Agir maintenant pour régler la crise de l'habitation

Plateforme électorale 2026

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

APCHQ

TABLE DES MATIÈRES

À PROPOS DE L'APCHQ		3
INTRODUCTION		4
CHAMP D'ACTION 1	Accélérer la livraison des projets en habitation pour mettre fin à la crise de l'habitation	5
	Mettre en place un super-ministère de l'Habitation	5
	Accès à la propriété pour les premier·ère·s acheteur·euse·s	6
	Revoir l'autocotisation de la taxe de vente du Québec (TVQ)	6
	Raccordement et disponibilité des infrastructures : un frein au développement domiciliaire	7
	Abolir les redevances de développement	8
	Développer un fonds d'investissement pour le préfabriqué et accélérer la formation sur les technologies prometteuses	9
	Revoir la mission de la Société d'habitation du Québec (SHQ)	10
CHAMP D'ACTION 2	Alléger le fardeau réglementaire pour les entrepreneur·e·s en construction	11
	Réglementation municipale : frein à la construction	11
	Attestation de Revenu Québec (ARQ) et guichet unique pour la validation des sous-traitants	12
	Revoir le rôle des comités consultatifs d'urbanisme (CCU) et des processus d'approbation référendaire	13
	Assujettir l'ensemble des municipalités au Code du bâtiment 2025	14
CHAMP D'ACTION 3	La rénovation du parc immobilier comme moteur d'innovation	15
	Prévenir coûte moins cher que réparer	15
	Valorisation des résidus de construction, rénovation et démolition (CRD)	16
	Adaptation des bâtiments aux changements climatiques	16
	Accroître la résilience environnementale des bâtiments par la rénovation écoénergétique	17
	Intégration du stockage par batterie	18
CHAMP D'ACTION 4	Innovation et formation de la main-d'œuvre	19
	Favoriser l'inclusion de groupes sous-représentés dans l'industrie	19
	Hydro-Québec : risque de pénurie de travailleur·euse·s	19
	Alternance travail-études (ATE) et expérience en chantier avec formation obligatoire	20
CONCLUSION		21
SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS		22

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, par son rôle de leader en formation, par son expertise en construction et rénovation durable, ainsi que par ses interventions auprès des gouvernements et du grand public. Elle contribue ainsi à ce que ses membres puissent accroître leurs compétences dans un environnement hautement concurrentiel, en les aidant à répondre aux enjeux en matière de qualité de construction, de productivité et d'abordabilité, à relever les défis environnementaux et à répondre aux besoins en habitation.

INTRODUCTION

Le Québec fait face à une crise de l'habitation historique, qui affecte la qualité de vie des citoyen·enne·s et fragilise la cohésion sociale dans toutes les régions. Or, l'habitation constitue la pierre angulaire de toute collectivité, et la pénurie de logements abordables compromet gravement la vitalité d'un milieu de vie, soit sa capacité à créer un environnement propice au développement et au bien-être de ses résident·e·s. Cette situation entraîne des conséquences psychosociales préoccupantes pour la population, en plus de freiner la prospérité économique de nos communautés. Dans ce contexte, il nous incombe collectivement de passer à l'action et de privilégier la construction de milieux de vie diversifiés, abordables et durables pour répondre aux besoins de l'ensemble des Québécois·e·s.

À cet égard, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) indique qu'il faudra construire annuellement un million de nouvelles habitations au Québec seulement pour rétablir l'abordabilité d'ici 2035[1]. Et pour sortir le Québec de la crise de l'habitation, il faudra doubler les mises en chantier annuelles, ce qui représente un défi de taille, d'autant plus que le Québec a construit en moyenne moins de 55 000 nouveaux logements depuis 2020.

À l'aube de la prochaine campagne électorale au Québec, **l'APCHQ soumet aux candidat·e·s aux élections provinciales et aux partis politiques représentés à l'Assemblée nationale du Québec cette plateforme électorale, qui présente une série de recommandations et de pistes de solutions concrètes visant à les soutenir dans l'élaboration de politiques qui contribueront à atténuer les impacts de la crise de l'habitation et de l'abordabilité au Québec**.

1 Source : Pénurie de logements au Canada – un nouveau cadre d'analyse

Accélérer la livraison des projets en habitation pour mettre fin à la crise de l'habitation

Mettre en place un super-ministère de l'Habitation

D'entrée de jeu, l'APCHQ recommande que, dans les 100 premiers jours suivant les élections provinciales, le prochain gouvernement mette en place un super-ministère de l'Habitation, doté de pouvoirs transversaux lui permettant d'agir de manière structurante sur l'ensemble des leviers de l'État. La personne titulaire de ce portefeuille devrait disposer de l'autorité nécessaire pour coordonner les interventions gouvernementales, mobiliser les budgets afférents et assurer l'alignement des actions entre les ministères, les organismes publics et les municipalités.

Son mandat devrait explicitement inclure la prévention de l'itinérance, la modernisation des offices municipaux d'habitation, la coordination des politiques publiques liées à l'habitation, incluant l'aménagement du territoire, les infrastructures en eau et les allègements réglementaires.

Face à l'urgence d'agir, l'heure n'est plus à la consultation, mais à l'action. Dans une perspective d'efficacité et d'accélération des projets, l'APCHQ propose que le prochain gouvernement s'inspire de l'esprit du projet de loi n° 5[2], qui proposait de conférer des pouvoirs exceptionnels pour la réalisation rapide de projets d'intérêt national. Une approche similaire devrait être appliquée au secteur de l'habitation afin de faire de la construction de logements une priorité nationale. Face à une crise qui persiste dans l'ensemble des régions du Québec, il est impératif de se doter de leviers d'intervention extraordinaires pour lever les obstacles, accélérer les mises en chantier et répondre de manière structurante aux besoins des citoyen·ne·s.

Une réforme de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* devrait aussi être réalisée afin d'accorder au futur ou à la future super-ministre une capacité d'intervention élargie, notamment en matière de planification et de financement des infrastructures essentielles, de simplification et d'harmonisation du zonage, ainsi que de réduction des délais d'autorisation qui freinent les mises en chantier.

RECOMMANDATION 1

Que dans les 100 premiers jours suivant les élections, le gouvernement du Québec instaure un super-ministère de l'Habitation doté de pouvoirs transversaux et des budgets nécessaires pour agir sur l'ensemble des leviers gouvernementaux liés à l'habitation.

Dans un contexte marqué par la nécessité de construire davantage de logements à un coût abordable, le Québec doit se doter d'un véritable modèle « Construction Québec » reposant sur l'innovation, la productivité et le renforcement de ses chaînes d'approvisionnement. Le gouvernement doit créer des conditions favorables à l'achat local et à l'utilisation prioritaire de matériaux fabriqués d'abord au Québec, puis au Canada, lorsque l'offre québécoise n'est pas disponible ou suffisante.

Une telle approche contribuerait à soutenir l'économie québécoise, à réduire la dépendance aux marchés étrangers, à accroître la résilience des approvisionnements et à favoriser l'industrialisation de la construction. Combinée à des mesures favorisant la préfabrication, la transformation numérique et la modernisation du cadre réglementaire, cette vision permettrait d'améliorer la productivité du secteur, de réduire les coûts de construction et de renforcer l'abordabilité du logement.

RECOMMANDATION 2

Mettre en place un cadre législatif et réglementaire favorisant un modèle « Construction Québec », fondé sur l'achat local, l'utilisation prioritaire de matériaux produits au Québec et au Canada, ainsi que sur la modernisation et l'industrialisation de l'industrie, afin d'accroître la productivité, la résilience des chaînes d'approvisionnement et l'abordabilité du logement.

2 Voir le texte du projet de loi n° 5, *Loi visant à accélérer l'octroi des autorisations requises pour la réalisation des projets prioritaires et d'envergure nationale*.

Accès à la propriété pour les premier·ère·s acheteur·euse·s

Au Québec, l'accès à la propriété s'est considérablement détérioré. Le taux de propriété a reculé entre 2016 et 2021 – une première dans l'histoire récente de la province –, en raison de la flambée des prix de l'immobilier. Actuellement, moins d'un·e locataire sur quatre croit pouvoir accéder à la propriété d'ici cinq ans, laissant croire que le taux de propriétaires aura encore une fois reculé entre 2021 et 2026. Depuis 2020, le prix médian des maisons unifamiliales est passé de 328 000 $ à 495 000 $, soit une hausse moyenne de 8,6 % par année[3]. Pour la copropriété, un type de logement particulièrement convoité par les acheteur·euse·s d'une première propriété dans la région de Montréal, la hausse a été de 6,6 % par année au cours de cette même période.

Les mécanismes d'aide actuels ne sont plus adaptés à la réalité du marché. Le prix médian d'une maison neuve dépasse largement les seuils d'admissibilité au remboursement partiel de la taxe de vente du Québec (TVQ) et le crédit d'impôt à l'achat d'une première propriété ne couvre qu'une portion des droits de mutation.

RECOMMANDATION 3

Bonifier le crédit de la taxe de vente du Québec (TVQ) sur les habitations neuves pour les acheteur·euse·s d'une première propriété, et ce, en fonction du prix de vente.

Revoir l'autocotisation de la taxe de vente du Québec (TVQ)

Le gouvernement fédéral a déjà bonifié le remboursement de la taxe sur les produits et services (TPS) pour les nouveaux immeubles construits expressément pour la location, le faisant passer de 36 % à 100 %, indépendamment de la valeur des logements. Or les expert·e·s consulté·e·s par l'APCHQ sont unanimes : cette mesure est nécessaire, mais elle ne sera pas suffisante sans mesures similaires de la part du gouvernement du Québec.

Le mécanisme d'autocotisation de la TVQ oblige le constructeur à effectuer, à l'achèvement de l'immeuble, le paiement de la TVQ sur la juste valeur marchande (JVM) de chaque logement. Le seuil maximal donnant droit à un remboursement est fixé à 225 000 $ par unité, un plafond établi en 2011 qui n'a jamais été indexé depuis. 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 $.

Augmentation du loyer économique résultant de la TVQ		
Selon les paramètres actuels : taux applicable (36 %) et seuil pour taux régressif	(200 000 $ à 225 000 $)	**90 $** par mois
Hausse du taux applicable : taux applicable (100 %) et seuil pour taux régressif	(200 000 $ à 225 000 $)	**77 $** par mois
Indexation des seuils : taux applicable (36 %) et seuil pour taux régressif	(325 000 $ à 350 000 $)	**71 $** par mois
Hausse du taux applicable (100 %) et **indexation des seuils** pour taux régressif	(325 000 $ à 350 000 $)	**24 $** par mois
Hausse du taux applicable (100 %) et **hausse des seuils** pour taux régressif	(325 000 $ à 500 000 $)	**16 $** par mois

Source : GDA, Analyse de l'impact de l'autocotisation sur les composantes financières d'un projet immobilier, octobre 2023.

3 Source : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, voir Baromètres du marché – Province.

Ce décalage a des effets significatifs sur les paramètres financiers des projets locatifs. Une réduction de l'autocotisation permettrait aux promoteur·trice·s d'offrir des loyers plus abordables et de respecter plus facilement les critères d'abordabilité exigés par les programmes de financement de la SCHL.

L'abolition de la TVQ pourrait faire passer des projets locatifs de « non rentables » à « rentables ». En fait, toute réduction de l'autocotisation permettrait de diminuer les mises de fonds requises, de favoriser des loyers économiques et réels plus abordables et de viabiliser financièrement davantage de projets.

RECOMMANDATION 4

Accorder aux constructeurs le plein remboursement de la taxe de vente (TVQ) pour les habitations locatives neuves afin de diminuer le loyer économique des nouveaux logements locatifs.

Raccordement et disponibilité des infrastructures : un frein au développement domiciliaire

Le Québec ne pourra résoudre la crise de l'habitation sans moderniser et financer adéquatement ses infrastructures en eau. Construit en grande partie entre 1950 et 1990, le parc actuel est vieillissant et affecté par une hausse marquée des bris, des fuites et des coûts d'entretien. Le déficit de maintien d'actifs des infrastructures en eau municipales se chiffre à 19,3 milliards de dollars[4], sans compter les besoins liés à l'augmentation de la capacité pour soutenir la croissance démographique et la construction de nouveaux logements.

Cette situation affecte directement l'offre de logements. En effet, en 2025 seulement, des dizaines de municipalités ayant atteint les capacités limites de leurs réseaux d'eau ont dû bloquer des projets résidentiels, freinant la construction de 36 000 logements à travers le Québec. Cet état de fait est également souligné dans le rapport sur la fiscalité et les finances municipales produit par l'Union des municipalités du Québec (UMQ), qui indique que « [...] le sous-financement chronique des infrastructures municipales, en particulier des réseaux d'eau, limite la capacité d'entretien et de mise à niveau des actifs existants, et freine la construction de logements et le développement des collectivités[5] ».

Le modèle de financement actuel aggrave le problème. Les municipalités assument l'essentiel des coûts à même la taxe foncière, sans tarification forfaitaire ni volumétrique, se privant ainsi de revenus qui pourraient financer la mise aux normes des infrastructures. L'APCHQ recommande l'installation de compteurs d'eau et l'ajout d'une tarification volumétrique au sein des ménages permettant à la fois de sensibiliser la population à la valeur de sa consommation d'eau et de tarifer la quantité réellement consommée.

En moyenne, les dépenses municipales couvrent à peine le tiers du coût réel des services d'eau. Ce sous-financement chronique empêche la planification à long terme et transfère le fardeau aux générations futures. De surcroît, les nouvelles normes fédérales en matière d'assainissement des eaux obligent les municipalités à investir massivement sans pour autant accroître la capacité de leurs réseaux. Ainsi, le logement et les infrastructures municipales doivent être pensés comme deux leviers indissociables d'une même solution.

RECOMMANDATION 5

Offrir un financement rehaussé et prévisible à long terme aux municipalités par l'entremise du Plan québécois des infrastructures (PQI) et grâce à un programme complémentaire de prêts aux municipalités.

RECOMMANDATION 6

L'APCHQ recommande l'installation de compteurs d'eau et l'ajout d'une tarification volumétrique au sein des ménages permettant d'une part de sensibiliser la population à la valeur de sa propre consommation d'eau et, également, de tarifer la quantité d'eau réellement consommée dans le but de financer les infrastructures en eau.

Également, l'APCHQ souligne que les délais de raccordement aux infrastructures électriques d'Hydro-Québec freinent significativement la réalisation de projets résidentiels et exacerbent la crise de l'habitation. Malgré les défis liés à la croissance des besoins énergétiques et aux investissements majeurs annoncés en matière de développement de la capacité hydroélectrique du Québec, il est essentiel pour la société d'État d'accorder une priorité aux projets résidentiels en simplifiant et en accélérant les processus de raccordement au réseau électrique. Une amélioration de la prévisibilité des échéanciers et un renforcement de la coordination entre les intervenant·e·s sont souhaités afin d'accélérer les raccordements, un levier incontournable pour augmenter rapidement l'offre de logements.

RECOMMANDATION 7

L'APCHQ recommande que les raccordements des projets résidentiels au réseau d'Hydro-Québec soient assortis de délais maximaux garantis et de procédures simplifiées, en particulier dans les zones urbaines.

4 Voir l'Étude sur le sous-financement des infrastructures d'eau au Québec. Aviseo. Mars 2026

5 Voir le rapport sur la fiscalité et les finances municipales *Un modèle arrivé à ses limites : un virage s'impose*, de Monique Jérôme-Forget et Nicolas Marceau, Union des municipalités du Québec, 2026.

Abolir les redevances de développement

Le rapport[6] de l'UMQ sur l'avenir des finances publiques municipales démontre qu'il est impératif d'explorer d'autres sources de financement innovantes et durables, car le modèle actuel est à bout de souffle. L'UMQ avance qu'en 2025, le déficit de maintien d'actifs pour les infrastructures d'eau et de voirie atteignait environ 50 milliards de dollars, et il pourrait presque doubler d'ici 2036, si la tendance des dernières années se maintient.

Un sondage réalisé par l'APCHQ auprès de ses membres en mai 2025 confirme qu'une réforme de la fiscalité municipale est non seulement souhaitée, mais nécessaire. Les redevances de développement et autres frais locaux imposés aux promoteur·trice·s des projets de construction résidentielle allongent les délais, augmentent les coûts de construction et font grimper les prix d'achat des nouvelles habitations, nuisant directement à l'abordabilité et à l'accession à la propriété. L'APCHQ soutient que ces charges doivent être réparties sur l'ensemble des comptes d'impôt foncier des contribuables, plutôt que de reposer uniquement sur les promoteur·trice·s immobilier·ère·s qui assument déjà des risques financiers importants.

Le cadre actuel des relations intergouvernementales limite la capacité des municipalités québécoises à accéder directement aux programmes fédéraux, créant un important goulot d'étranglement dans la mise en œuvre rapide des projets d'infrastructures essentiels à l'habitation. Dans un contexte où le déficit d'entretien et de développement des infrastructures atteint des niveaux critiques, il devient nécessaire de mettre en place une voie de passage claire et structurée permettant aux villes d'accéder de manière plus agile aux fonds fédéraux, tout en respectant les compétences du Québec. Une approche concertée, par exemple via des ententes-cadres Québec-Canada prévoyant des mécanismes accélérés et consacrés au secteur résidentiel, permettrait de réduire les délais, d'assurer une meilleure prévisibilité pour les municipalités et d'aligner plus efficacement les investissements publics sur les priorités de mise en chantier.

Par ailleurs, la pression exercée par les redevances de développement sur les projets résidentiels constitue un frein direct à l'abordabilité et à la relance de l'offre en habitation. Dans la foulée des constats de l'UMQ et de l'APCHQ, le gouvernement du Québec gagnerait à s'inspirer de l'Ontario, qui a récemment mis en place des mesures visant à réduire ces redevances de développement, afin de favoriser la construction de logements et d'en limiter les coûts pour les acheteur·euse·s. Une telle orientation permettrait de mieux répartir le financement des infrastructures sur l'ensemble de l'assiette foncière, plutôt que de concentrer la charge sur les seul·e·s promoteur·trice·s. De plus, elle contribuerait à atténuer les pressions inflationnistes sur le marché immobilier tout en accélérant la réalisation de nouveaux projets.

RECOMMANDATION 8

Que le gouvernement du Québec légifère afin que les municipalités répartissent les frais rattachés aux redevances de développement sur l'ensemble des comptes d'impôt foncier des contribuables.

RECOMMANDATION 9

Mettre en place des ententes Québec-Canada permettant aux municipalités d'accéder plus rapidement aux fonds fédéraux pour les infrastructures liées à l'habitation, et réduire les redevances de développement, afin de diminuer les coûts de construction, améliorer l'abordabilité et accélérer la mise en chantier de nouveaux logements.

Par ailleurs, la présence de logements inoccupés constitue un paradoxe dans un contexte de crise de l'habitation. Plusieurs causes expliquent l'inoccupation prolongée de ces logements : la complexité réglementaire en place pour effectuer des rénovations, la hausse des coûts de construction et les délais importants liés aux travaux, qui peuvent mener à l'abandon temporaire ou prolongé d'immeubles. Cette situation entraîne une inefficience du marché, alors que les besoins en logement sont criants.

Afin de rendre ces logements disponibles, l'APCHQ recommande que le gouvernement du Québec mette en place une aide d'urgence dédiée à la rénovation des logements vacants, pour lever les barrières qui retardent leur remise en occupation et maximiser l'utilisation du parc immobilier existant. Cette aide financière devrait faire l'objet d'un cadre simplifié et accéléré pour les travaux de rénovation, incluant une flexibilité réglementaire temporaire et des processus d'autorisation allégés, afin d'encourager une remise en marché rapide et sécuritaire des unités.

RECOMMANDATION 10

Mettre en place rapidement une aide d'urgence à la rénovation des logements vacants, accompagnée d'un cadre réglementaire simplifié et de conditions de remise en location, afin de mobiliser efficacement le parc existant et accroître rapidement l'offre de logements abordables au Québec.

6 Voir le rapport sur la fiscalité et les finances municipales *Un modèle arrivé à ses limites : un virage s'impose*, de Monique Jérôme-Forget et Nicolas Marceau, Union des municipalités du Québec, 2026.

Développer un fonds d'investissement pour le préfabriqué et accélérer la formation sur les technologies prometteuses

Le recours aux composantes préfabriquées et modulaires offre des gains significatifs en termes de rapidité, coût et qualité de construction. Toutefois, ces gains dépendent d'économies d'échelle nécessitant une standardisation des processus. En revanche, les prêteurs conventionnels et la SCHL ne permettent pas de décaissement hypothécaire pour le paiement d'éléments fabriqués hors site. Les entrepreneur·e·s doivent donc assumer ces coûts à même leurs propres liquidités, et ce, jusqu'à l'étape de l'assemblage sur site.

Le gouvernement du Québec doit donc mettre sur pied un programme de financement pour soutenir les entreprises, tant les petites et moyennes entreprises que les plus grandes, qui souhaiteraient intégrer des composantes préfabriquées à leurs constructions. Par le truchement d'Investissement Québec, cette société d'État aiderait à la création d'un nombre accru d'usines d'assemblage de composantes préfabriquées. Toutefois, les entreprises doivent d'abord obtenir la garantie de profiter d'un volume de production suffisant, puisque sans prévisibilité il devient difficile de justifier les investissements nécessaires.

Soutenir la préfabrication, c'est aussi générer des retombées économiques positives grâce à la création d'emplois de qualité, à l'essor de PME spécialisées, à l'amélioration de la productivité, à une meilleure gestion des résidus de construction et à l'intégration accrue des normes écoénergétiques.

Au-delà de ces retombées économiques, la préfabrication présente également des particularités importantes sur le plan de la main-d'œuvre. En effet, les employé·e·s qui travaillent dans les usines de préfabrication ne sont pas tenu·e·s de suivre une formation de base spécifique, contrairement à la main-d'œuvre travaillant sur les chantiers de construction. Cette distinction fait en sorte que les bassins de main-d'œuvre sont différents, ce qui limite les transferts d'un secteur à l'autre et réduit le risque de voir des travailleur·euse·s quitter les chantiers au profit des usines de préfabrication.

Fait à noter, 75 % des travailleur·euse·s composant la main-d'œuvre que nous retrouvons sur les chantiers de construction arrivent sur le marché du travail à la suite de l'ouverture de bassins et doivent être accompagné·e·s par des compagnon·onne·s sur le terrain pour compléter leur apprentissage. Cependant, en l'absence d'exigences de formation continue obligatoire, ces compagnon·onne·s eux-mêmes peuvent ne jamais avoir été exposé·e·s aux nouvelles technologies et façons de faire, soit la préfabrication, la construction modulaire, la construction massive en bois, ce qui crée un décalage entre les pratiques sur le terrain et les exigences croissantes de l'industrie. Sans investissement structuré dans les compétences, ce sont des générations entières de travailleur·euse·s qui reproduiront des pratiques dépassées, freinant à la fois la productivité, la qualité de construction et la capacité du Québec à innover en habitation.

RECOMMANDATION 11

Que le gouvernement du Québec alloue les fonds nécessaires pour la mise sur pied d'un programme de financement afin de soutenir les entreprises souhaitant intégrer des composantes préfabriquées à leurs constructions ou qui souhaiteraient mettre sur pied des usines d'assemblage de composantes préfabriquées, par l'entremise d'Investissement Québec.

RECOMMANDATION 12

Intégrer aux politiques de formation et de modernisation de l'industrie un appui structuré au développement des compétences liées à l'économie verte, aux technologies d'avenir et aux pratiques de construction durable.

Revoir la mission de la Société d'habitation du Québec (SHQ)

La SHQ dispose de leviers importants pour accroître la portée de ses actions et accélérer la mise en chantier de nouveaux logements. Plusieurs axes de modernisation méritent d'être consolidés et renforcés, à savoir :

- **L'innovation et la préfabrication.** La SHQ a déjà amorcé une transition vers les logements hautement préfabriqués et modulaires. Cette approche devrait être intégrée comme pilier structurant de sa mission et favoriser une accélération de la recherche sur l'habitation en collaboration avec l'Institut de la statistique du Québec et le Fonds de recherche du Québec.
- **La diversification des outils financiers.** En agissant désormais comme prêteur dans certains projets de logements abordables, notamment en collaboration avec l'agence fédérale Maisons Canada, la SHQ peut maximiser l'effet de levier des investissements gouvernementaux et permettre la création de 20 % de logements additionnels sur dix ans, à budget constant.
- **L'élargissement vers la classe moyenne.** À l'instar du programme *BC Builds*, la SHQ devrait explicitement élargir sa mission au-delà des ménages à faible revenu pour inclure les premier·ère·s acheteur·euse·s, les propriétaires souhaitant ajouter un logement accessoire et les petits propriétaires locateurs désirant accroître leur parc immobilier.
- **Une vision transversale.** À l'image du modèle *BC Housing*, la mission de la SHQ devrait lier explicitement le logement aux enjeux de développement durable, de lutte aux changements climatiques et de réduction de l'itinérance, pour des interventions plus cohérentes et structurantes.
- **Partenariats avec les communautés autochtones.** À l'instar de l'*Indigenous Housing Fund* en Colombie-Britannique, un engagement explicite de la SHQ contribuerait à soutenir le développement de solutions adaptées et durables, portées par les communautés autochtones elles-mêmes.

RECOMMANDATION 13

Que la Société d'habitation du Québec (SHQ) renforce sa mission afin d'accroître rapidement l'offre de logements, notamment en faisant de la préfabrication un pilier central et en diversifiant ses outils financiers pour maximiser l'effet de levier des fonds publics.

RECOMMANDATION 14

L'APCHQ invite également la SHQ à élargir son action afin de répondre aux besoins de la classe moyenne, à adopter une approche transversale intégrant les enjeux environnementaux et sociaux, et à s'engager clairement dans le développement de solutions d'habitation adaptées et durables pour les communautés autochtones.

Alléger le fardeau réglementaire pour les entrepreneur·e·s en construction

Réglementation municipale : frein à la construction

L'industrie de la construction se distingue des autres secteurs par des fluctuations économiques, des contraintes saisonnières, une mobilité importante de la main-d'œuvre et l'absence de liens d'emploi permanents entre travailleur·euse·s et employeurs. Selon une étude réalisée auprès des membres de l'APCHQ[7], les entrepreneur·e·s en construction évaluent qu'entre 10 % et 25 % de leur temps est alloué à répondre aux formalités administratives et réglementaires qui leur sont imposées par les différents ordres de gouvernement. De surcroît, la lourdeur réglementaire qui les afflige fait en sorte qu'ils passent beaucoup de temps à assurer leur conformité auprès de l'État, temps qu'ils pourraient consacrer à répondre à la crise de l'habitation.

L'APCHQ et des partenaires ont mandaté la firme Volume Dix pour réaliser une étude[8] sur la charge réglementaire des municipalités, et plus précisément sur les délais d'obtention des permis et autorisations liés aux projets de construction et de rénovation au Québec. L'étude met notamment en lumière l'absence de données uniformes qui limitent la capacité de plusieurs municipalités à mesurer et à gérer efficacement leurs processus d'autorisation interne. Également, l'étude démontre que les volumes d'émission de permis sont restés globalement stables au sein des grandes villes depuis 2017, mais que les délais ont augmenté, ajoutant une pression accrue sur les coûts de construction. Chaque mois de retard se traduit par des milliers de dollars en coûts additionnels par unité de logement, compromettant même la faisabilité de projets pourtant plus que nécessaires.

Au final, ce sont des logements qui coûteront plus chers pour les futur·e·s propriétaires et locataires. Dans un contexte de crise de l'abordabilité, la réduction des délais d'émission de permis pourrait devenir une première forme de subvention. Tout autant, l'élargissement de la liste des travaux exemptés de permis permettrait de réduire la pression sur les services municipaux et de concentrer les ressources sur les projets plus complexes.

L'étude préconise notamment l'instauration de délais maximaux de traitement, une meilleure reddition de comptes, une coordination accrue entre les différentes instances concernées ainsi qu'une modernisation des processus grâce aux outils numériques et à l'intelligence artificielle.

Les retards dans la délivrance des permis sont devenus monnaie courante dans plusieurs municipalités. Cette imprévisibilité quant à la date d'ouverture des chantiers nuit à la planification des travaux pour les entrepreneur·e·s et entraîne des coûts additionnels pour les projets. Dans un contexte de hausse des coûts de construction, il apparaît donc essentiel que le gouvernement du Québec harmonise les procédures administratives afin d'assurer une délivrance des permis dans des délais prévisibles et raisonnables.

L'APCHQ recommande aussi la pérennisation du Plan d'action gouvernemental en matière d'allègement réglementaire et administratif 2020-2025 et plaide pour que la révision du cadre normatif au niveau de l'État devienne un exercice structuré et obligatoire sur une base annuelle. Cela permettra d'assurer une amélioration continue de l'environnement réglementaire dans lequel évoluent les entreprises, permettant de réduire davantage le fardeau imposé aux entrepreneur·e·s en construction.

7 Voir Étude de cas sur le fardeau administratif pour les entreprises de l'industrie de l'habitation, APCHQ, septembre 2019.
8 Voir Étude sur les délais de permis et les contraintes d'autorisation au Québec. Volume Dix. Juin 2026.

Également, l'association a collaboré activement à alimenter le gouvernement en propositions pour alléger le fardeau administratif et réglementaire[9], mais l'ensemble des recommandations émises sont demeurées lettre morte. Par conséquent, l'APCHQ enjoint le prochain gouvernement à effectuer de véritables réformes réglementaires afin de simplifier et alléger de manière significative le fardeau réglementaire et administratif qui afflige les entreprises du secteur de la construction et de la rénovation résidentielles au Québec.

RECOMMANDATION 15

L'APCHQ plaide pour un élargissement de la liste des travaux exemptés de permis qui permettrait de réduire la pression sur les services municipaux et de concentrer les ressources sur les projets plus complexes.

RECOMMANDATION 16

L'APCHQ recommande l'instauration de délais maximaux de traitement, une meilleure reddition de comptes, une coordination accrue entre les différentes instances concernées ainsi qu'une modernisation des processus grâce aux outils numériques et à l'intelligence artificielle.

RECOMMANDATION 17

L'APCHQ recommande la pérennisation du Plan d'action gouvernemental en matière d'allègement réglementaire et administratif 2020-2025. Elle plaide pour que la révision du cadre normatif devienne un exercice structuré et obligatoire sur une base annuelle, afin d'assurer une amélioration continue de l'environnement réglementaire permettant de réduire davantage le fardeau imposé aux entrepreneur·e·s en construction.

Attestation de Revenu Québec (ARQ) et guichet unique pour la validation des sous-traitants

Au Québec, l'ARQ prouve qu'une entreprise a respecté ses obligations fiscales auprès de Revenu Québec (impôts, taxes, etc.) au cours des trois derniers mois. Elle devient obligatoire lorsque deux entreprises font des affaires et que la valeur totale de leurs contrats atteint 25 000 $ ou plus au cours d'une même année. Dans ce cas, l'entreprise doit fournir cette preuve de conformité fiscale à son partenaire d'affaires. Elle oblige également chaque entrepreneur·e à obtenir, fournir et valider les attestations de ses sous-traitants via le site clicSÉQUR, en plus de produire une lettre d'un·e vérificateur·trice prouvant l'authenticité de l'ARQ reçue. Ce lourd mécanisme requiert une double vérification redondante et fastidieuse, sans bénéfice clair pour les entreprises.

Afin de faire preuve d'agilité et de proactivité en matière d'allègements réglementaires et administratifs, l'APCHQ recommande au gouvernement d'étendre la période de validité de l'ARQ à une année civile et de soustraire de cette exigence les entreprises qui remplissent de façon irréprochable certaines de leurs obligations réglementaires.

RECOMMANDATION 18

L'APCHQ recommande d'étendre la période de validité de l'Attestation de Revenu Québec (ARQ) à une année civile et de soustraire de cette exigence les entreprises qui remplissent de façon irréprochable certaines de leurs obligations réglementaires. Ainsi, qu'après cinq ans et 20 rapports trimestriels consécutifs sans faute, un·e entrepreneur·e ne soit plus tenu de produire une ARQ par la suite.

9 Voir Mémoire – Allègements réglementaires | APCHQ.

Revoir le rôle des comités consultatifs d'urbanisme (CCU) et des processus d'approbation référendaire

Les entrepreneur·e·s en construction doivent franchir d'innombrables étapes avant d'obtenir leur permis et d'être en mesure d'entreprendre les travaux de construction. Afin d'illustrer le parcours du combattant que doivent compléter les entrepreneur·e·s en construction, l'APCHQ a produit l'image *Serpents et Règlements : l'Habitation en jeu*, qui traduit visuellement les étapes à franchir avant l'obtention du permis de construction auprès des municipalités.

Parmi les obstacles qui freinent considérablement le développement immobilier, mentionnons les CCU qui dictent essentiellement le sort des projets résidentiels dans de nombreuses municipalités. Trop souvent, les recommandations des CCU sont établies sans qu'un réel dialogue n'ait été possible entre leurs membres et les entrepreneur·e·s en construction. Cette absence de dialogue retarde, voire freine irrémédiablement les projets de construction.

Bien que les CCU ne jouent qu'un rôle d'étude et de recommandation en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), l'APCHQ constate qu'ils assument en pratique un rôle quasi décisionnel. Ainsi, les conseils municipaux adoptent très souvent des recommandations émanant des CCU sans juger de leur pertinence. L'APCHQ estime nécessaire de revoir en profondeur le rôle, le fonctionnement ainsi que l'étendue des pouvoirs de facto décisionnels des CCU. À cette fin, une modification de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* s'impose afin d'y insuffler davantage de rigueur, d'agilité et de professionnalisme.

Cette réforme apparaît d'autant plus essentielle que ces comités sont, dans la majorité des cas, composés principalement de membres bénévoles, qui ne disposent pas toujours de l'expertise technique requise pour évaluer adéquatement des projets complexes en matière de construction résidentielle.

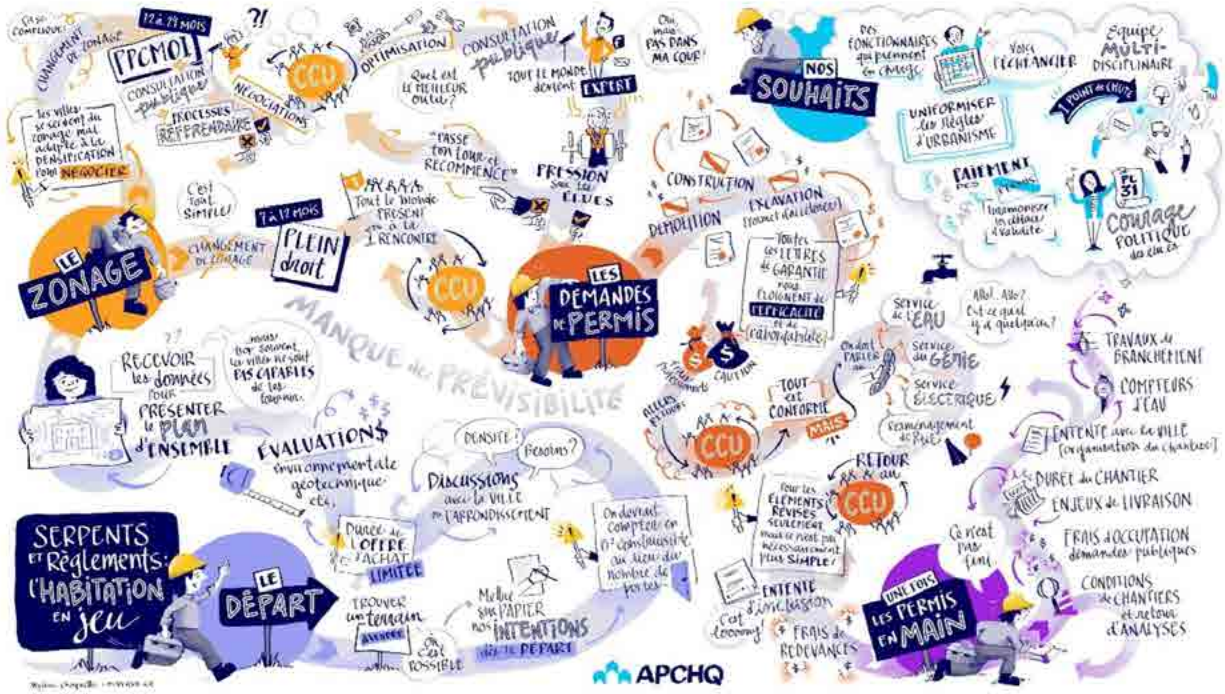
En outre, l'APCHQ recommande qu'une réforme des mécanismes de consultation et d'approbation référendaire soit entreprise par le prochain gouvernement afin de revoir en profondeur les règles encadrant la participation citoyenne en matière de projet d'habitation. Le Québec se distingue d'ailleurs des autres provinces canadiennes par l'existence d'un mécanisme formel permettant aux citoyen·enne·s de déclencher un processus référendaire en matière d'urbanisme.

RECOMMANDATION 19

Afin d'accélérer de manière tangible la réalisation des projets résidentiels et de contribuer à l'augmentation de l'offre de logements, l'APCHQ recommande d'abolir le processus d'approbation référendaire. Dans une perspective d'efficacité et de prévisibilité réglementaire, il est proposé de maintenir uniquement l'assemblée publique de consultation, qui permet d'assurer une participation citoyenne adéquate sans compromettre les délais de développement.

RECOMMANDATION 20

L'APCHQ recommande de modifier la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) afin de recentrer le rôle des comités consultatifs d'urbanisme (CCU) sur leur fonction strictement consultative, de façon à en baliser l'intervention et à limiter les délais et incertitudes associés à leur influence dans les processus décisionnels.



Assujettir l'ensemble des municipalités au Code du bâtiment 2025

À l'échelle du Québec, la coexistence de règlements municipaux disparates crée une fragmentation dans le cadre normatif et, selon la ville où un projet de construction est réalisé, l'entrepreneur·e doit souvent adapter son projet à des exigences réglementaires qui varient d'une municipalité à une autre. Il en est de même avec la version du Code du bâtiment en vigueur au sein d'une ville.

De concert avec la RBQ, le gouvernement du Québec a déjà amorcé un travail d'harmonisation et l'APCHQ estime qu'il est maintenant essentiel de franchir une étape supplémentaire en assurant une application uniforme et obligatoire d'une seule et unique version du Code du bâtiment sur l'ensemble du territoire, soit la version 2025 de celui-ci.

Cette disparité réglementaire a déjà pour conséquences de multiplier les délais, d'alourdir les démarches et de faire grimper les coûts de construction. Cette situation pénalise directement la productivité de toute l'industrie et freine la capacité à livrer des logements rapidement.

Dans un contexte de crise de l'habitation, cette divergence réglementaire entre les municipalités constitue un obstacle supplémentaire à la construction. En outre, l'uniformisation du cadre réglementaire générerait des gains immédiats en productivité et en efficacité.

Le gouvernement du Québec ayant récemment annoncé son intention de repousser à l'automne 2027 la période de transition vers le Code du bâtiment 2025, l'APCHQ invite le prochain gouvernement à profiter de ce délai supplémentaire pour uniformiser la réglementation municipale, une bonne fois pour toutes, afin qu'une seule et unique version du Code soit appliquée de manière cohérente sur l'ensemble du territoire québécois.

RECOMMANDATION 21

L'APCHQ recommande au prochain gouvernement l'application uniforme, obligatoire et sans dérogation du Code du bâtiment 2025 dans toutes les municipalités.

La rénovation du parc immobilier comme moteur d'innovation

Prévenir coûte moins cher que réparer

Les fonds publics sont aujourd'hui mobilisés de manière croissante pour indemniser les sinistrés à la suite d'événements climatiques extrêmes, dont la fréquence et l'intensité ne cessent d'augmenter. Or cette approche principalement réactive entraîne une pression financière accrue sur les finances publiques, sans pour autant réduire la vulnérabilité du parc immobilier. À l'inverse, un investissement stratégique en amont permettrait non seulement de limiter les dommages, mais aussi de diminuer significativement les coûts à long terme.

L'amélioration de la résilience des bâtiments face aux événements climatiques repose d'abord sur la mise en œuvre de solutions préventives et passives, souvent peu coûteuses par rapport aux réparations après sinistre. L'imperméabilisation des fondations, l'installation de systèmes de drainage efficaces, la gestion adéquate des eaux de surface ou encore le renforcement de l'enveloppe du bâtiment constituent autant de mesures éprouvées qui réduisent concrètement les risques d'infiltration, d'inondation et de dégradation structurelle.

Sur le plan économique, orienter l'aide financière vers ces interventions préventives est une décision rationnelle. Chaque dollar investi en prévention permet d'éviter des dépenses beaucoup plus élevées en reconstruction, en indemnisation et en gestion des urgences. À cela s'ajoutent des coûts indirects souvent sous-estimés : perte de valeur des bâtiments, interruption des activités économiques, pression accrue sur les primes d'assurance et augmentation des cotisations pour les citoyen·ne·s.

Enfin, privilégier une approche préventive, en amont, contribue à une meilleure planification du territoire et à une gestion durable du risque climatique. Cela permet aux gouvernements de passer d'une logique de réparation à une véritable stratégie d'adaptation, cohérente avec les objectifs de résilience et de transition climatique.

RECOMMANDATION 22

Prioriser une aide financière aux habitations plus vulnérables aux aléas climatiques, visant de façon prioritaire les mesures d'adaptation préventives des bâtiments.

Valorisation des résidus de construction, rénovation et démolition (CRD)

Selon le bilan 2023 de Recyc-Québec, les résidus de CRD représentent près du tiers (32 %) des matières envoyées à l'enfouissement. Ce sont donc 3,3 millions de tonnes de résidus qui sont générés annuellement sur les chantiers, dont près de la moitié, soit 1,6 million de tonnes, est directement éliminée[10].

Tant que l'enfouissement demeure la voie la plus facile et la moins coûteuse, les efforts de récupération et de valorisation des CRD seront freinés[11]. Le cadre actuel envoie un signal contradictoire aux entrepreneur·e·s : ceux et celles qui font le choix responsable de trier leurs matières et de les acheminer vers un centre de tri sont pénalisés financièrement, alors que ceux et celles qui optent pour l'enfouissement ne le sont pas. Cette incohérence doit être corrigée et c'est pourquoi le gouvernement du Québec doit établir des incitatifs en adéquation avec ses objectifs environnementaux en valorisant concrètement les pratiques responsables plutôt qu'en les désavantageant.

L'APCHQ est convaincue que ses membres veulent faire partie de la solution. Cependant, en pleine crise du logement, il serait contre-productif d'alourdir davantage les coûts de construction et de rénovation, au risque de freiner l'action et de nuire à l'abordabilité.

Le gouvernement du Québec doit donc transmettre des signaux clairs et cohérents. Il est impératif de corriger les incitatifs économiques en place sans pénaliser les entrepreneur·e·s. Toute mesure visant à décourager l'enfouissement doit s'accompagner de réinvestissements concrets : comme l'amélioration de l'accessibilité aux centres de tri et aux écocentres, la réduction des coûts et le soutien au développement de débouchés pour les matériaux récupérés.

RECOMMANDATION 23

Instaurer une redevance sur l'élimination des résidus de construction, rénovation et démolition (CRD), dont l'ensemble des revenus serait réinvesti afin de soutenir les entrepreneur·e·s dans l'adoption de pratiques durables, notamment par le développement d'infrastructures de tri et d'écocentres accessibles et abordables sur l'ensemble du territoire, ainsi que par la création de débouchés locaux stables pour les matériaux récupérés, dans le but de rendre la valorisation plus compétitive que l'enfouissement.

Adaptation des bâtiments aux changements climatiques

Selon Signal49 Recherche[12], la fréquence et la gravité accrues des catastrophes naturelles risquent d'exercer une pression supplémentaire sur le bassin de main-d'œuvre qualifiée, d'accentuer la pénurie et d'avoir des répercussions sur l'inflation dans le secteur de la construction[13]. Au cours des cinq dernières années, le Bureau d'assurance du Canada a établi que les coûts globaux annuels des sinistres assurés au Québec sont de 877 millions de dollars en moyenne. Un seul événement peut avoir des répercussions dévastatrices, ce que nous a rappelé le passage de la tempête Debby, le 9 août 2024[14].

Pour bien gérer les risques, il faut d'abord connaître les aléas et évaluer les vulnérabilités auxquels les bâtiments font face. Si des données sont disponibles auprès des villes et municipalités, peu de gens savent ce qui peut être demandé ni comment les interpréter. Seuls les propriétaires de grands parcs immobiliers ont développé des méthodes pour évaluer les risques et prendre des mesures[15]. Les petits propriétaires et les entrepreneur·e·s manquent d'information pour prendre les bonnes décisions, alors qu'ils sont souvent les plus vulnérables face aux dangers climatiques, tels que les cycles de gel et dégel, les vagues de chaleur, les inondations, les vents violents, les tempêtes de neige et de verglas[16].

RECOMMANDATION 24

Accélérer le développement de formations et d'outils d'aide à la décision destinés aux entrepreneur·e·s et aux promoteur·trice·s œuvrant dans le secteur de la construction résidentielle afin de mieux anticiper et de mieux gérer les aléas climatiques.

10 Voir Recyc-Québec (2023). Résidus de construction, de rénovation et de démolition (CRD) – Portrait du bilan de masse au Québec. Gouvernement du Québec.

11 Voir les recommandations du mémoire de l'APCHQ dans le cadre du Projet de Feuille de route montréalaise en économie circulaire.

12 Anciennement le Conference Board of Canada.

13 Le Conférence Board du Canada : La construction sous pression, 24 novembre 2025, La construction sous pression – novembre 2025, par Diana Martel – Flipsnack.

14 Voir Bureau d'assurance du Canada : catastrophes.

15 Dubois, C. (2021). *Une nouvelle méthode pour évaluer les risques climatiques des bâtiments faisant partie d'un grand parc immobilier.* Société québécoise des infrastructures (SQI). Rapport de recherche – Ouranos. Montréal. 27 p. et annexes.

16 *Ibid.*

Accroître la résilience environnementale des bâtiments par la rénovation écoénergétique

Le Québec, qui fait face à un défi énergétique important, devra produire entre 150 et 200 TWh d'électricité supplémentaires d'ici 2050. Hydro-Québec s'est également fixé l'objectif d'atteindre plus de 21 TWh en efficacité énergétique d'ici 2035. Les programmes Logisvert et Hilo ont contribué à encourager l'utilisation d'équipements performants et intelligents dans le secteur résidentiel.

À ce sujet, l'APCHQ a commandé une étude à la firme Dunsky et Ressources naturelles Canada qui démontre qu'il existe un potentiel réalisable de 11 à 15 TWh à même le parc résidentiel existant, soit l'équivalent de la production annuelle de deux barrages La Romaine, ou de la consommation de 850 000 ménages sur un an. Ce potentiel considérable nécessite une mobilisation à court terme, implique moins d'enjeux d'acceptabilité sociale et pourrait être réalisé à moindre coût que de nouveaux approvisionnements en électricité.

En offrant divers incitatifs à la rénovation sur l'enveloppe du bâtiment des maisons construites avant 1983, la société pourrait réaliser ces économies énergétiques potentielles importantes. Sans normes de rehaussement minimales imposées aux travaux de rénovation, des dizaines de milliers d'occasions sont manquées.

Il est également impératif d'accorder les subventions en fonction des gains réels, et non de l'atteinte de cibles énergétiques. À titre d'exemple, l'installation de thermopompes est subventionnée selon le nombre de BTU, et non selon les gains d'efficacité énergétique réels. Cette même logique s'impose avec le programme Rénoclimat. Ainsi, l'installation de thermopompe et le remplacement de fenêtres par des produits à haute efficacité énergétique dans de vieux bâtiments permettraient de réaliser des économies d'énergie plus importantes que dans des bâtiments plus récents.

RECOMMANDATION 25

Accélérer et exiger des rehaussements de l'efficacité énergétique de l'enveloppe du bâtiment lors de rénovations majeures et mettre en place des mesures incitatives basées sur les gains réels en efficacité énergétique.

Intégrer les petits bâtiments résidentiels dans la mise en œuvre de la *Loi sur la performance environnementale des bâtiments* (LPEB)

La transparence du marché immobilier en matière de performance énergétique constitue un levier essentiel pour orienter les décisions des consommateur·trice·s et valoriser les investissements en efficacité énergétique. Toutefois, les politiques actuelles orientent principalement les efforts d'électrification et de décarbonation vers les grands bâtiments et les immeubles résidentiels de 25 logements et plus.

L'application de la LPEB doit être accélérée dans le secteur des petits bâtiments résidentiels, qui présentent un fort potentiel de gains énergétiques. La LPEB confère déjà à l'État les outils juridiques nécessaires pour agir rapidement en matière de divulgation de la performance énergétique et d'imposition graduelle de normes minimales. Repousser la mise en œuvre de la cote énergétique revient à retarder inutilement des interventions essentielles sur le parc immobilier existant.

RECOMMANDATION 26

Devancer la date d'entrée en vigueur de la cote énergétique pour les petits bâtiments résidentiels, en la rendant progressivement obligatoire à des moments clés, notamment lors d'une transaction immobilière ou de rénovations majeures.

Développer un programme d'accompagnement pour guider les propriétaires dans la décarbonation de leur bâtiment

En 2025, des modifications aux codes nationaux du bâtiment et de l'énergie introduiront des exigences relatives au carbone opérationnel et à la source d'énergie utilisée. D'ici 2030, de nouvelles dispositions réglementaires entreront en vigueur pour inclure le carbone intrinsèque, une composante essentielle dans la réduction de l'empreinte carbone des nouvelles constructions. Pour les constructions neuves au Québec, entre 65 % à 85 % des émissions sont générées par le cycle de vie des matériaux utilisés[17], alors que le carbone opérationnel est, quant à lui, quasi nul grâce à l'hydroélectricité.

La décarbonation des bâtiments repose sur une série de décisions déterminantes concernant le chauffage, l'enveloppe du bâtiment, le choix des matériaux et le séquencement des travaux, qui dépassent largement le cadre d'une mesure ponctuelle. Sans accompagnement adéquat, il devient difficile pour les propriétaires de s'orienter et de faire des choix éclairés.

RECOMMANDATION 27

L'APCHQ recommande la mise en place d'un modèle d'accompagnement structurant pour guider les propriétaires et assurer la décarbonation des bâtiments.

Intégration du stockage par batterie

Les pannes de courant deviennent plus longues et plus fréquentes, créant des enjeux de sécurité et de confort, particulièrement pour les populations vulnérables. Le stockage local par batterie permet une meilleure gestion des pointes énergétiques sans modifier les habitudes des citoyen·ne·s. Les batteries se rechargent en dehors des périodes de pointe et redistribuent l'énergie durant les périodes de pointe sans solliciter le réseau, tout en offrant une autonomie énergétique lors de pannes. Le stockage par batterie représente également une possibilité de gains financiers pour le secteur résidentiel, tout en réduisant la vente d'énergie à perte. À titre comparatif, l'Ontario subventionne déjà ce type de mesures par l'octroi d'un soutien financier allant jusqu'à 5 000 $ dans le cadre de son *Programme d'économies de rénovation domiciliaire*[18].

RECOMMANDATION 28

Créer un programme de financement visant l'intégration de batteries de stockage d'énergie, afin d'améliorer la gestion des pointes énergétiques et la résilience des bâtiments lors des pannes d'électricité.

17 Données provenant de Partenariat local pour l'efficacité énergétique (LEEP) de Ressources naturelles Canada.

18 Voir Programmes d'efficacité énergétique nouveaux et élargis de l'Ontario | Salle de presse de l'Ontario.

Innovation et formation de la main-d'œuvre

Favoriser l'inclusion de groupes sous-représentés dans l'industrie

L'APCHQ recommande de mettre en place des mesures concrètes visant à favoriser l'inclusion des groupes sous-représentés dans l'industrie de la construction résidentielle, notamment les femmes, les personnes immigrantes récemment arrivées, les personnes issues des Premières Nations, les Inuit·e·s et les travailleur·euse·s en réorientation professionnelle. Dans un contexte de pénurie persistante de main-d'œuvre, des programmes ciblés, des incitatifs adaptés et des partenariats avec les organismes de formation permettraient d'élargir le bassin de travailleur·euse·s qualifié·e·s, tout en renforçant l'équité, la diversité et la résilience du secteur résidentiel.

Ces dernières années, la CCQ a mis en place plusieurs programmes facilitant l'accès à l'industrie pour ces groupes, mais leur rétention à long terme demeure inférieure à la moyenne dans les autres secteurs d'activité. La CCQ pourrait s'inspirer de sa formation « Sensibilisation à l'intégration des femmes au sein d'une équipe de travail » pour favoriser la rétention de l'ensemble des groupes sous-représentés dans l'industrie. La CCQ pourrait également offrir du financement aux organismes communautaires qui créent des passerelles complémentaires aux programmes existants vers les métiers de la construction.

RECOMMANDATION 29

L'APCHQ recommande de renforcer l'accès et la rétention des groupes sous-représentés dans la construction résidentielle par des mesures ciblées, afin d'élargir le bassin de main-d'œuvre et soutenir durablement la capacité de construire.

Hydro-Québec : risque de pénurie de travailleur·euse·s

Les grands chantiers projetés par Hydro-Québec amplifient de manière significative les pressions déjà existantes sur la main-d'œuvre qualifiée dans le secteur de la construction résidentielle. Les besoins anticipés – estimés à environ 35 000 travailleur·euse·s d'ici 2035 pour réaliser les projets énergétiques du Québec – risquent de créer un important effet de déséquilibre en détournant une part considérable de la main-d'œuvre actuellement active dans le secteur résidentiel de la construction vers les projets d'érection de barrages d'Hydro-Québec.

Dans un contexte où les entrepreneur·e·s peinent déjà à recruter et à retenir leurs travailleur·euse·s expérimenté·e·s, la concurrence accrue entre Hydro-Québec, les autres grands donneurs d'ouvrage et les entreprises du secteur résidentiel pourrait accentuer les retards sur les chantiers, augmenter les coûts de construction et freiner les mises en chantier. À terme, cette dynamique menace directement la capacité du Québec à répondre adéquatement à la crise de l'habitation en affaiblissant l'un des principaux leviers nécessaires à l'augmentation rapide de l'offre de logements.

RECOMMANDATION 30

L'APCHQ recommande de mettre en place des mesures de mitigation pour éviter que la main-d'œuvre qualifiée du secteur de la construction et de la rénovation résidentielles soit détournée vers les projets de construction de barrages d'Hydro-Québec.

Alternance travail-études (ATE) et expérience en chantier avec formation obligatoire

Le premier *Plan d'action pour accélérer l'alternance travail-études dans l'industrie de la construction*[19], lancé en février 2025 et piloté par la CCQ, vise à ce que 50 % des programmes menant à un métier de la construction offrent une formule ATE d'ici 2028. Cela permettra l'atteinte de plus de 1 000 inscriptions en ATE et, par le fait même, une augmentation significative de la proportion de main-d'œuvre diplômée sur les chantiers.

Selon les analyses de l'APCHQ[20], 86 % des participant·e·s poursuivent leur parcours comme apprenti·e·s régulier·ère·s, et près de 12 500 certificats de compétence apprenti·e·s étudiant·e·s (CCA) ont été délivrés depuis la mise en place du modèle. Ce taux d'engagement démontre que la flexibilité du modèle est mieux arrimée à la réalité des chantiers. Ce cadre, rendu possible depuis 2021 grâce à l'introduction du CCA, permet aux élèves inscrits à un programme menant à l'obtention d'un diplôme d'études professionnelles (DEP) de travailler légalement sur les chantiers tout en accumulant des heures d'apprentissage reconnues, accélérant ainsi leur parcours vers la pleine qualification.

L'APCHQ insiste toutefois sur l'importance de préserver la vocation formatrice du dispositif. En pratique, l'élève doit demeurer un·e apprenant·e actif·ive et encadré·e, et non une main-d'œuvre de remplacement.

RECOMMANDATION 31

Que le gouvernement du Québec renforce et encadre l'alternance travail-études en construction en augmentant l'offre de places et en assurant un encadrement rigoureux sur les chantiers, afin de former efficacement une main-d'œuvre qualifiée tout en garantissant la vocation pédagogique du modèle.

19 Voir L'alternance travail-études : le pari gagnant de l'industrie de la construction.
20 Voir Alternance travail-études : l'industrie de la construction mise sur une nouvelle solution pour former sa relève – Québec habitation.

CONCLUSION

La crise de l'habitation et de l'abordabilité constitue de nos jours la priorité nationale à laquelle l'État québécois doit s'attaquer de manière cohérente, structurée et ambitieuse. Cette crise ne pourra être résolue que par des interventions stratégiques et concertées. Elle exige un véritable changement de cap dans la façon de planifier et de financer les politiques publiques en matière d'habitation.

La présente plateforme électorale démontre qu'il existe des solutions concrètes et réalistes pour mettre fin à la crise de l'habitation qui touche tout le Québec. Pour la régler, le prochain gouvernement devra faire preuve d'une volonté politique forte et efficace.

L'objectif de construire 100 000 nouvelles habitations ne vise pas uniquement à augmenter le parc résidentiel : il constitue tout autant un levier essentiel pour améliorer l'abordabilité en matière de logement. En augmentant l'offre sur le marché, le Québec peut réduire le déséquilibre entre l'offre et la demande, atténuer les pressions inflationnistes sur les prix d'achat des propriétés et celui des loyers et ainsi rendre l'habitation plus accessible à l'ensemble de la population.

Dès maintenant, le prochain gouvernement doit faire preuve d'une vision durable en habitation et reconnaître l'interdépendance entre le logement, les infrastructures en eau, l'environnement, l'énergie et la main-d'œuvre pour assurer la vitalité économique de toutes les régions du Québec. La responsabilité de faire de l'habitation une véritable priorité nationale incombera à ce nouveau gouvernement.

En adoptant les recommandations proposées dans la présente plateforme électorale, il pourra non seulement accélérer la construction de logements et améliorer leur abordabilité, mais aussi renforcer la résilience des communautés, soutenir leur croissance économique et restaurer la confiance de la population en la capacité d'action de l'État.

SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS

Mettre en place un super-ministère de l'Habitation

1. Que dans les 100 premiers jours suivant les élections, le gouvernement du Québec instaure un super-ministère de l'Habitation doté de pouvoirs transversaux et des budgets nécessaires pour agir sur l'ensemble des leviers gouvernementaux liés à l'habitation.

2. Mettre en place un cadre législatif et réglementaire favorisant un modèle « Construction Québec », fondé sur l'achat local, l'utilisation prioritaire de matériaux produits au Québec et au Canada, ainsi que sur la modernisation et l'industrialisation de l'industrie, afin d'accroître la productivité, la résilience des chaînes d'approvisionnement et l'abordabilité du logement.

Accès à la propriété pour les premier·ère·s acheteur·euse·s

3. Bonifier le crédit de la taxe de vente du Québec (TVQ) sur les habitations neuves pour les acheteur·euse·s d'une première propriété, et ce, en fonction du prix de vente.

Revoir l'autocotisation de la taxe de vente du Québec (TVQ)

4. Accorder aux constructeurs le plein remboursement de la taxe de vente (TVQ) pour les habitations locatives neuves afin de diminuer le loyer économique des nouveaux logements locatifs.

Raccordement et disponibilité des infrastructures : un frein au développement domiciliaire

5. Offrir un financement rehaussé et prévisible à long terme aux municipalités par l'entremise du Plan québécois des infrastructures (PQI) et grâce à un programme complémentaire de prêts aux municipalités.

6. L'APCHQ recommande l'installation de compteurs d'eau et l'ajout d'une tarification volumétrique au sein des ménages permettant d'une part de sensibiliser la population à la valeur de sa propre consommation d'eau et, également, de tarifer la quantité d'eau réellement consommée dans le but de financer les infrastructures en eau.

7. L'APCHQ recommande que les raccordements des projets résidentiels au réseau d'Hydro-Québec soient assortis de délais maximaux garantis et de procédures simplifiées, en particulier dans les zones urbaines.

Abolir les redevances de développement

8. Que le gouvernement du Québec légifère afin que les municipalités répartissent les frais rattachés aux redevances de développement sur l'ensemble des comptes d'impôt foncier des contribuables.

9. Mettre en place des ententes Québec-Canada permettant aux municipalités d'accéder plus rapidement aux fonds fédéraux pour les infrastructures liées à l'habitation, et réduire les redevances de développement, afin de diminuer les coûts de construction, améliorer l'abordabilité et accélérer la mise en chantier de nouveaux logements.

10. Mettre en place rapidement une aide d'urgence à la rénovation des logements vacants, accompagnée d'un cadre réglementaire simplifié et de conditions de remise en location, afin de mobiliser efficacement le parc existant et accroître rapidement l'offre de logements abordables au Québec.

Développer un fonds d'investissement pour le préfabriqué et accélérer la formation sur les technologies prometteuses

11. Que le gouvernement du Québec alloue les fonds nécessaires pour la mise sur pied d'un programme de financement afin de soutenir les entreprises souhaitant intégrer des composantes préfabriquées à leurs constructions ou qui souhaiteraient mettre sur pied des usines d'assemblage de composantes préfabriquées, par l'entremise d'Investissement Québec.

12. Intégrer aux politiques de formation et de modernisation de l'industrie un appui structuré au développement des compétences liées à l'économie verte, aux technologies d'avenir et aux pratiques de construction durable.

SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS

Revoir la mission de la Société d'habitation du Québec (SHQ)

13. Que la Société d'habitation du Québec (SHQ) renforce sa mission afin d'accroître rapidement l'offre de logements, notamment en faisant de la préfabrication un pilier central et en diversifiant ses outils financiers pour maximiser l'effet de levier des fonds publics.

14. L'APCHQ invite également la SHQ à élargir son action afin de répondre aux besoins de la classe moyenne, à adopter une approche transversale intégrant les enjeux environnementaux et sociaux, et à s'engager clairement dans le développement de solutions d'habitation adaptées et durables pour les communautés autochtones.

Réglementation municipale : frein à la construction

15. L'APCHQ plaide pour un élargissement de la liste des travaux exemptés de permis qui permettrait de réduire la pression sur les services municipaux et de concentrer les ressources sur les projets plus complexes.

16. L'APCHQ recommande l'instauration de délais maximaux de traitement, une meilleure reddition de comptes, une coordination accrue entre les différentes instances concernées ainsi qu'une modernisation des processus grâce aux outils numériques et à l'intelligence artificielle.

17. L'APCHQ recommande la pérennisation du Plan d'action gouvernemental en matière d'allègement réglementaire et administratif 2020-2025. Elle plaide pour que la révision du cadre normatif devienne un exercice structuré et obligatoire sur une base annuelle, afin d'assurer une amélioration continue de l'environnement réglementaire permettant de réduire davantage le fardeau imposé aux entrepreneur·e·s en construction.

Attestation de Revenu Québec (ARQ) et guichet unique pour la validation des sous-traitants

18. L'APCHQ recommande d'étendre la période de validité de l'Attestation de Revenu Québec (ARQ) à une année civile et de soustraire de cette exigence les entreprises qui remplissent de façon irréprochable certaines de leurs obligations réglementaires. Ainsi, qu'après cinq ans et 20 rapports trimestriels consécutifs sans faute, un·e entrepreneur·e ne soit plus tenu de produire une ARQ par la suite.

Revoir le rôle des comités consultatifs d'urbanisme (CCU) et des processus d'approbation référendaire

19. Afin d'accélérer de manière tangible la réalisation des projets résidentiels et de contribuer à l'augmentation de l'offre de logements, l'APCHQ recommande d'abolir le processus d'approbation référendaire. Dans une perspective d'efficacité et de prévisibilité réglementaire, il est proposé de maintenir uniquement l'assemblée publique de consultation, qui permet d'assurer une participation citoyenne adéquate sans compromettre les délais de développement.

20. L'APCHQ recommande de modifier la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) afin de recentrer le rôle des comités consultatifs d'urbanisme (CCU) sur leur fonction strictement consultative, de façon à en baliser l'intervention et à limiter les délais et incertitudes associés à leur influence dans les processus décisionnels.

Assujettir l'ensemble des municipalités au Code du bâtiment 2025

21. L'APCHQ recommande au prochain gouvernement l'application uniforme, obligatoire et sans dérogation du Code du bâtiment 2025 dans toutes les municipalités.

Prévenir coûte moins cher que réparer

22. Prioriser une aide financière aux habitations plus vulnérables aux aléas climatiques, visant de façon prioritaire les mesures d'adaptation préventives des bâtiments.

SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS

Valorisation des résidus de construction, rénovation et démolition (CRD)

23. Instaurer une redevance sur l'élimination des résidus de construction, rénovation et démolition (CRD), dont l'ensemble des revenus serait réinvesti afin de soutenir les entrepreneur·e·s dans l'adoption de pratiques durables, notamment par le développement d'infrastructures de tri et d'écocentres accessibles et abordables sur l'ensemble du territoire, ainsi que par la création de débouchés locaux stables pour les matériaux récupérés, dans le but de rendre la valorisation plus compétitive que l'enfouissement.

Adaptation des bâtiments aux changements climatiques

24. Accélérer le développement de formations et d'outils d'aide à la décision destinés aux entrepreneur·e·s et aux promoteur·trice·s oeuvrant dans le secteur de la construction résidentielle afin de mieux anticiper et de mieux gérer les aléas climatiques.

Accroître la résilience environnementale des bâtiments par la rénovation écoénergétique

25. Accélérer et exiger des rehaussements de l'efficacité énergétique de l'enveloppe du bâtiment lors de rénovations majeures et mettre en place des mesures incitatives basées sur les gains réels en efficacité énergétique.

Intégrer les petits bâtiments résidentiels dans la mise en œuvre de la *Loi sur la performance environnementale des bâtiments* (LPEB)

26. Devancer la date d'entrée en vigueur de la cote énergétique pour les petits bâtiments résidentiels, en la rendant progressivement obligatoire à des moments clés, notamment lors d'une transaction immobilière ou de rénovations majeures.

Développer un programme d'accompagnement pour guider les propriétaires dans la décarbonation de leur bâtiment

27. L'APCHQ recommande la mise en place d'un modèle d'accompagnement structurant pour guider les propriétaires et assurer la décarbonation des bâtiments.

Intégration du stockage par batterie

28. Créer un programme de financement visant l'intégration de batteries de stockage d'énergie, afin d'améliorer la gestion des pointes énergétiques et la résilience des bâtiments lors des pannes d'électricité.

Favoriser l'inclusion de groupes sous-représentés dans l'industrie

29. L'APCHQ recommande de renforcer l'accès et la rétention des groupes sous-représentés dans la construction résidentielle par des mesures ciblées, afin d'élargir le bassin de main-d'oeuvre et soutenir durablement la capacité de construire.

Hydro-Québec : risque de pénurie de travailleur·euse·s

30. L'APCHQ recommande de mettre en place des mesures de mitigation pour éviter que la main-d'oeuvre qualifiée du secteur de la construction et de la rénovation résidentielles soit détournée vers les projets de construction de barrages d'Hydro-Québec.

Alternance travail-études (ATE) et expérience en chantier avec formation obligatoire

31. Que le gouvernement du Québec renforce et encadre l'alternance travail-études en construction en augmentant l'offre de places et en assurant un encadrement rigoureux sur les chantiers, afin de former efficacement une main-d'oeuvre qualifiée tout en garantissant la vocation pédagogique du modèle.

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

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