

MÉMOIRE DE L'ASSOCIATION DES
PROFESSIONNELS DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'HABITATION DU QUÉBEC (APCHQ)

Projet de loi C-20 *Loi concernant la
constitution de Maisons Canada :*
L'APCHQ en action pour
régler la crise de l'habitation

Présenté au Comité permanent des ressources humaines,
du développement des compétences, du développement
social et de la condition des personnes handicapées
(HUMA) de la Chambre des communes du Canada

Avril 2026



1. À propos de l'APCHQ

Fondée en 1961, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) est un organisme privé à but non lucratif qui, à travers son réseau et ses associations régionales, représente et soutient plus de 28 000 entreprises de l'industrie de la construction résidentielle et de la rénovation. Elle est, depuis 1995, la représentante patronale ayant le mandat de négocier la convention collective au nom des employeurs du secteur de la construction résidentielle.

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.

Partenaire connu et reconnu, l'APCHQ agit comme un moteur de développement social et économique par la promotion de la durabilité et de la qualité en habitation.

2. Introduction

D'emblée, l'APCHQ tient à souligner les efforts déployés par le gouvernement du Canada pour mettre en place des mesures structurantes pour atténuer la crise de l'habitation qui frappe toutes les régions du Québec et les provinces au Canada. À cet égard, l'Association accueille favorablement l'intention générale du projet de loi C-20, qui vise à constituer Maisons Canada comme société d'État, afin de soutenir et développer l'offre de logements et de favoriser l'innovation dans la construction résidentielle.

La création officielle de cette nouvelle agence fédérale représente un engagement clair du gouvernement fédéral pour relancer la construction résidentielle. Malgré les annonces, il subsiste toutefois un défi fondamental : l'industrie de la construction n'a pas encore les outils nécessaires pour répondre à l'ampleur de la demande. La chaîne d'approvisionnement dans le secteur de la construction vit des chamboulements importants afin de répondre à la demande en habitation.

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), il faudra construire 4,8 millions de nouveaux logements d'ici 2035 pour rétablir l'abordabilité au Canada, un rythme presque deux fois plus rapide que celui d'aujourd'hui. Le Québec, à lui seul, doit construire au moins 100 000 habitations par année. Ainsi, la mise en place de mesures intégrées, applicables avec agilité entre les différents paliers de gouvernement et les municipalités est souhaitée, afin d'assurer un déploiement en toute cohésion.

À l'heure actuelle, les chantiers manquent de main-d'œuvre qualifiée, les délais administratifs et réglementaires s'accumulent, les méthodes de travail sont encore souvent trop traditionnelles et les coûts continuent de grimper. Mais il n'est plus possible de bâtir « une habitation à la fois ». Il est nécessaire de moderniser les méthodes de construction afin d'augmenter la capacité de livraison et de réduire les délais.

Cela dit, la création d'une nouvelle société d'État comportant des pouvoirs financiers, immobiliers et organisationnels importants soulève également des enjeux majeurs de gouvernance, de complémentarité avec les acteurs existants et de respect des réalités provinciales et municipales, en particulier au Québec.

3. Le retour du gouvernement du Canada à titre de promoteur immobilier résidentiel

Le projet de loi C-20 vise à constituer Maisons Canada en société d'État mandataire et dotée notamment des pouvoirs suivants :

- favoriser, soutenir et développer l'offre de logements abordables au Canada;
- appuyer l'adoption de méthodes de construction innovantes et efficaces;
- recevoir des fonds publics via le Trésor fédéral;
- contracter des emprunts, accorder des garanties et créer des filiales;
- se voir transférer des actifs, droits ou obligations d'autres sociétés d'État, incluant potentiellement la Société immobilière du Canada (SIC) ou certaines de ses filiales.

Maisons Canada s'inscrira donc comme un nouvel acteur structurant, venant s'ajouter aux leviers déjà existants, dont principalement la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), ainsi qu'aux programmes provinciaux et municipaux.

De plus, pour encourager la participation du secteur privé, partout au Québec, il est important d'arrimer Maisons Canada au contexte local et régional. En privilégiant les grands projets, le gouvernement du Canada risque d'écarter les plus petit·e·s entrepreneur·e·s, qui sont souvent mieux adapté·e·s aux réalités de ces territoires et capables d'offrir plus de flexibilité, à de meilleurs coûts. Il serait important de réfléchir à une approche inclusive, à géométrie variable, qui soutienne l'ensemble des actrices et acteurs de l'écosystème de l'industrie de la construction.

Enfin, il serait important de maintenir une certaine flexibilité et de rester à l'écoute de l'industrie tout au long du déploiement des projets, afin d'assurer des délais d'approbation et de financement courts et une indexation des paramètres concordant avec la réalité du marché. La présentation du programme devra être épurée et facile à comprendre afin d'assurer la participation du secteur privé.

4. Augmenter rapidement l'offre en habitation

L'APCHQ partage pleinement le constat selon lequel l'insuffisance persistante de l'offre en habitation, particulièrement en logement locatif abordable, constitue l'un des principaux facteurs qui aggrave la crise du logement qui touche l'ensemble des provinces et des territoires, dont le Québec. Face à un écart croissant entre les besoins des ménages et la capacité actuelle de mise en chantier, il devient essentiel de déployer des leviers structurants permettant d'augmenter rapidement et durablement l'offre de logements.

Dans ce contexte, l'APCHQ reconnaît le rôle légitime et complémentaire que peut jouer le gouvernement fédéral, notamment par des outils de financement, de planification et de coordination à portée nationale. La création de l'agence fédérale Maisons Canada, telle que prévue au projet de loi C-20, représente à cet égard une occasion majeure de renforcer l'efficacité des interventions fédérales en habitation, en favorisant une approche plus intégrée, prévisible et alignée sur la capacité réelle de livraison du secteur.

Afin que cette ambition se traduise rapidement en résultats tangibles, l'APCHQ estime que Maisons Canada devra privilégier une approche résolument axée sur la mise en

chantier rapide des projets. Cela suppose l'identification et l'annonce de chantiers prêts à démarrer, accompagnées d'échéanciers clairs et de paramètres financiers connus à l'avance. Une telle approche nécessite des processus d'approbation simplifiés, des ententes-cadres avec les provinces, les municipalités et les entrepreneurs, ainsi qu'une capacité décisionnelle suffisante et agile pour passer rapidement de l'annonce au démarrage des travaux.

En misant sur des projets matures, reproductibles et adaptés aux réalités locales, Maisons Canada pourra démontrer sa capacité à passer de la planification à l'action et à contribuer concrètement, sans délai, à l'augmentation de l'offre de logements.

5. Innovation, industrialisation et préfabriqué : la prudence est de mise

L'accent mis sur la construction innovante est pertinent et nécessaire pour répondre à l'urgence de la crise de l'habitation. La construction modulaire et le recours à la préfabrication hors site, encouragés par Maisons Canada, illustrent bien cette nécessité. Les avantages de ces nouveaux procédés de construction sont indéniables, mais les limites – ajustements post-assemblage, délais parfois plus longs que prévu, risques de monopolisation par quelques fournisseurs – rappellent l'importance de maintenir une diversité dans les solutions apportées.

Toutefois, l'expérience démontre que l'innovation exige une stabilité réglementaire et les entreprises ont besoin de prévisibilité à long terme afin d'effectuer les investissements nécessaires, notamment pour la mise sur pied des usines de composantes préfabriquées et modulaires. L'APCHQ recommande également d'allouer des fonds pour la création de programmes de financement afin de soutenir la croissance des entreprises d'assemblage de composantes préfabriquées pour le bâtiment.

Selon l'APCHQ, la voie à suivre consiste à investir simultanément dans des modèles de construction hors chantier éprouvés et fiables. Cette approche permet de répondre à la demande actuelle et projetée, tout en préparant l'avenir avec des technologies prometteuses, et ce, suffisamment testées. La priorité reste la livraison rapide de logements de qualité durable.

Pour y arriver, il ne suffit pas d'investir plus d'argent. Il faut surtout s'assurer que chaque dollar investi mène réellement à plus de logements livrés. C'est pourquoi l'APCHQ demande au gouvernement du Canada de réserver 1 % du budget de Maisons Canada à l'amélioration des compétences et des technologies dans l'industrie de la construction. Ce petit pourcentage peut faire une énorme différence. Dans tous les grands programmes publics, il est habituel de consacrer une petite part du budget – entre 0,5 % et 2 % – au renforcement des compétences et des processus. Lorsque cette étape est négligée, les projets échouent ou avancent à pas de tortue.

En réservant 1 % du budget de Maisons Canada pour former, accompagner et moderniser l'industrie de la construction, on assure plus de logements livrés, plus vite, des coûts de construction mieux maîtrisés (donc des prix plus abordables), des chantiers plus efficaces, une meilleure qualité de construction, et une plus grande prévisibilité pour planifier les projets.

RECOMMANDATION

L'APCHQ recommande au gouvernement du Canada de réserver 1 % du budget de la nouvelle agence Maisons Canada à l'amélioration des compétences et des technologies dans l'industrie de la construction. L'APCHQ recommande également d'allouer des fonds pour la création de programmes de financement afin de soutenir la croissance des entreprises d'assemblage de composantes préfabriquées pour le bâtiment.

6. Infrastructures en eau potable : un enjeu critique négligé

L'importance stratégique des infrastructures en eau potable représente un défi pour les projets de construction dans les régions densément peuplées. Bien que Maisons Canada vise à soutenir le développement de grands projets résidentiels dans les centres urbains, il manque une condition essentielle : la capacité de branchement aux infrastructures d'eau. Cela est l'angle mort de la crise de l'habitation.

L'urgence d'investir dans les infrastructures municipales en eau constitue un frein majeur au développement résidentiel. Le gouvernement du Canada doit d'abord proposer des options de financement substantielles aux municipalités pour qu'elles investissent massivement dans ces infrastructures. À cet égard, le gouvernement du Canada doit injecter des sommes importantes pour la construction et la réfection du parc d'infrastructures en eau, sans quoi, les futurs projets de construction seront mis en péril. Sans investissements majeurs dans le traitement et l'épuration des eaux, l'offre de nouvelles habitations ne sera tout simplement pas possible.

Il est également essentiel de rappeler que, selon le Centre d'expertise et de recherche en infrastructures urbaines (CERIU), le Québec fait face à un déficit d'investissement de 49 milliards de dollars pour remplacer les infrastructures en eau et de voirie à risque critique de défaillance. Ce déficit va doubler pour atteindre plus de 104 milliards de dollars d'ici 2031, comme le laisse supposer une récente étude¹ réalisée par Aviseo Conseil. Cette situation freine le développement résidentiel, particulièrement les projets à forte densification, et pousse plusieurs municipalités à imposer des moratoires sur la construction résidentielle, ce qui exacerbe la crise de l'habitation et nuit à l'abordabilité.

Consciente de l'urgence, l'APCHQ a d'ailleurs mis sur pied le Groupe tactique sur les infrastructures en eau liées au logement, réunissant près d'une dizaine de partenaires issus de la société civile. Cette initiative vise à inscrire l'enjeu du déficit d'investissement dans les infrastructures en eau comme une priorité gouvernementale, alors que l'état des infrastructures est de plus en plus préoccupant.

¹ Voir l'[Étude sur le sous-financement des infrastructures d'eau au Québec](#)

7. Respect des compétences provinciales et municipales

En cohérence avec l'approche de collaboration privilégiée par Maisons Canada pour les projets destinés au Québec, l'APCHQ salue également la mise en place d'une Table de collaboration avec la Société d'habitation du Québec (SHQ), laquelle favorise un arrimage efficace et cohérent des projets de construction résidentielle sur le territoire québécois. Cette démarche collaborative est susceptible d'accélérer la réalisation des projets, tout en assurant le respect des compétences provinciales et municipales.

Au Québec, le logement, l'aménagement du territoire et les infrastructures municipales relèvent principalement des compétences provinciales et municipales. Les projets résidentiels sont donc soumis à des cadres réglementaires distincts et les capacités sont très variables d'une municipalité à l'autre. L'APCHQ insiste sur le fait que l'efficacité réelle de Maisons Canada dépendra de sa capacité à s'inscrire dans les cadres provinciaux existants, et à faire preuve d'agilité afin de mettre en branle les chantiers sous sa responsabilité.

À cet égard, l'APCHQ estime qu'une représentation de l'industrie au sein du conseil d'administration de Maisons Canada contribuerait à renforcer l'efficacité et l'ancrage des décisions dans les réalités du terrain. Compte tenu des spécificités propres au Québec en matière d'habitation et de construction, ainsi que du rôle de l'APCHQ à titre de plus grande association à adhésion volontaire dans le domaine de la construction au Canada, l'Association souhaiterait qu'un siège lui soit réservé afin d'apporter une expertise opérationnelle complémentaire et d'assurer une meilleure prise en compte des enjeux provinciaux.

RECOMMANDATION

Afin d'apporter une expertise opérationnelle complémentaire et d'assurer une meilleure prise en compte des enjeux provinciaux, l'APCHQ, en tant que plus grande association à adhésion volontaire dans le domaine de la construction au Canada, souhaiterait qu'un siège lui soit réservé sur le conseil d'administration de Maisons Canada.

8. Rôle du secteur privé et des entrepreneur·e·s en construction

L'APCHQ souhaite rappeler que la grande majorité des logements au Canada sont construits par des entrepreneur·e·s privé·e·s. Ces derniers sont confrontés à des coûts de construction élevés, des délais d'approbation importants et une pénurie de main-d'œuvre qualifiée. Cette réalité devra être prise en compte par Maisons Canada afin d'arriver à rendre disponible les logements avec des coûts réalistes, coûts qui pourront assurément être ajustés en fonction de l'avancement des chantiers de construction, en cas d'imprévus majeurs.

De surcroît, le projet de loi C-20 offrira à Maisons Canada des fonds publics importants et sous diverses formes. L'APCHQ souligne que des subventions mal ciblées ou mal

administrées peuvent ralentir l'investissement privé. Les mécanismes financiers de Maisons Canada devront être conçus de manière à compléter, et non remplacer, le financement privé. Il faudra aussi éviter les effets inflationnistes sur les coûts de construction et assurer une prévisibilité suffisante pour les entrepreneur·e·s en construction.

9. Conclusion

L'APCHQ estime que Maisons Canada peut devenir un outil puissant et structurant pour accélérer l'offre de logements au Canada, à condition que sa mise en œuvre repose sur la collaboration, la clarté des rôles, et la reconnaissance du rôle central des entrepreneur·e·s en construction. À défaut, il existe un risque réel que la création de cette nouvelle société d'État ajoute une couche supplémentaire de complexité administrative, retardant les projets plutôt que de les accélérer.

L'APCHQ demeure pleinement disponible pour collaborer avec le gouvernement et le Parlement afin d'assurer que Maisons Canada soit un véritable levier de solutions pour régler la crise de l'habitation.

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

