Mémoire de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) et de l'Institut de développement urbain du Québec (IDU)

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

1er août 2025

APCHQ | IDU

Sommaire des recommandations

A Mesures d'investissement et d'amélioration des programmes

RECOMMANDATION 1
Investir massivement dans les infrastructures en eau tout en accélérant le déploiement des fonds en habitation au Québec.

RECOMMANDATION 2
Réallouer les profits annuels de la SCHL vers des investissements directs dans le logement abordable et social.

B Mesures favorisant l'accès à la propriété

RECOMMANDATION 3
Faire du RAP ou du CÉLIAPP des régimes intergénérationnels, afin de permettre aux parents de contribuer à la mise de fonds de leur·s enfant·s.

RECOMMANDATION 4
Devancer au 20 mars 2025 l'entrée en vigueur du nouveau programme de remboursement de la taxe sur les produits et services (TPS) pour les acheteurs et acheteuses d'une première habitation.

RECOMMANDATION 5
Relancer l'Incitatif à l'achat d'une première propriété de la SCHL en bonifiant les critères d'admissibilité et de remboursement.

C Mesures favorisant l'offre de logements

RECOMMANDATION 6
Instaurer un soutien financier additionnel pour compenser la hausse des primes d'assurance du programme APH Select de la SCHL.

RECOMMANDATION 7
Indexer les niveaux d'abordabilité du produit APH Sélect pour les faire correspondre à la réalité économique actuelle.

RECOMMANDATION 8
Modifier la méthode d'attribution des points du produit APH Sélect pour inciter à la construction et à la rénovation de logements abordables ET écoénergétiques.

D Mesures favorisant le maintien et la décarbonation du parc locatif

RECOMMANDATION 9
Instaurer un crédit d'impôt, combinable avec les autres formes d'aide financière, pour la rénovation écoénergétique des immeubles locatifs.

À propos de l'APCHQ et de l'IDU

Fondée en 1961, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) représente plus de 28 000 entreprises du secteur de la construction résidentielle. Agente patronale du secteur, elle œuvre à promouvoir la qualité et la durabilité en habitation.

Créé en 1987, l'Institut de développement urbain du Québec (IDU) est le principal représentant de l'industrie immobilière commerciale. Il agit comme un pont entre les acteurs et actrices du milieu et les autorités publiques.

Le secteur immobilier résidentiel au Québec représente des dépenses annuelles de 42,1 milliards de dollars et plus de 200 000 emplois directs et indirects.

En guise de préambule à ce mémoire

Les organisations reconnaissent que le gouvernement fédéral a posé des gestes concrets par le biais du Plan du Canada sur le logement, déposé lors du budget fédéral 2024-2025. Néanmoins, pour que l'écart entre l'offre et la demande ne se creuse pas davantage, et que la crise de l'habitation ne se cristallise pas, tous les ordres de gouvernement doivent poser des actions fortes et ciblées. Dans ce contexte, l'APCHQ et l'IDU proposent une série de recommandations au bénéfice des ménages canadiens dans la foulée du budget fédéral 2025.

Agir pour l'habitation

A Mesures d'investissement et d'amélioration des programmes

RECOMMANDATION 1

Investir massivement dans les infrastructures en eau tout en accélérant le déploiement des fonds en habitation au Québec.

Plusieurs municipalités peinent à accueillir de nouveaux projets immobiliers en raison de la pression qu'ils exercent sur les infrastructures en eau (p. ex., aqueduc et égouts). Cette situation mène de plus en plus souvent à l'imposition de moratoires à la construction résidentielle.

La vétusté des infrastructures en eau représente l'angle mort de la crise de l'habitation. Selon le CERIU[1], le déficit d'entretien des infrastructures du Québec atteint 49 milliards de dollars. L'APCHQ et l'IDU ont cofondé le Groupe tactique sur les infrastructures en eau liées au logement, réunissant une dizaine de partenaires de la société civile, pour faire de cet enjeu une priorité gouvernementale.

L'APCHQ et l'IDU réitèrent leur souhait que le financement de 1,3 milliard de dollars destiné au Québec via le Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement soit

[1] CERIU, L'essentiel sur les infrastructures en eau des municipalités du Québec, février 2025.

débloqué imminemment. La crise de l'habitation et les tensions commerciales avec les États-Unis montrent que l'heure n'est plus aux querelles Québec-Ottawa, mais à la collaboration. Les municipalités québécoises doivent avoir accès à tous les outils disponibles aussi rapidement que les autres villes canadiennes. L'APCHQ et l'IDU appellent le gouvernement fédéral à poursuivre les discussions avec le gouvernement du Québec pour transférer l'argent destiné aux infrastructures.

RECOMMANDATION 2

Réallouer les profits annuels de la SCHL vers des investissements directs dans le logement abordable et social.

Le retour du gouvernement fédéral en tant que promoteur résidentiel par la création de Maisons Canada ouvre des perspectives encourageantes pour augmenter l'offre de logements à court et moyen termes. On peut anticiper que l'arrivée de cet organisme entraînera une redéfinition du mandat de la SCHL. L'APCHQ et l'IDU recommandent au gouvernement de revoir le rôle de la SCHL et de réinvestir les profits annuels réalisés par celle-ci (238 millions de dollars en 2024) dans le logement abordable et social.

B Mesures favorisant l'accès à la propriété

RECOMMANDATION 3

Faire du RAP ou du CÉLIAPP des régimes intergénérationnels, afin de permettre aux parents de contribuer à la mise de fonds de leur·s enfant·s.

Les ménages souhaitant accéder à la propriété peinent à économiser pour leur mise de fonds, les loyers étant de plus en plus inabordables. Ainsi, l'APCHQ et l'IDU accueillent favorablement le projet pilote du Bureau du surintendant des institutions financières pour remplacer le taux admissible minimal (*stress test*).

Toutefois, les plus jeunes générations ont besoin d'une aide additionnelle pour acquérir une première propriété.

Selon la SCHL[2], 41 % des ménages accédant à la propriété ont utilisé un don ou un héritage pour y parvenir, d'un montant moyen de 74 570 $. Or, cette aide peut être pénalisante pour les parents sur le plan fiscal lorsque leur épargne est immobilisée.

Un mécanisme permettant aux parents de contribuer à la mise de fonds de leur·s enfant·s au moyen du Régime d'accession à la propriété (RAP) ou du Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CÉLIAPP) devrait être créé pour faciliter le transfert de richesse entre générations.

[2] Enquête 2025 de la SCHL auprès des emprunteurs hypothécaires

RECOMMANDATION 4

Devancer au 20 mars 2025 l'entrée en vigueur du nouveau programme de remboursement de la taxe sur les produits et services (TPS) pour les acheteurs et acheteuses d'une première habitation.

L'APCHQ et l'IDU saluent le dépôt du projet de loi C-4, visant à rendre la vie plus abordable pour les Canadiens et Canadiennes, qui offrira un allègement de la TPS pour l'achat d'une première propriété. Cependant, seules les transactions immobilières signées à partir du 27 mai 2025 seront admissibles, soit plus de deux mois après l'annonce gouvernementale du 20 mars.

Malheureusement, des milliers de ménages motivés par cette annonce ont acquis une première habitation durant cet intervalle, et ils risquent d'être privés d'un soutien financier essentiel.

Selon l'estimation du directeur parlementaire du budget, cette mesure coûterait 1,9 milliard de dollars sur six ans. Ainsi, il n'en coûterait que 53 millions de plus pour devancer l'entrée en vigueur de la mesure au 20 mars 2025 et permettre aux ménages impactés de bénéficier d'un soutien financier crucial pour l'achat d'une première habitation.

RECOMMANDATION 5

Relancer l'Incitatif à l'achat d'une première propriété de la SCHL en bonifiant les critères d'admissibilité et de remboursement.

Peu utilisé, le programme d'Incitatif à l'achat d'une première propriété a pris fin en mars 2024.

- *Le programme lancé en 2019 offrait un montant équivalant à 5 ou 10 % du prix de vente de la propriété sous forme de prêt permettant aux participant·e·s d'augmenter leur mise de fonds, diminuant ainsi leurs paiements hypothécaires.*
- *Les participant·e·s devaient rembourser cette même proportion de la valeur de la propriété au moment de la vente ou 25 ans après l'achat*.

L'APCHQ et l'IDU estiment que l'échec du programme est dû aux critères d'admissibilité et de remboursement du prêt.

- *Pour y être admissibles, les ménages québécois devaient avoir un revenu annuel maximal de 120 000 $, et le montant de l'hypothèque devait être inférieur à 480 000 $.*
- *Également, l'appréciation de la valeur de la propriété à la suite de rénovations était aussi incluse dans le calcul du remboursement du prêt, ce qui rendait le programme moins intéressant pour l'achat de propriétés nécessitant des rénovations.*

Le gouvernement fédéral devrait étudier la possibilité de relancer le programme en y apportant les changements suivants :

a) L'assouplissement des critères d'admissibilité et la modulation de l'aide financière selon le revenu des ménages.

b) La révision du calcul du remboursement du prêt pour exclure le coût de certaines rénovations.

C Mesures favorisant l'offre de logements

RECOMMANDATION 6

Instaurer un soutien financier additionnel pour compenser la hausse des primes d'assurance du programme APH Select de la SCHL.

La hausse soudaine des primes d'assurance prêt hypothécaire de la SCHL annoncée le 14 juillet 2025 aura des conséquences importantes sur le marché locatif. Pour certains projets couverts par le programme APH Select, ces primes pourraient doubler. Cette augmentation, qui se répercutera sur les loyers, risque de freiner la construction de nouveaux logements locatifs alors que la demande est croissante et que l'abordabilité est malmenée dans un contexte de crise de l'habitation.

RECOMMANDATION 7

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

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

Le salaire médian des locataires au Québec étant de 40 900 $ en 2019, le loyer mensuel des unités abordables ne doit pas dépasser 1 023 $ pour être admissible au programme[3]. Par ailleurs, le revenu médian des locataires québécois approchant désormais les 51 220 $[4], le loyer mensuel maximal pour les unités abordables devrait donc être rehaussé à environ 1 280 $. Grâce à une indexation adéquate du revenu médian des locataires et des loyers admissibles, on augmenterait le nombre de projets admissibles au programme.

RECOMMANDATION 8

Modifier la méthode d'attribution des points du produit APH Sélect pour inciter à la construction et à la rénovation de logements abordables ET écoénergétiques.

L'abordabilité des loyers reste un problème partout au Canada. Pourtant, peu de projets neufs se qualifiaient en vertu du critère « abordabilité » du produit APH Select, les promoteurs préférant le critère « efficacité énergétique ». Pour rectifier le tir, la SCHL a mis à jour la méthode d'attribution des points afin de favoriser l'inclusion de logements abordables dans les nouvelles constructions.

---

[3] Source : SCHL, median-income-before-tax-renter-total-fr.xlsx

[4] Indexé selon les données de Statistiques Canada, Tableau 14-10-0204-01.

Ce faisant, les entrepreneur·e·s en construction se retrouvent encore une fois à devoir choisir entre deux priorités. Les critères d'abordabilité ET d'efficacité énergétique étant hautement prioritaires, l'APCHQ et l'IDU recommandent de revoir le pointage du programme afin d'encourager la construction et la rénovation de logements abordables ET écoénergétiques.

D Mesures favorisant le maintien et la décarbonation du parc locatif

RECOMMANDATION 9

Instaurer un crédit d'impôt, combinable avec les autres formes d'aide financière, pour la rénovation écoénergétique des immeubles locatifs.

Au Québec, plus de 70 % des immeubles ont été construits avant 1980, dont une grande partie sont des immeubles locatifs. Bien que les bâtiments soient responsables de 9 % des émissions de gaz à effet de serre[5], les programmes en matière de rénovation écoénergétique admissibles dans le secteur locatif sont moins nombreux que ceux destinés aux propriétaires de maisons unifamiliales ou de copropriété divise.

Afin de stimuler la rénovation du parc de logements locatifs et de contribuer aux cibles de réduction des GES, l'APCHQ et l'IDU recommandent d'instaurer un crédit d'impôt, combinable avec d'autres formes d'aide financière, pour la rénovation écoénergétique des immeubles locatifs, qui offrirait l'avantage supplémentaire de permettre aux locataires de profiter d'un plus grand confort et de réduire leurs coûts d'énergie.

[5] Source : le « Plan de mise en œuvre 2024-2029 » du *Plan pour une économie verte 2030*.