

# Mémoire de l'APCHQ

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



## Budget fédéral 2025-2026

Consultations prébudgétaires annuelles du Comité permanent  
des finances de la Chambre des communes

2 août 2024

## Table des matières

<b>À PROPOS DE L'APCHQ.....</b>	<b>3</b>
<b>LA CRISE DE L'HABITATION SE CRISTALLISE .....</b>	<b>4</b>
<b>SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS.....</b>	<b>5</b>
<b>FAVORISER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ.....</b>	<b>6</b>
<b>PRODUIT APH SELECT .....</b>	<b>9</b>
<b>MISER SUR L'AGILITÉ DU MILIEU MUNICIPAL.....</b>	<b>10</b>

## 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 regroupe plus de 20 000 entreprises au sein de 13 associations régionales. Spécialiste de l'habitation et de la rénovation, elle est la représentante patronale ayant le mandat de négocier au nom de 16 000 employeurs du secteur résidentiel lors du renouvellement des conventions collectives de l'industrie de la construction.

L'APCHQ a pour mission d'être un acteur de changement rassembleur au bénéfice de la société québécoise, en représentant et soutenant les professionnel-le-s de l'industrie de la construction résidentielle et de la rénovation.

Grâce à son offre de service en relations de travail, en services techniques, juridiques, administratifs et en matière de formation ainsi qu'à ses interventions auprès des gouvernements et du grand public, l'APCHQ agit comme un moteur de développement social et économique par la promotion de la durabilité et de la qualité en habitation. Elle contribue ainsi à ce que ses membres puissent accroître leurs compétences et qu'ils évoluent avec succès dans un environnement hautement compétitif, de manière à répondre aux enjeux qui touchent la qualité de la construction, les défis à relever sur le plan environnemental et les besoins à combler en habitation.

## 2. La crise de l'habitation se cristallise

Au cours de la dernière année, les gouvernements municipaux, provincial et fédéral ont annoncé plusieurs initiatives financières, fiscales, réglementaires et législatives pour répondre à la crise de l'habitation.

Ces différentes mesures, combinées aux deux baisses successives du taux directeur de la Banque du Canada, constituent des avancées qui étaient hautement attendues par l'industrie. Cependant, l'effet concret sur les mises en chantier est modeste, puisque les constructeurs d'habitations rencontrent encore beaucoup d'entraves réglementaires et administratives et que les prochaines baisses du taux directeur seront ponctuelles et graduelles.

Ainsi, tous les ordres de gouvernement doivent poursuivre leurs efforts car, au rythme actuel des mises en chantier, il faudrait, dans la province du Québec, non plus tripler le nombre de mises en chantier pour atteindre la cible de la SCHL de 1,2 million de logements d'ici 2030, mais bien le quintupler. Entre-temps, les répercussions de la crise actuelle se font toujours sentir dans la population, que l'on parle du stress que vivent les ménages, les jeunes générations tout autant que de la hausse de l'itinérance.

En effet, à ce propos, un récent sondage mené sur le territoire de la ville de Montréal par l'organisme Vivre en ville fait la démonstration que la crise de l'habitation se cristallise plus que jamais. Par exemple, la proportion des répondants qui estiment pouvoir un jour accéder à la propriété est en net recul, passant de 23 % en 2023 à 18 % en 2024. Aussi, le nombre de ménages locataires qui rapportent être passés par une période d'itinérance a bondi de 50 % depuis 2023, passant de 10 % à 15 %. Enfin, les ménages qui ont déménagé entre deux appartements en 2024 ont subi une augmentation de loyer moyenne de 24 %.<sup>1</sup>

Pour l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), le gouvernement fédéral a fait des efforts considérables par le biais du Plan du Canada sur le logement, déposé dans le cadre du budget fédéral 2024-2025. Néanmoins, pour que l'écart ne se creuse pas davantage entre l'offre et la demande, et qu'en fait, la crise de l'habitation ne devienne une fatalité, tous les gouvernements doivent poursuivre le travail en posant des actions fortes et ciblées.

Dans ce contexte, l'APCHQ réitère des demandes fortes et fait des recommandations innovantes qui ultimement bénéficieraient aux ménages canadiens.

---

<sup>1</sup> <https://carrefour.vivreenville.org/publication/ville-de-montreal-etude-sur-le-marche-locatif-residentiel-2024>

## 3. Sommaire des recommandations

### Recommandation 1

L'APCHQ recommande de 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, et d'augmenter les retraits maximaux permis.

### Recommandation 2

L'APCHQ recommande qu'on permette une période maximale d'amortissement de 35 ans pour les prêts hypothécaires portant sur l'achat d'une habitation neuve certifiée écoénergétique.

### Recommandation 3

L'APCHQ recommande de prolonger la période maximale d'amortissement des prêts hypothécaires assurés à 30 ans pour l'ensemble des acheteuses et acheteurs.

### Recommandation 4

L'APCHQ recommande d'assouplir le test de résistance « *stress test* ».

### Recommandation 5

L'APCHQ recommande de bonifier substantiellement le remboursement de TPS pour les habitations neuves.

### Recommandation 6

L'APCHQ recommande de relancer l'Incitatif à l'achat d'une première propriété de la SCHL, avec des critères d'admissibilité bonifiés.

### Recommandation 7

L'APCHQ recommande d'indexer les niveaux d'abordabilité du produit APH Sélect pour les faire correspondre à la réalité économique actuelle.

### Recommandation 8

L'APCHQ recommande de modifier la méthode d'attribution des points pour déterminer l'admissibilité au produit APH Sélect.

### Recommandation 9

L'APCHQ recommande de poursuivre les discussions avec le gouvernement du Québec afin que les sommes reliées aux programmes de financement en habitation soient rapidement déployées.

## 4. Favoriser l'accès à la propriété

### **R1- 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 et augmenter les retraits maximaux permis.**

D'après une enquête récente de la SCHL<sup>2</sup>, 27 % des premiers acheteurs ont reçu un don de leur famille pour faire leur mise de fonds pour l'achat d'une propriété, avec un montant moyen de 49 198 \$. De cette façon, pour bien des jeunes familles, l'accès à la propriété devient une réalité.

Cette enquête confirme que plusieurs parents sont disposés à aider leur-s enfant-s à accéder à la propriété, que ce soit sous forme de prêt ou de don. Or, il peut être pénalisant pour eux de le faire sur le plan fiscal lorsque leur épargne est immobilisée.

C'est pourquoi nous proposons de créer un mécanisme qui permettrait aux parents de contribuer à la mise de fonds de leur-s enfant-s par le biais du Régime d'accession à la propriété (RAP), ou encore du nouveau compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CÉLIAPP), tout en augmentant les plafonds des retraits. Cela faciliterait du même coup un transfert de richesse entre générations.

### **R2 - Permettre une période maximale d'amortissement de 35 ans des prêts hypothécaires pour l'achat d'une habitation neuve certifiée écoénergétique.**

Pour éviter les pires conséquences des changements climatiques, le gouvernement du Canada s'est engagé à atteindre la carboneutralité d'ici 2050. Cet objectif nécessite le soutien et la participation de tous les secteurs de la société.

Dans le marché immobilier, les propriétés neuves coûtent nettement plus cher que les propriétés existantes, en particulier si elles répondent aux normes écoénergétiques les plus récentes. En plus, les taxes de vente creusent artificiellement l'écart de prix entre l'habitation neuve et l'habitation existante.

Aussi, pour être conséquent avec son approche carboneutre, le gouvernement fédéral doit encourager fortement l'achat de propriétés certifiées écoénergétiques, afin de diminuer la consommation d'énergie, réduire les émissions de gaz à effet de serre et limiter l'empreinte carbone des habitations résidentielles.

### **R3 - Prolonger la période maximale d'amortissement des prêts hypothécaires assurés à 30 ans, et ce, pour tous les acheteurs.**

Dans le cadre du dernier budget fédéral, le gouvernement a annoncé une modification des règles hypothécaires afin d'autoriser l'offre de prêts hypothécaires assortis d'une période d'amortissement de 30 ans pour les personnes qui achètent une première propriété nouvellement construite.

---

<sup>2</sup> [La situation de l'achat d'habitations au Canada – Enquête 2024 de la SCHL auprès des emprunteurs hypothécaires](#)

Pour l'APCHQ, cette mesure importante doit être étendue à tous les acheteurs, et cela, pour éviter une pression additionnelle sur le secteur locatif. Imaginons une situation où, pour des raisons familiales, certain-e-s propriétaires se voient dans l'obligation de vendre leur propriété (ex. : séparation, arrivée d'un nouvel enfant, changement de situation financière, nouvel emploi) et que l'achat d'une nouvelle propriété devient impossible dans le contexte actuel. Ces derniers se verraient dans l'obligation de retourner dans un logement locatif, ce qui engendrerait une nouvelle pression sur ce marché.

#### **R4 - Assouplir le test de résistance « *stress test* ».**

Rappelons que, depuis l'adoption en 2016 de cet outil d'évaluation, l'admissibilité à un prêt hypothécaire et la capacité d'emprunt d'une personne sont déterminées par le « test de résistance », mieux connu sous le nom de « *stress test* ». Le but est que l'emprunteur démontre une certaine capacité à faire face à une éventuelle hausse des taux hypothécaires.

Ainsi, en période de taux élevé et de baisse prévisible des taux à court terme, la logique même du test de résistance ne tient plus, puisque les emprunteurs sont déjà sous pression, car ils assument des paiements plus élevés sur leur prêt hypothécaire.

C'est pourquoi le gouvernement du Canada devrait évaluer les trois possibilités d'assouplissement suivantes :

- a. Assouplir ou éliminer le test pour les renouvellements hypothécaires afin de faciliter les transferts de prêts vers d'autres institutions financières et rendre le marché plus concurrentiel.
- b. Réviser périodiquement la majoration du taux hypothécaire contractuel selon les conditions des marchés financiers, pour éviter d'amplifier les cycles du marché immobilier.
- c. Permettre aux emprunteuses et emprunteurs de se qualifier pour le taux fixe sur 5 ans offert au moment de contracter l'hypothèque, peu importe le type de prêt contracté, si cela est plus avantageux.

#### **R5 - Bonifier substantiellement le remboursement de TPS pour les habitations neuves.**

En septembre 2023, l'APCHQ a salué l'exonération de la TPS sur les habitations neuves construites expressément pour la location, comme les immeubles d'appartements, les logements pour étudiants et les résidences pour personnes âgées construits spécialement pour la location à long terme.

Maintenant, pour favoriser l'accès à la propriété, le remboursement de la TPS pour une nouvelle maison, un logement en copropriété ou une maison mobile, doit être bonifié en fonction de la réalité actuelle du marché.

En ce moment, le remboursement correspond à 36 % de la TPS si le prix d'achat est inférieur à 350 000 \$ avant taxes. Si le prix d'achat est plus élevé, la proportion remboursée de la TPS diminue progressivement pour atteindre 0 % à partir de 450 000 \$.

En raison de la hausse du prix des habitations neuves au cours des dernières années, causée notamment par la hausse des taux d'intérêt et du coût des matériaux, un plus grand nombre de propriétés ne sont pas admissibles au remboursement de la TPS.

En effet, selon les données de la SCHL, le prix moyen des maisons neuves non écoulées s'élevait à 667 431 \$ au deuxième trimestre de 2024 au Québec<sup>3</sup>.

C'est pourquoi il est recommandé de bonifier le remboursement en fonction de la réalité du marché.

**R6 - Relancer l'Incitatif à l'achat d'une première propriété de la SCHL, avec des critères d'admissibilité bonifiés.**

L'incitatif à l'achat d'une première propriété a été lancé en 2019. Le programme offrait un montant équivalant à 5 ou 10 % du prix de vente de la propriété sous forme de prêt permettant aux premières acheteuses et aux premiers acheteurs d'augmenter leur mise de fonds et ainsi diminuer leurs paiements hypothécaires. Les participantes et participants devaient rembourser cette même proportion de la valeur de la propriété au moment de la vente ou 25 ans après l'achat. Depuis l'adoption de cet incitatif, certains critères avaient été modifiés, notamment pour les propriétés situées dans les régions du pays où les habitations sont les plus dispendieuses. Le programme a toutefois pris fin en mars 2024 parce qu'il était peu utilisé par les premières acheteuses et les premiers acheteurs.

L'APCHQ est d'avis que l'échec du programme est dû à la fois aux critères d'admissibilité et de remboursement du prêt et à des facteurs circonstanciels. Pour y être admissibles, les premières acheteuses et premiers acheteurs du Québec devaient avoir un revenu annuel maximal de 120 000 \$, et le montant de l'hypothèque et de la contribution de la SCHL devait être inférieur à 480 000 \$. De plus, l'appréciation de la valeur de la propriété à la suite de rénovations était également incluse dans le calcul du remboursement du prêt, ce qui rendait le programme moins intéressant pour les acheteuses et les acheteurs de propriétés non récentes.

En 2020 et 2021, les premiers acheteurs bénéficiaient de taux hypothécaires relativement bas et ont pu profiter du télétravail pour déménager dans des secteurs plus excentrés, où les prix étaient plus abordables. De plus, l'appréciation rapide des prix des propriétés durant cette période a rendu le programme moins attrayant pour les premières acheteuses et les premiers acheteurs. Puis, à partir de 2022, les taux d'intérêt ont rapidement augmenté alors que l'économie mondiale faisait face à des taux d'inflation élevés. L'aide octroyée était insuffisante pour bon nombre de premières acheteuses et de premiers acheteurs durant cette période.

Le gouvernement du Canada 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 offerte selon le revenu des ménages.
- b. La révision du calcul du remboursement du prêt pour exclure le coût de certaines rénovations.

---

<sup>3</sup> Le prix moyen des maisons neuves non écoulées s'élevait à 1 022 357 \$ au deuxième trimestre de 2024 au Canada.

## 5. Produit APH Select

### **R7 – Indexer les niveaux d’abordabilité du produit APH Select pour les faire correspondre à la réalité économique actuelle.**

L’admissibilité au produit APH Select, offert depuis 2022, est déterminée d’après le revenu médian des locataires pour les propriétés existantes et les nouvelles constructions. Ainsi, pour qu’un logement soit considéré comme abordable, le loyer mensuel ne doit pas être supérieur à 30 % du revenu médian des locataires de la région.

Cependant, le critère d’abordabilité se base sur des données des revenus datant de 2019. Dans un contexte où un maximum de 30 % du revenu peut être consacré au logement, le système de pointage lié à l’abordabilité est déphasé par rapport à la réalité de 2024. Par exemple, les données de l’Enquête sur la population active indiquent que le salaire médian des Canadiens a augmenté de 13,3 % entre 2019 et 2023.

Considérant que le salaire médian des locataires canadiens était de 46 900 \$ en 2019, le loyer mensuel des unités abordables ne devrait pas dépasser 1 170 \$ pour être éligible au programme<sup>4</sup>. Nous estimons toutefois que le revenu médian des locataires canadiens s’approche désormais de 53 100 \$, et donc, le loyer mensuel maximal pour les unités abordables devrait être rehaussé à environ 1 330 \$. Avec une indexation adéquate du revenu médian des locataires et des loyers éligibles, le nombre de projets qui se qualifieraient au programme serait augmenté.

L’APCHQ recommande que le gouvernement fédéral indexe les niveaux d’abordabilité, tout en tenant compte de l’évolution du marché immobilier des dernières années, qui a été profondément bouleversé par la pandémie, l’inflation et les taux d’intérêt élevés.

### **R8 – Modifier la méthode d’attribution des points pour déterminer l’admissibilité au produit APH Select.**

L’abordabilité des loyers reste un problème partout au Canada. Pourtant, les engagements pris par les promoteurs en ce qui concerne le volet « abordabilité » du produit APH Select ont diminué année après année, si l’on considère la proportion de prêts admissibles selon le critère d’« efficacité énergétique ». C’est pourquoi le gouvernement du Canada a mis à jour récemment la méthode d’attribution des points en ce qui a trait à ce critère.

Étant donné que les critères d’abordabilité ET d’efficacité énergétique sont hautement prioritaires et qu’il est risqué d’envoyer un message contradictoire aux entrepreneur.e.s de la construction si un volet est plus considéré qu’un autre dans la méthode de détermination de l’admissibilité, l’APCHQ recommande de revoir les critères d’admissibilité au programme afin d’encourager la construction et la rénovation de logements abordables ET écoénergétiques.

Ainsi, les projets satisfaisant plus d’un critère pourraient bénéficier de conditions financières plus avantageuses.

---

<sup>4</sup> Le revenu médian des locataires canadiens est utilisé à titre de référence. La SCHL priorise les statistiques de la région où se situe le projet pour établir les loyers maximaux éligibles au programme APH Select pour le critère d’abordabilité.

## 6. Miser sur l'agilité du milieu municipal

**R9 – L'APCHQ recommande de poursuivre les discussions avec le gouvernement du Québec afin que les sommes reliées aux programmes de financement en habitation soient rapidement déployées.**

Le souci de respecter les compétences fédérales et provinciales crée des délais additionnels auxquels ne sont pas confrontées les autres provinces, ce qui nuit considérablement à la résolution de la crise de l'habitation. Dans un contexte de crise historique, il est fondamental que les municipalités québécoises aient en main tous les outils, et ce, rapidement, pour être plus agiles, au même titre que les autres villes canadiennes.

L'APCHQ recommande que le gouvernement fédéral poursuive les discussions avec le gouvernement du Québec afin que les sommes reliées aux programmes de financement en habitation soient rapidement déployées.