqu'il prend compte de la capacité financière des contribuables et de la diversité des propriétés. En répartissant la charge sur l'ensemble de la population plutôt que sur un groupe ciblé, le montant à payer par ménage serait grandement diminué. Ainsi, on favoriserait une répartition plus juste de l'effort collectif nécessaire au financement du logement social et abordable.

---



## 4.2 Un critère d'abordabilité inadapté au marché local

Les nouveaux projets locatifs comptant un certain nombre d'unités abordables seront partiellement ou totalement exemptés de la contribution pour fins de logement social. Par exemple, les projets dont 10 % des logements seront abordables bénéficieront d'une réduction de 50 % de la contribution. Les projets offrant 20 % ou plus d'unités abordables seront totalement exemptés de la contribution.

La Ville de Trois-Rivières a calqué sa définition du logement abordable sur celle du programme APH Select, une assurance prêt hypothécaire offerte par la SCHL. Ainsi, un logement est dit abordable lorsque le loyer est égal ou inférieur à 30 % du revenu médian des locataires. Toutefois, le point de référence provient de l'Enquête canadienne sur le revenu de 2019. L'APCHQ et ses partenaires demandent depuis longtemps une mise à jour des revenus de référence utilisés par la SCHL. Les données les plus récentes de l'Enquête canadienne sur le revenu datent de 2023.

Selon Statistique Canada, qui réalise annuellement cette enquête, le revenu médian des locataires de Trois-Rivières était de 30 700 \$ cette année-là, et donc, le loyer mensuel maximal pour un logement abordable est établi à 767 \$. Dans le contexte particulier de Trois-Rivières, les promoteurs immobiliers participant au programme APH Select se qualifient rarement par le critère d'abordabilité puisque celui-ci est prohibitif. Les promoteurs préfèrent se qualifier par le critère d'efficacité énergétique, ce qui leur permet de réduire leurs dépenses opérationnelles à long terme.

L'ensemble des analyses et des études effectuées, notamment par des promoteurs trifluviens et leurs conseillers financiers, démontre qu'il n'y a aucun impact positif pour les promoteurs de projets standards d'offrir des logements abordables à 767 \$ par mois pour obtenir une exemption, partielle ou totale, de la contribution exigée par la Ville. La perte de revenus sur une période de 10 ans est beaucoup trop importante en comparaison au paiement de la contribution. C'est sans compter qu'offrir des logements abordables aurait pour effet d'inciter les promoteurs à ne pas satisfaire les exigences d'efficacité énergétique d'APH Select.

---

Certains projets de plus grande envergure réussissent à répondre aux exigences d'abordabilité d'APH Select, mais c'est généralement qu'à travers leur offre d'unités de type « studio », ce qui ne correspond pas aux besoins de la majorité des locataires.

---

Comme mentionné ci-dessus, le loyer maximal autorisé par APH Select à Trois-Rivières est prohibitif, n'incitant pas les promoteurs à répondre à cette exigence. En comparaison, pour les municipalités en périphérie, comme Bécancour et Saint-Maurice, le loyer maximal autorisé par APH Select est de 900 \$ puisqu'il se base sur une moyenne québécoise. Même si la Ville de Trois-Rivières imposait une limite de 900 \$ pour le logement abordable, ce qui diminuerait la perte de revenu, les promoteurs ne se qualifieraient tout de même pas au programme APH Select sur la base du critère d'abordabilité, ce qui pourrait jusqu'à mettre en péril le financement du projet, et ainsi sa faisabilité. L'équilibre actuel entre les coûts de construction, le financement des projets et la capacité de payer des ménages est fragile.



## 5. Réflexion de l'UMQ sur la fiscalité municipale

À l'occasion de l'ouverture des Assises 2025 de l'Union des municipalités du Québec (UMQ), le nouveau président de l'UMQ, Guillaume Tremblay, a annoncé le lancement d'un vaste chantier sur l'avenir des finances et de la fiscalité municipale en présence du premier ministre du Québec, François Legault<sup>2</sup>.

Face à des responsabilités grandissantes et à des pressions financières croissantes, les municipalités québécoises doivent pouvoir compter sur un modèle de financement moderne et adapté aux réalités d'aujourd'hui.

*« Le constat est clair : le modèle de financement actuel ne permet plus aux municipalités de remplir adéquatement leurs missions. [...] Il est temps de sortir des sentiers battus, de repenser nos approches et de mettre en place des solutions innovantes, durables et adaptées aux défis d'aujourd'hui. »*

Guillaume Tremblay – Président de l'UMQ et maire de Mascouche

Cette vaste consultation est coprésidée par deux anciens ministres des Finances, Monique Jérôme-Forget et Nicolas Marceau. Leur mandat est de réaliser un portrait global de la situation fiscale des municipalités, documenter l'utilisation des nouveaux pouvoirs fiscaux, évaluer les pressions financières à venir, identifier des solutions novatrices et formuler des recommandations concrètes pour moderniser la fiscalité municipale. Ils seront appuyés par Luc Godbout et Tommy Gagné-Dubé de la Chaire de recherche en fiscalité et en finances publiques de l'Université de Sherbrooke, qui mobiliseront un panel d'expertes et d'experts dans le cadre d'un Grand forum prévu à l'automne.

Les résultats de cette démarche seront dévoilés au printemps 2026, lors des prochaines assises de l'UMQ. À ce titre, il apparaît précipité de mettre en place toute nouvelle taxe, contribution ou redevance qui irait à l'encontre de l'atteinte des objectifs d'abordabilité que c'est fixé la Ville de Trois-Rivières dans le cadre de sa Politique d'habitation.

### **RECOMMANDATION 1**

L'APCHQ – Mauricie-Lanaudière recommande à la Ville de Trois-Rivières de reconnaître que le logement social est un enjeu collectif et que la charge financière doit être répartie équitablement sur l'ensemble de la population.

### **RECOMMANDATION 2**

L'APCHQ – Mauricie-Lanaudière recommande à la Ville de Trois-Rivières de suspendre toute nouvelle taxe, contribution ou redevance de développement afin de ne pas nuire à l'abordabilité.

---

<sup>2</sup> Extrait du communiqué de l'UMQ publié le 15 mai 2025 : <https://umq.qc.ca/publication/guillaume-tremblay-lance-un-vaste-chantier-sur-la-fiscalite-municipale/>



## 6. Ouvrir le dialogue pour bâtir des solutions justes et adaptées

Les promoteurs immobiliers et les constructeurs d'habitations sont des partenaires essentiels du développement urbain de Trois-Rivières. Leur expertise, leur capacité d'innovation et leur enracinement dans la communauté font d'eux des acteurs incontournables pour assurer un aménagement du territoire cohérent, durable et adapté aux besoins réels de la population.

Dans ce contexte, l'APCHQ recommande à la Ville de Trois-Rivières **d'ouvrir un dialogue structuré avec les acteurs du milieu de l'habitation**, en parallèle à toute réflexion sur l'application de nouvelles mesures financières. Ce dialogue est indispensable pour identifier des solutions qui soient à la fois viables économiquement, équitables socialement et cohérentes avec les objectifs de développement de la Ville.

La contribution de 2 225 \$ par unité pour fins de logement social, comme proposée, **ne répond pas à ces critères d'équité**. Elle cible uniquement les locataires de logements neufs, un segment par ailleurs déjà fortement touché par la hausse des loyers.

Pour favoriser l'accès au logement social sans compromettre l'abordabilité ni le financement des projets, l'APCHQ propose que la Ville explore des alternatives telles que :

- **Le zonage incitatif**, qui permet d'augmenter la densité autorisée sur un terrain en échange de l'intégration de logements abordables ou sociaux ou la cession d'un terrain, sans compromettre le financement des projets à but lucratif.
- **Le zonage différencié**, qui prévoit des normes de remplacement dans la réglementation municipale pour augmenter le potentiel constructible sur un terrain pour les projets de logements sociaux ou abordables.

Ces outils urbanistiques offrent des leviers concrets pour répondre aux besoins en logement social et abordable **sans imposer de charges supplémentaires aux locataires** et en respectant les contraintes financières des promoteurs.

L'APCHQ réitère sa pleine disponibilité pour participer activement à cette démarche de co-construction. Ensemble, avec la Ville et les autres parties prenantes, nous pouvons bâtir un modèle d'habitation qui reflète les valeurs de solidarité, d'équité et de durabilité, tout en assurant le rayonnement de Trois-Rivières.

### RECOMMANDATION 3

L'APCHQ – Mauricie-Lanaudière recommande à la Ville de Trois-Rivières de privilégier des outils urbanistiques, tels que le zonage incitatif et le zonage différencié, pour répondre à la demande en logement social et abordable.



Pour de plus amples renseignements  
vous pouvez communiquer avec :

**Catherine Boisclair**

Directrice générale de l'APCHQ - Région Mauricie-Lanaudière

Téléphone : 819 376-5634

Cellulaire : 819 386-7890

cboisclair@apchqmauricie.com

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

4800, rue Raymond-Bellemare

Trois-Rivières (Québec) G9B 0G3

Téléphone : 819 376-5634

Téléphone sans frais: 1 877 376-5634

Courriel : apchq@apchqmauricielanaudiere.com

