

Consultations prébudgétaires 2026-2027

du gouvernement du Québec

Recommandations
de l'APCHQ



Présentation 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 une actrice de changement rassembleuse 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 services en relations de travail, en services techniques, juridiques, administratifs et en formation ainsi qu'à ses interventions gouvernementales et publiques, 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 évoluer dans un environnement hautement compétitif et ainsi répondre aux enjeux en matière de qualité de construction, de défis environnementaux et de besoins en habitation.



Un écart colossal se creuse entre l'offre et la demande

L'habitation occupe une place centrale au sein de toute communauté. En effet, la capacité d'un milieu de vie à offrir des conditions propices au développement, à l'épanouissement et à la satisfaction de ses membres dépend largement de la disponibilité et de la qualité des habitations.

Dans ce contexte, il incombe à la société d'assumer collectivement la responsabilité d'agir. Ce devoir partagé implique la mise en œuvre les actions nécessaires pour construire de nouveaux logements et rénover les propriétés existantes afin de répondre aux enjeux des communautés. Une habitation adaptée à ses besoins ne doit pas être considérée comme un bien réservé à une minorité, mais comme un bien essentiel, indispensable à toute forme de participation sociale et économique.

Selon les dernières estimations de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)¹, le Québec doit bâtir 100 000 nouveaux logements par an d'ici 2035 pour rétablir l'abordabilité. Ce nombre représente près du double des mises en chantier des dernières années. Cependant, environ trois nouvelles habitations sur quatre au Québec sont des unités locatives, ce qui ne permet de régler qu'en partie la crise de l'habitation. Selon la SCHL, il faudrait construire cinq fois plus de logements destinés à la vente (maisons unifamiliales et unités en copropriété) dans la région métropolitaine de Montréal pour rétablir l'abordabilité. Cela est un défi colossal.

Des ménages qui restent locataires plus longtemps

Le mouvement d'accession à la propriété libère normalement des dizaines de milliers de logements locatifs chaque année. Même avec la diminution des taux d'intérêt ces deux dernières années, bon nombre de ménages n'arrivent pas à accéder à la propriété, faute d'offre, et demeurent ainsi locataires pour une plus longue période, voire pour toujours. Moins d'un-e locataire sur quatre croit pouvoir accéder à la propriété d'ici cinq ans². Ce sont bien sûr les jeunes ménages qui écoperont le plus à ce chapitre, créant une iniquité avec les générations précédentes.

De plus, les plus récentes données sur le marché locatif de la SCHL révèlent que le taux d'inoccupation au Québec a fortement augmenté en 2025, surtout dans les grands centres urbains où un nombre élevé d'unités neuves ont été livrées au cours des deux dernières années³. Cependant, les logements disponibles sont généralement assez dispendieux et la demande est plutôt faible pour ces unités. La source principale de la hausse des loyers au Québec en 2025 était les renouvellements, démontrant que les enjeux d'abordabilité touchent l'ensemble des locataires.

Selon la SCHL, plus de 40 % des premier-ère-s acheteur-euse-s au Canada bénéficient de l'aide d'un parent. En 2025, ils ont reçu en moyenne 75 000 \$⁴. Ce phénomène se reflète également dans l'opinion des Québécois-e-s, dont près de 85 % croient qu'être propriétaire est désormais seulement accessible aux plus riches⁵.

Nouvelle envolée des coûts de construction

En 2020 et 2021, en plein cœur de la pandémie, les coûts de construction ont grimpé rapidement en raison de la hausse du coût des matériaux et de la main-d'œuvre. Puis, de 2022 à 2024, le rythme de croissance a fortement ralenti. Toutefois, selon Statistique Canada, les coûts de construction dans le secteur résidentiel ont augmenté de 6,4 % entre le 3^e trimestre de 2024 et de 2025⁶. Sans connaître l'issue de l'arbitrage en cours concernant le renouvellement de la convention collective du secteur de la construction résidentielle, il semble évident que la hausse de la rémunération totale dans ce secteur contribuera à la flambée des coûts de construction.

En plus de payer plus cher pour leur main-d'œuvre, les entrepreneur-e-s doivent également composer avec une perte de productivité. De 2019 à 2024, la productivité de la main-d'œuvre en construction résidentielle au Québec a diminué de 17 %⁷. La hausse des salaires et des charges patronales et la perte de productivité ont fait augmenter les coûts reliés à la rémunération de 51 % entre 2019 et 2024 pour construire une même maison ou un même immeuble résidentiel. Le projet de loi 51, adopté en mai 2024, prévoit plusieurs mesures structurantes visant à accroître la productivité et il sera intéressant d'en mesurer les effets à moyen terme. Néanmoins, force est de constater que la situation est préoccupante considérant que l'on devra doubler le rythme des mises en chantier au Québec d'ici 2035 pour rétablir l'abordabilité.

1 Source : SCHL, [Pénurie de logements au Canada : un nouveau cadre d'analyse](#), juin 2025.

2 Source : Vivre en Ville, [Le marché locatif résidentiel : Québec, Édition 2025](#), décembre 2025.

3 Source : SCHL, Rapport sur le marché locatif, automne 2025.

4 Source : SCHL, [Enquête 2025 auprès des emprunteurs hypothécaires](#), mai 2025.

5 Source : Ipsos, [Home ownership "Only for the rich" as more renters are giving up on ever owning a home](#), décembre 2023.

6 Source : Statistique Canada. Tableau 18-10-0289-01, Indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type d'immeuble et la division, novembre 2025.

7 Source : Statistique Canada. Tableau 36-10-0480-01, Productivité du travail et mesures connexes par industrie du secteur des entreprises et par activité non-commerciale, conformes aux comptes des industries, mai 2025.

Hausse drastique des coûts de financement

Les taux hypothécaires ont bondi depuis leur creux post-pandémique atteint à l'automne 2021. Pour les propriétaires-occupant-e-s, entre octobre 2021 et octobre 2025, les taux consentis par les principales institutions financières canadiennes sur les hypothèques sont passés de 1,9 % à 4,3 %⁸. De plus, pour des immeubles multirésidentiels, le taux de financement pour un prêt conventionnel de cinq ans est passé de 3,7 % en octobre 2021 à 7,25 % en octobre 2023⁹. Ceci a un impact majeur sur la rentabilité des projets locatifs qui, dans la grande majorité des cas, nécessitent désormais des apports en mises de fonds beaucoup plus importants, afin de respecter les ratios de couverture de dette exigés par les prêteurs. Et même si l'économie se stabilise après des mois d'imprévisibilité commerciale, les taux d'intérêt ne reviendront pas aux niveaux observés entre la crise financière de 2008 et la pandémie.

De plus, la SCHL a annoncé en juillet 2025 une mise à jour de ses produits d'assurance prêt hypothécaire (APH) pour immeubles collectifs¹⁰. Ces hausses substantielles sur les primes d'assurance pour les immeubles multirésidentiels de cinq logements et plus feront grimper la facture des projets de constructions neuves, ce qui ajoute inexorablement une pression additionnelle sur les loyers.

Taxes et autres charges publiques insoutenables

De plus en plus, les nouveaux projets résidentiels sont grevés de charges publiques en tout genre, par exemple de frais de parc, de redevances de développement, de contributions

financières relatives aux logements sociaux et abordables et de redevances générales de développement¹¹. Ces charges s'ajoutent directement aux coûts de réalisation des projets et peuvent représenter, par exemple à Montréal, jusqu'à 12 % des coûts de construction pour une tour d'appartements locatifs¹². L'accumulation de ces frais locaux a des impacts directs sur l'abordabilité des logements et sur la capacité des promoteurs à lever des projets. Chacun de ces frais exigibles peut avoir un impact marginal sur le coût d'un projet, mais leur cumul a souvent un effet considérable, qui se reflète dans le loyer fixé ou le prix exigé.

À ces frais divers, il faut prendre en compte que les immeubles neufs sont par la suite assujettis aux taxes de vente. Dans le cas d'une habitation pour propriétaires-occupant-e-s, cela ajoute 5 % de taxe sur les produits et services (TPS) et 9,975 % de taxe de vente du Québec (TVQ)¹³ aux prix payés par les consommatrices et consommateurs. Les immeubles locatifs neufs ne sont plus assujettis à la TPS depuis le 14 septembre 2023, mais la TVQ de 9,975 % continue de s'appliquer. Ce sont les constructeurs qui doivent payer cette TVQ sous forme d'autocotisation dès que la construction de l'immeuble s'achève. Cette taxe est ensuite refilée aux locataires, contribuant ainsi à la pénurie de logements abordables.

De nombreux autres obstacles

Le développement résidentiel doit également faire face à de nombreuses autres entraves. D'abord, les exigences réglementaires se multiplient, complexifiant considérablement le processus de réalisation des projets. Les promoteur-trice-s doivent naviguer à travers un nombre croissant de normes et de règlements, ce qui allonge les délais nécessaires

pour obtenir l'ensemble des approbations requises avant de pouvoir ouvrir un chantier. Ce phénomène contribue à ralentir la mise en marché de nouveaux logements et à accroître l'incertitude entourant la planification des projets.

La disponibilité des terrains constructibles constitue un autre frein important. En effet, les restrictions de zonage rendent l'accès à des terrains adaptés de plus en plus difficile pour les promoteur-trice-s. Ce resserrement des règles d'urbanisme limite les possibilités de développement et complique la réalisation de nouveaux projets résidentiels.

Par ailleurs, certaines municipalités peinent à accueillir de nouveaux développements immobiliers en raison de la pression exercée sur leurs infrastructures existantes, ou de leur incapacité à financer les infrastructures supplémentaires nécessaires, notamment en matière d'approvisionnement en eau potable et d'extension du réseau d'égouts. Face à ces contraintes, il n'est pas rare que des municipalités soient forcées d'imposer des moratoires sur le développement résidentiel.

À ces difficultés s'ajoute la résistance citoyenne au phénomène de densification urbaine, souvent désignée sous l'expression « Pas dans ma cour ». Bien que la densification soit largement reconnue comme un élément de solution à la crise de l'habitation, sa mise en œuvre se heurte fréquemment à l'opposition des résident-e-s, freinant ainsi l'ajout de nouvelles unités d'habitation dans plusieurs quartiers.

Enfin, les changements législatifs adoptés en 2023 en matière d'expropriation et d'expropriation déguisée ont profondément modifié le cadre du droit de propriété. Ces nouvelles dispositions exposent les promoteur-trice-s au risque de perdre leurs biens à moindre coût, ce qui ébranle la sécurité juridique et financière des investisseurs dans le secteur résidentiel.

8 Source : Statistique Canada. Tableau 10-10-0006-01, Avances de fonds, encours des prêts, et taux d'intérêt pour prêts nouveaux et existants, Banque du Canada, décembre 2025.

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

10 Source : [La SCHL mettra à jour ses primes d'assurance prêt hypothécaire pour immeubles collectifs | SCHL](#)

11 Les municipalités québécoises sont autorisées à le faire depuis 2016.

12 Source : SCHL, [Le marché sous la loupe – Frais gouvernementaux applicables à l'aménagement résidentiel dans les plus grandes régions métropolitaines du Canada](#), juillet 2022.

13. Il existe un mécanisme de remboursement donnant droit à une ristourne d'une partie de la TVQ, mais celle-ci disparaît lorsque la juste valeur marchande (incluant le terrain) de l'habitation dépasse 300 000 dollars dans le cas des habitations pour propriétaires-occupant-e-s et de 225 000 dollars dans le cas d'un logement.

A) Augmenter l'offre sous toutes ses formes

- 1.** Allouer des fonds pour la création de programmes de financement chez Investissement Québec afin de soutenir la croissance des entreprises d'assemblage de composantes préfabriquées pour le bâtiment.
- 2.** Favoriser l'adoption des composantes préfabriquées dans l'industrie de la construction par la révision des programmes et des réglementations de l'ensemble des ministères et des organismes gouvernementaux, notamment la Régie du bâtiment du Québec et la Société d'habitation du Québec.
- 3.** Mettre en place une stratégie nationale de financement du maintien d'actifs du parc d'infrastructures municipales en eau par l'augmentation des investissements inscrits au Plan québécois des infrastructures (PQI) et la création d'un programme de prêts pour les municipalités.
- 4.** Exiger que les municipalités implantent des mesures de tarification volumétrique afin de limiter le gaspillage d'eau potable et rationner sa surutilisation afin d'obtenir du financement du gouvernement du Québec pour les infrastructures en eau.
- 5.** Réviser les paramètres de remboursement partiel de la taxe de vente du Québec (TVQ) pour les habitations locatives neuves afin de diminuer le loyer économique des nouveaux logements locatifs.

B) Favoriser l'accès à la propriété

- 6.** Bonifier le crédit de la taxe de vente du Québec (TVQ) sur les habitations neuves pour les premier-ère-s acheteur-euse-s, et ce, en fonction du prix de vente pour faciliter l'accession à la propriété.
- 7.** Éliminer les droits de mutation pour les premier-ère-s acheteur-euse-s.
- 8.** Créer un fonds d'investissement pour soutenir l'achat d'une première résidence neuve.

C) Maintenir et améliorer le parc d'habitation existant par la rénovation

- 9.** Instaurer un programme de subventions pour les rénovations écoénergétiques similaire au programme RénoVert destiné à tous les propriétaires d'immeubles locatifs construits en 1980, et combinable avec les autres formes d'aide financière.
- 10.** Réviser la grille du Tribunal administratif du logement (TAL) pour une récupération d'investissement sur 15 ans au lieu de 21 ans, avec possibilité d'échelonner la hausse de loyer sur trois ans pour une répartition de la hausse dans le temps.
- 11.** Mettre en place un système d'incitatifs financiers basé sur la performance pour optimiser les dépenses de l'État.
- 12.** Bonifier l'aide aux ménages à faible revenu qui sont plus vulnérables à la hausse des coûts d'électricité et aux risques liés aux changements climatiques.

Augmenter l'offre sous toutes ses formes

Soutenir l'innovation et la modernisation de l'industrie

Face à la crise de l'habitation qui sévit au Québec, il est nécessaire d'augmenter rapidement l'offre d'habitations tout en limitant la croissance des coûts de construction. Ainsi, il est impératif d'accélérer la modernisation de l'industrie de la construction résidentielle. La préfabrication, qui consiste à fabriquer des éléments de bâtiments en usine avant leur assemblage sur site, représente une solution innovante et efficace pour répondre à ces défis.

La préfabrication offre des gains significatifs en termes de rapidité et de qualité. Les délais de construction sont réduits, les risques liés aux intempéries et la qualité des ouvrages sont mieux contrôlés. Toutefois, ces gains dépendent d'économies d'échelle, ce qui nécessite une standardisation des processus de construction.

Pour réussir cette transition, il est important d'offrir à la fois un contexte de marché prévisible, notamment en assurant une demande soutenue à long-terme, et du financement adapté autant pour les fabricants que pour les constructeurs. Les prêteurs conventionnels et la SCHL ne permettent pas de décaissement de l'hypothèque de construction pour le paiement d'éléments fabriqués hors site. Les entrepreneur-e-s doivent donc payer pour la fabrication, l'entreposage et la livraison des composantes à partir de leurs propres liquidités. Les prêteurs

décaisseront les fonds uniquement lorsque le chantier sera rendu à l'étape de l'assemblage sur site des éléments préfabriqués.

Le gouvernement du Québec doit donc rapidement mettre sur pied un programme de financement pour soutenir les entrepreneur-e-s en construction qui souhaiteraient mettre en place des usines d'assemblage de composantes préfabriquées destinées à l'habitation. Avant d'investir dans la construction d'usines de composantes préfabriquées, les fabricants doivent d'abord obtenir l'assurance qu'un volume de production suffisant leur est garanti. Sans cette garantie, il devient difficile de justifier les investissements importants nécessaires à la mise en place de telles infrastructures.

Soutenir la préfabrication, c'est aussi générer des retombées positives pour l'économie québécoise par la création de nouveaux emplois qualifiés, l'essor de PME spécialisées et l'amélioration de la productivité de l'industrie de la construction. De plus, la préfabrication favorise une utilisation plus responsable des ressources, une meilleure gestion des résidus de construction et une meilleure intégration des normes écoénergétiques, contribuant ainsi à réduire l'empreinte environnementale de l'industrie.

Recommandation 1

Allouer des fonds pour la création de programmes de financement chez Investissement Québec afin de soutenir la croissance des entreprises d'assemblage de composantes préfabriquées pour le bâtiment.

Recommandation 2

Favoriser l'adoption des composantes préfabriquées dans l'industrie de la construction par la révision des programmes et réglementations de l'ensemble des ministères et des organismes gouvernementaux, notamment la Régie du bâtiment du Québec et la Société d'habitation du Québec.

Infrastructures en eau : l'angle mort de la crise de l'habitation

Afin de stimuler la construction résidentielle, il apparaît essentiel pour l'APCHQ d'implanter de nouvelles infrastructures en eau tout en maintenant le réseau actuel dans un état optimal. L'APCHQ porte cet enjeu sur toutes les tribunes puisque l'un des obstacles majeurs à la construction résidentielle demeure l'état vétuste du parc d'infrastructures en eau potable au Québec. Des conséquences alarmantes sont constatées régulièrement : épisodes de surverses d'eaux usées dans les cours d'eau, bris d'aqueduc et fuites majeures ne sont que les conséquences visibles de décennies de lacunes dans l'entretien des infrastructures en eau potable.

C'est dans cette optique que l'APCHQ a assumé un rôle de catalyseur sur l'enjeu crucial de l'entretien et du financement des infrastructures en eau potable. Elle a mobilisé un large éventail d'actrices et d'acteurs de la société civile en créant le

Groupe tactique sur les infrastructures en eau liées au logement. Dans le cadre de cette initiative structurante, l'APCHQ et ses partenaires ont d'ailleurs confié à la firme Aiseo un mandat de recherche visant à produire une étude détaillant l'état du parc d'infrastructures en eau dans les municipalités du Québec, ainsi que les conséquences de son sous-financement chronique.

L'APCHQ salue l'entente Québec-Canada conclue dans le cadre du Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement (FCIL), mais rappelle que ce fonds d'environ un milliard de dollars ne correspond qu'à 2 % des besoins réels. À juste titre, le Centre d'expertise et de recherche en infrastructures urbaines (CERIU) est sans équivoque : le Québec accuse un retard alarmant de 45 milliards de dollars en investissements dans ses infrastructures d'eau potable et de traitement des eaux usées¹⁴ (49 milliards selon une mise à jour des calculs par le CERIU).

Faute d'entretien et de prévisibilité en matière d'infrastructures en eau, un nombre grandissant de municipalités sont contraintes de décréter des moratoires sur le développement immobilier. C'est le cas notamment de Lévis, La Prairie et Sherbrooke, et d'autres villes pourraient emboîter le pas sous peu, telles Gatineau, Longueuil et Trois-Rivières.

Par conséquent, le gouvernement du Québec doit dès maintenant instaurer une stratégie nationale en matière de financement des infrastructures en eau, afin de mettre à niveau le parc d'infrastructures municipales en eau potable. Cette stratégie pourrait s'appuyer sur des fonds additionnels alloués dans le Plan québécois des infrastructures (PQI) et des prêts octroyés aux municipalités. L'APCHQ rappelle que la proportion du PQI dédiée aux infrastructures municipales est passée de 7,3 % en 2018 à 4,3 % en 2025.

Recommandation 3

Mettre en place une stratégie nationale de financement du maintien d'actifs du parc d'infrastructures municipales en eau par l'augmentation des investissements inscrits au PQI et la création d'un programme de prêts pour les municipalités.

L'APCHQ invite le gouvernement du Québec à mettre en place dès maintenant des mesures afin de limiter le gaspillage et la surutilisation de l'eau potable, et donne ainsi suite échos aux recommandations du Réseau Environnement¹⁵. L'APCHQ recommande aussi que, préalablement à l'obtention de fonds destinés aux infrastructures en eau, les municipalités devront implanter des mesures de tarification volumétrique pour limiter le gaspillage d'eau potable et rationner sa surutilisation. Cette mesure assurerait la mise en place d'un cadre réglementaire et fiscal permettant à long terme l'autofinancement de ces mêmes municipalités en matière d'infrastructures en eau.

Recommandation 4

Exiger que les municipalités implantent des mesures de tarification volumétrique afin de limiter le gaspillage d'eau potable et rationner sa surutilisation pour obtenir du financement du gouvernement du Québec pour les infrastructures en eau.

TVQ : un levier à réévaluer

Dans le but de créer des conditions favorables à la réalisation de projets qui permettront d'augmenter l'offre de logements, le gouvernement fédéral a annoncé la bonification du remboursement de la TPS pour les nouveaux immeubles

d'habitation construits expressément pour la location. Pour ce type d'immeuble, le remboursement est passé de 36 % à 100 % de la TPS, et ce, indépendamment de la valeur des logements individuels. Les experts que nous avons consultés sont formels : le plein remboursement de la TPS est nécessaire, mais ne sera pas suffisant s'il n'est pas accompagné de mesures similaires de la part du gouvernement du Québec.

Afin d'y voir plus clair, l'APCHQ et des partenaires de l'industrie ont commandé une étude externe¹⁶ concernant les répercussions de la TVQ sur différents paramètres financiers d'un projet de construction d'immeubles locatifs. En voici les principales conclusions.

La TVQ est un coût supplémentaire de 9,975 % qui s'ajoute directement aux coûts de construction déjà très élevés des projets immobiliers locatifs neufs. Le constructeur doit lui-même effectuer, au moment où l'immeuble s'achève, le paiement de la TVQ sur la juste valeur marchande (JVM) de chaque logement (incluant le bâtiment et le terrain), comme s'il se vendait l'immeuble à lui-même. C'est ce qu'on appelle le principe d'autocotisation.

Mentionnons avant toute chose que, selon les modalités actuelles d'application de la TVQ pour une habitation locative neuve, une portion (maximum de 36 %) de la TVQ peut être remboursée¹⁷. Toutefois, le seuil maximal donnant droit à un remboursement, actuellement de 225 000 dollars par unité (selon la JVM de chaque logement), a été établi en 2011 et n'a jamais été indexé depuis. Ce plafond ne correspond plus du tout à la réalité d'aujourd'hui puisque les coûts de construction sont considérablement plus élevés qu'à l'époque¹⁸. 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 dollars.

14 Source : CERIU, [Rapport 2023 du Portrait des infrastructures en eau des municipalités du Québec](#), novembre 2023.

15 Mémoire du Réseau Environnement intitulé *Financement des services d'eau*, février 2025.

<https://www.reseau-environnement.com/blog/memoires-1/memoire-financement-des-services-deau-93>

16 La firme GDA – Services immobiliers intégrés a analysé un échantillon réel, diversifié et représentatif de neuf projets locatifs de différentes tailles et de localisations variées. Les paramètres financiers de neuf projets ont été analysés de manière détaillée. L'étude visait à effectuer des analyses de sensibilité aux variations des modalités de calcul du remboursement de la TVQ dans un contexte d'autocotisation, soit le pourcentage et les seuils de remboursement basés sur la JVM de chacun des logements composant un projet. Pour chaque scénario, on s'intéressait aux impacts sur la mise de fonds initiale, les loyers économiques, le ratio de couverture de dette et le taux de rendement interne.

17 La TVQ s'élève à 9,975 % du coût de construction (JVM pour fins d'autocotisation). Une ristourne est potentiellement perçue par le ou la promoteur-trice lorsque la valeur d'une unité d'habitation se situe entre 200 000 dollars, et 225 000 dollars. Jusqu'à 200 000 dollars, cette ristourne s'élève à 36 % de la JVM jusqu'à un maximum de 7 182 dollars. Entre 200 000 dollars et 225 000 dollars le pourcentage de la ristourne devient dégressif. Pour les logements dont la JVM est supérieure à 225 000 dollars, aucune ristourne n'est accordée.

18 Pour tous les projets analysés, sans exception, la JVM moyenne par unité excédait ce plafond de 225 000 dollars l'unité.

Les résultats de l'étude démontrent, sans équivoque, que le montant d'autocotisation relatif à la TVQ a des effets significatifs sur les paramètres financiers d'un projet locatif, qui se traduisent notamment par :

- 1) une augmentation des loyers économiques,
- 2) une augmentation de la mise de fonds nécessaire et, ultimement,
- 3) une diminution de la rentabilité.

Les projets à l'étude ont fait la démonstration suivante :

Autocotisation	
Augmentation du loyer économique	Type
163 \$/mois	Logement de 2 chambres (financement conventionnel)
90 \$/mois	Logement de 2 chambres (financement SCHL)

La TVQ contribue à la hausse des loyers et, ultimement, celle-ci est nécessairement payée par les ménages locataires. Une diminution de l'autocotisation permettrait donc aux promoteur-trice-s d'offrir des loyers plus abordables aux locataires. Cela les aiderait aussi à respecter les critères d'abordabilité exigés par divers programmes, dont des programmes de financement de la SCHL qui offrent des conditions plus avantageuses dont ils peuvent difficilement se passer dans le contexte actuel.

Aussi, parmi les projets à l'étude, l'autocotisation avait pour effet d'augmenter en moyenne de près de 6 % la mise de fonds initiale requise pour le démarrage du projet. Or, un apport initial moindre en capitaux pourrait donner la

capacité aux promoteur-trice-s de développer d'autres projets en parallèle avec les sommes dégagées, augmentant le nombre d'unités construites.

Enfin, l'étude a démontré que l'autocotisation peut avoir un impact majeur sur la rentabilité d'un nouvel immeuble locatif. Dans le cas des projets analysés, un remboursement complet de la TVQ aurait eu un impact positif de 7 % en moyenne sur les taux de rendement internes¹⁹ (TRI) projetés. L'abolition de la TVQ pourrait donc définitivement faire passer des projets locatifs en développement de « non rentables » à « rentables ». Une telle mesure aurait nécessairement un impact bénéfique pour stimuler la construction d'unités locatives.

Au bout du compte, toute réduction de l'autocotisation pour les nouveaux projets de logements locatifs permettrait de diminuer les mises de fonds requises, de favoriser des loyers économiques et réels plus abordables pour les locataires, et de viabiliser financièrement davantage de projets. Cela permettrait d'augmenter l'offre de logements locatifs dans un contexte où il y a actuellement pénurie, tout en favorisant l'abordabilité en matière de logement. Par exemple, en modifiant les seuils à 325 000 \$ et 350 000 \$, le loyer économique pour un logement de deux chambres dont le prêt est assuré par le programme APH Select diminuerait de 19 \$ par mois. De plus, en augmentant la proportion de la TVQ remboursable, des gains beaucoup plus importants deviendront possibles.

Augmentation du loyer économique causée par la TVQ selon les seuils et taux en vigueur				
Logement de 2 chambres à coucher – Prêt assuré par APH Select				
Seuils pour taux régressif	Taux maximal pour remboursement de la TVQ			
	36 %	50 %	75 %	100 %
200 000 \$ à 225 000 \$	90 \$	88 \$	82 \$	77 \$
325 000 \$ à 350 000 \$	71 \$	61 \$	42 \$	24 \$
325 000 \$ à 500 000 \$	68 \$	57 \$	36 \$	16 \$

Recommandation 5

Réviser les paramètres de remboursement partiel de la taxe de vente du Québec (TVQ) pour les habitations locatives neuves afin de diminuer le loyer économique des nouveaux logements locatifs.

19 Le taux de rendement interne (TRI) est un indicateur financier utilisé pour évaluer la rentabilité d'un investissement.

Favoriser l'accès à la propriété

L'APCHQ souligne l'importance d'augmenter le taux de propriété des ménages québécois. En effet, devenir propriétaire représente généralement un vecteur d'enrichissement pour les familles et favorise une plus grande autonomie financière, notamment à la retraite. Pour la société dans son ensemble, permettre à une majorité de ménages d'accéder à la propriété constitue un objectif souhaitable, car cela libère des logements locatifs et contribue à atténuer la crise de l'habitation. À l'heure actuelle, être locataire n'est plus un choix, mais une obligation, pour un nombre grandissant de ménages.

La situation se détériore depuis près de 10 ans. Pour la première fois de l'histoire du Québec, le taux de propriété a diminué entre deux recensements, passant de 61,3 % en 2016 à 59,9 % en 2021. Ce recul touche toutes les tranches d'âge, traduisant la perte d'accessibilité du marché immobilier. Plusieurs facteurs expliquent cette évolution, notamment l'augmentation marquée du coût de l'immobilier.

Bien que la normalisation de la politique monétaire de la Banque du Canada et la possibilité d'allonger la période d'amortissement hypothécaire pour les

premier-ère-s acheteur-euse-s offrent un certain allègement, ces mesures demeurent insuffisantes pour inverser la tendance observée au cours de la période de 2016 à 2021. Cette situation cause une importante iniquité intergénérationnelle, accentuant le fossé entre ceux qui parviennent à devenir propriétaires et les gens qui en sont empêchés par des obstacles économiques croissants.

Les données de l'enquête sur la sécurité financière de Statistique Canada montrent qu'au Québec, de 1999 à 2019, les propriétaires se sont enrichis plus vite que les locataires. Les propriétaires ont connu une augmentation de leur valeur médiane nette de 102 % (323 700 \$ en 1999 contre 685 400 \$ en 2019), comparativement à 86 % pour les locataires (14 600 \$ à 24 000 \$). C'est principalement à cause de la hausse importante de la valeur des actifs immobiliers que les propriétaires se sont enrichis davantage, la propriété constituant bien sûr leur principal actif.

Pour les propriétaires-occupant-e-s qui font l'acquisition d'une habitation neuve, un mécanisme de remboursement partiel de la TVQ existe. Ce remboursement est

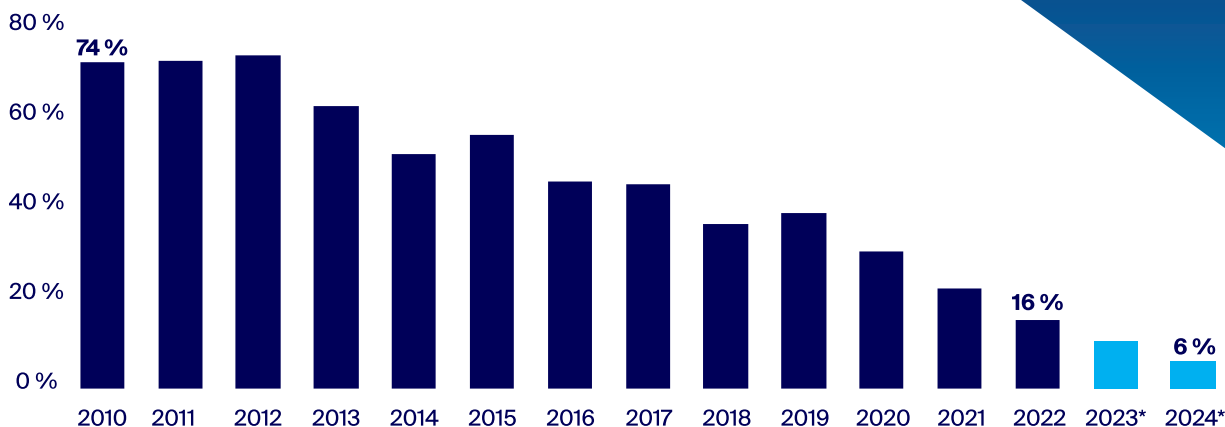
accordé à hauteur de 50 % du montant de la TVQ versée, à condition que le prix combiné de l'habitation et du terrain ne dépasse pas 200 000 dollars. Lorsque ce seuil est franchi, la proportion du montant remboursé diminue progressivement. Enfin, aucune forme de remboursement n'est offerte si le prix de l'habitation et du terrain excède 300 000 dollars. Ces montants sont aujourd'hui obsolètes, le prix médian d'une maison neuve au Québec au troisième trimestre de 2025 étant de plus de 450 000 dollars, avant taxes²⁰.

En effet, on observe depuis l'année 2010 une baisse considérable du nombre de propriétés neuves admissibles à ce remboursement partiel. Il y a 15 ans, trois propriétés neuves sur quatre étaient admissibles. Puisque les acheteur-euse-s ont deux ans pour demander leur remboursement, la plus récente année pour laquelle nous avons les données complètes est 2022²¹. Seulement 16 % des propriétés construites cette année-là étaient admissibles. Pour les deux années subséquentes, les données préliminaires concordent avec la tendance observée.

20 Le prix médian représente le prix indiqué au contrat d'achat pour le terrain et le bâtiment, incluant les taxes, et exclut le prix demandé des maisons complétées mais invendues. Nous avons ajusté le prix médian pour exclure les taxes. Ces informations sont mises à jour mensuellement par la SCHL.

21 Le nombre de remboursements a été obtenu par une demande d'accès à l'information à Revenu Québec. Ces données sont en date du 11 août 2025. Les données sur les livraisons de propriétés neuves proviennent de la SCHL.

Proportion des nouvelles construction admissibles au remboursement partiel de la TVQ (en date du 11 août 2025)



Éliminer la TVQ sur les maisons neuves acquises par des premier-ère-s acheteur-euse-s

Afin d'estimer le coût au gouvernement du Québec de l'élimination de la TVQ sur les maisons neuves acquises par des premier-ère-s acheteur-euse-s, nous présumons que :

1. Virtuellement aucune des maisons neuves complétées en 2025 n'est admissible au crédit pour la TVQ. Les données de Revenu Québec et la distribution des prix des maisons neuves au Québec, selon la SCHL, valident cette hypothèse.
2. 8 200 maisons neuves seront livrées en 2025. Ce nombre provient de l'estimation des mises en chantier de maisons unifamiliales de l'APCHQ pour l'année 2025.
3. Les premier-ère-s acheteur-euse-s représentent 20 % des acquéreurs de propriétés au Canada. Puisque les maisons neuves se transigent généralement à des prix supérieurs à ceux observés sur le marché de la revente, cette proportion est probablement moins élevée pour les propriétés neuves, mais nous permet tout de même d'estimer un coût maximal pour le gouvernement.

Selon le prix médian des maisons neuves et le taux de taxation au troisième trimestre de 2025, nous estimons que les revenus de la TVQ sur la vente de maisons neuves pour l'année 2025 sont de 417 millions de dollars. Un remboursement complet de la TVQ pour les premier-ère-s acheteur-euse-s de maisons neuves coûterait donc au gouvernement un maximum de 84 millions de dollars annuellement.

Éliminer la TVQ sur les appartements neufs en copropriété acquis par des premier-ère-s acheteur-euse-s

La SCHL n'offre pas d'estimation du prix d'un **appartement neuf en copropriété** (aussi appelé condominium). Pour estimer le coût que représente l'élimination de la TVQ sur les unités en copropriétés neuves acquises par des premier-ère-s acheteur-euse-s pour le gouvernement du Québec, nous présumons que :

1. Virtuellement aucune des unités neuves complétées en 2025 n'est admissible au crédit pour la TVQ. Considérant que le prix des unités neuves est généralement plus élevé que sur le marché de la revente et que le prix médian en 2024 des unités sur le marché de la revente est d'environ 395 000 \$ selon l'APCIQ, cette hypothèse nous semble raisonnable.
2. Le prix médian des unités neuves en copropriété est équivalent à 80 % du prix médian des maisons neuves. Cette hypothèse s'appuie sur l'observation que le ratio du prix médian des condominiums et des maisons sur le marché de la revente est d'environ 0,80 en 2025.
3. 1 800 unités neuves seront livrées en 2025. Ce nombre provient de l'estimation des mises en chantier de condominiums de l'APCHQ pour l'année 2025.
4. Un maximum de 20 % des unités neuves sont acquises par des premier-ère-s acheteur-euse-s.

Nous estimons que les revenus de TVQ sur la vente d'unités en copropriété neuves pour l'année 2025 sont de 78 millions de dollars. Un remboursement complet de la TVQ pour les premier-ère-s acheteur-euse-s d'unités neuves coûterait donc au gouvernement un maximum de 16 millions de dollars annuellement.



Au total, nous estimons que le plein remboursement de la TVQ aux premier-ère-s acheteur-euse-s coûterait un maximum de 100 millions de dollars annuellement. Afin de réduire les coûts au gouvernement tout en assurant que les premier-ère-s acheteur-euse-s puissent bénéficier du programme, le crédit de la TVQ pourrait être modulé selon le prix de la propriété neuve acquise. Par exemple, le remboursement pourrait être limité à un montant de 45 000 \$. Ainsi, environ 40 % des premier-ère-s acheteur-euse-s d'une maison neuve et 50 % des premier-ère-s acheteur-euse-s d'une unité neuve en copropriété bénéficieraient d'un remboursement complet de la taxe de vente. Les gens ayant acheté une propriété à un prix plus élevé que 450 000 \$ auraient droit à un crédit de taxe de vente dont le pourcentage effectif diminuerait progressivement en fonction du prix.

Recommandation 6

Bonifier le crédit de la taxe de vente du Québec (TVQ) sur les habitations neuves pour les premier-ère-s acheteur-euse-s, et ce, en fonction du prix de vente, pour faciliter l'accession à la propriété.

De plus, les droits de mutation pour les premier-ère-s acheteur-euse-s accentuent la crise de l'habitation. Cette taxe à l'achat d'une propriété rend l'accès à la propriété encore plus difficile, notamment parce que

plusieurs municipalités, dont Montréal, imposent des niveaux de taxation plus élevés que les exigences provinciales. Le crédit d'impôt combiné pour l'achat d'une première propriété est actuellement de 2 611 \$, une somme qui ne couvre même pas les droits de mutation, sans parler des autres frais associés à l'acquisition d'une propriété. En nous basant sur les taux progressifs exigés par le gouvernement du Québec, les prix des propriétés neuves et les prix sur le marché de la revente, et sur l'hypothèse que 20 % des acquisitions sont faites par des premier-ère-s acheteur-euse-s, nous estimons que le montant annuel dépensé en droits de mutation par les premier-ère-s acheteur-euse-s est d'au moins 101 millions de dollars.

En complément des mesures évoquées ci-dessus, l'APCHQ soutient la proposition formulée par M^{me} Laurence Vincent, présidente de Prével, et M. Martin Galarneau, associé chez TGTA Affaires immobilières, visant la création d'un fonds d'investissement voué à soutenir les premier-ère-s acheteur-euse-s dans l'acquisition d'une résidence neuve²². Ce fonds aurait pour vocation de remédier à l'iniquité générationnelle engendrée par les difficultés actuelles d'accès à la propriété, tout en contribuant à accroître l'offre résidentielle et à encourager la transition énergétique.

Le fonctionnement du fonds reposerait sur un principe de contribution remboursable :

les premier-ère-s acheteur-euse-s bénéficiaires seraient tenus de rembourser, lors de la revente de la propriété ou au terme d'une période de dix ans, le montant de la subvention reçue, plus 20 % de la plus-value réalisée sur le bien immobilier. Ce mécanisme permettrait au fonds de s'autofinancer après quelques années de fonctionnement, grâce au retour des sommes avancées. Par ailleurs, en raison de la capacité du gouvernement à emprunter à des taux d'intérêts inférieurs, le fonds pourrait générer un rendement positif sur le long terme.

Enfin, l'admissibilité à ce dispositif serait conditionnée par le choix d'une propriété située dans un secteur permettant d'atteindre les objectifs gouvernementaux en matière de transition écologique, de mobilité durable et de création de milieux de vie complets.

Recommandation 7

Éliminer les droits de mutation pour les premier-ère-s acheteur-euse-s.

Recommandation 8

Créer un fonds d'investissement pour soutenir l'achat d'une première résidence neuve.

22 Source : Laurence Vincent et Martin Galarneau, [Créer un fonds d'investissement pour soutenir l'achat d'une première résidence neuve : Mémoire soumis au ministère des Finances dans le cadre des consultations prébudgétaires 2024-2025](#), janvier 2024.

Maintenir et améliorer le parc d'habitation existant par la rénovation

Depuis l'an 2000, le prix des multiplex (immeubles de deux à cinq logements) transigés a presque quintuplé au Québec. Le loyer moyen n'a pas suivi cette courbe. La baisse des taux hypothécaires pendant près de 20 ans a influencé, mais pas compensé cette hausse, jusqu'à l'explosion de ceux-ci durant la pandémie.

Ces différents facteurs, identifiés dans plusieurs études économiques, dont celle de Deloitte Canada²³, ont eu pour effet de freiner l'activité du secteur et de dissuader des acheteur-euse-s potentiel-le-s face aux dépenses liées à la propriété (par exemple, impôts fonciers importants, taux d'intérêt et coûts d'entretien et de gestion).

Au-delà de ce contexte économique difficile, le secteur est confronté à un enjeu structurel qu'il convient de résoudre rapidement au risque de diminuer d'autant plus l'offre de logements à moyen terme. Selon les données de Statistique Canada, la grande majorité des immeubles québécois ont été construits avant 1979 (en 2021, 71 % des immeubles avaient plus de 40 ans). Les logements sont encore plus vieux à Montréal avec 45 % des immeubles construits avant 1960.

Alors que le taux d'inoccupation demeure bas dans plusieurs régions excentrées malgré les nombreuses nouvelles unités locatives livrées en 2024 et 2025²⁴, il est stratégique de revoir le cadre réglementaire entourant la rénovation du parc immobilier

locatif. Cette politique aurait des bénéfices environnementaux, car les bâtiments sont responsables de 9,5 % des émissions de GES au Québec²⁵; économiques, puisque les logements existants représentent le parc le plus abordable; et sociaux, au bénéfice des locataires qui verraient leur niveau de confort augmenter dans le milieu de vie et leur facture de chauffage diminuer.

Les programmes en matière de rénovation écoénergétique auxquels les immeubles locatifs sont admissibles sont moins nombreux que ceux destinés aux propriétaires de maisons unifamiliales ou de copropriété divise. Il serait opportun de permettre à tous les logements locatifs d'être admissibles aux programmes d'aide financière actuels et futurs à la rénovation écoénergétique. D'autant plus que 62% des familles à faible revenu sont locataires. Afin de stimuler la rénovation du parc de logement locatif, il est nécessaire d'instaurer un programme de financement couvrant une gamme de travaux plus large, dont l'isolation et l'étanchéité du bâtiment.

Ce type d'outil a fait ses preuves, comme le démontre le succès du programme RénoVert²⁶. Toutefois, contrairement au programme RénoVert, la subvention sur les dépenses de rénovation écoénergétiques devrait être ouverte pour tous les propriétaires d'immeubles locatifs construits avant 1980, et combinable avec les autres formes d'aide financière.

Recommandation 9

Instaurer un programme de subventions pour les rénovations écoénergétiques similaire au programme RénoVert pour tous les propriétaires d'immeubles locatifs construits en 1980, et combinable avec les autres formes d'aide financière.

Les critères de fixation de loyers non adaptés aux enjeux de rénovation du parc immobilier

À l'heure actuelle, les hausses de loyers accordées par le TAL pour des dépenses d'immobilisation dépendent des taux d'intérêt en vigueur au moment où la dépense est encourue. Selon la formule actuelle, le rendement accordé est celui des certificats de placement garanti (CPG) à 5 ans, auquel on ajoute 1 point de pourcentage.

Selon ce calcul, il faut ainsi compter 25 ans avant que le propriétaire soit en mesure de recouvrer sa dépense – ce qui a pour conséquence de retarder ou réduire au minimum les dépenses liées aux travaux de rénovation, faute de ressources financières suffisantes et d'incitatifs lui permettant d'engager des travaux d'une telle ampleur.

23 Par exemple, Deloitte Canada, [Perspectives économiques : des obstacles demeurent malgré les signes prometteurs de reprise](#), été 2024, et [L'avenir de l'immobilier au Canada, naviguer vers l'avenir de l'immobilier intelligent et durable](#), décembre 2024.

24 Source : SCHL, Rapport sur le marché locatif, automne 2025.

25 Source : Ministère de l'environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs, [Plan de mise en œuvre 2025-2030](#), 2025.

26 Ce programme, en vigueur de 2016 à 2019, a connu du succès, alors que tout près de 322 000 particuliers en ont bénéficié. Le crédit moyen s'élevait à 1 643 \$, ce qui permet d'estimer que cela équivalait à 3,5 milliards de dollars de travaux.

Qui plus est, les délais de récupération sont devenus de plus en plus longs avec la baisse tendancielle des taux d'intérêt. En particulier, ceux-ci ont dépassé 25 ans durant presque toute la période allant de 2004 à 2022²⁷ – ce qui soulève un aspect problématique puisque la durée de vie utile de la plupart des composantes d'un bâtiment résidentiel²⁸ ne dépassent pas 25 ans, tandis que la durée de vie utile des composantes intérieures d'un logement est souvent inférieure à 20 ans, en particulier dans le cas d'un logement en location.

Selon une étude de Dunsky Énergie + Climat, mandatée par l'APCHQ, ces critères de fixation de loyers n'incitent pas non plus les propriétaires à investir dans l'efficacité énergétique de leurs actifs immobiliers lorsque l'énergie est au frais du locataire²⁹. Ces investissements seraient à l'avantage des locataires puisqu'ils diminueraient leur facture d'électricité, mais elles sont généralement non rentables pour les propriétaires.

Recommandation 10

Réviser la grille du TAL pour une récupération d'investissement sur 15 ans au lieu de 21 ans, avec possibilité d'échelonner la hausse de loyer sur 3 ans pour la répartir dans le temps.

Un système d'incitatifs basé sur la performance pour optimiser les dépenses de l'État

Considérant l'objectif d'Hydro-Québec d'atteindre plus de 21 TWh en efficacité énergétique d'ici 2035, les programmes qui visent l'efficacité énergétique et la sobriété doivent évoluer.

Selon les données de l'APCHQ, rénover de façon écoénergétique l'enveloppe du bâtiment de 900 000 maisons unifamiliales construites avant 1980 pourrait générer des économies de 8,8 TWh, moyennant un investissement évalué à 2,5 milliards de dollars. À titre de comparaison, la vente de 8,8 TWh au secteur industriel correspond à des profits de 5,8 milliards de dollars par année pour Hydro-Québec³⁰.

Il est impératif d'accorder des subventions en fonction des gains réels, et non en fonction de l'atteinte de cibles comme c'est le cas présentement, notamment au sein des programmes Rénoclimat et Logisvert. Par exemple, les thermopompes sont subventionnées en fonction du nombre de BTU, et non en fonction des gains d'efficacité énergétique réels. Or, l'utilisation d'une thermopompe dans un vieux bâtiment permet une plus grande économie d'énergie que dans un bâtiment construit il y a six ans. La même logique s'impose avec Rénoclimat.

Recommandation 11

Mettre en place un système d'incitatifs financiers basés sur la performance pour optimiser les dépenses de l'État.

Une aide aux ménages à faible revenu qui doit être bonifiée

L'APCHQ salue le rétablissement du programme RénoRégion après son abolition en avril. Ce programme cible les propriétaires à revenus faibles ou modestes en milieu rural, une population particulièrement vulnérable à la précarité énergétique. Selon l'Institut de recherche en politiques publiques (IRPP), les ménages à faibles revenus sont les plus susceptibles de vivre dans de vieilles maisons, des « passoires énergétiques », et donc plus vulnérables aux risques croissants liés aux changements climatiques et à l'augmentation des coûts d'énergie.

Toutefois, le financement actuel de RénoRégion demeure insuffisant pour répondre aux besoins considérables de cette population et devrait être bonifié substantiellement. Rappelons que ce sont justement les maisons unifamiliales construites avant 1960 qui représentent le plus grand potentiel de gains d'efficacité énergétique et qu'elles se trouvent généralement en milieu rural³¹.

Recommandation 12

Bonifier l'aide aux ménages à faible revenu qui sont plus vulnérables à la hausse des coûts d'électricité et aux risques liés aux changements climatiques.

Conclusion

Afin de régler la crise de l'habitation, des actions fortes doivent être mises en œuvre dans le prochain budget du Québec, afin de mettre en place les conditions gagnantes pour permettre à toutes les parties prenantes – municipalités, gouvernements, entrepreneurs en construction, etc. –, d'agir avec agilité, stratégie et force pour augmenter l'offre en habitation, améliorer l'abordabilité et rénover le parc immobilier existant. Les constats et recommandations présentés démontrent clairement que la hausse des coûts, le sous-financement des infrastructures en eau, les obstacles réglementaires et la perte d'accessibilité à la propriété freinent la capacité du Québec à répondre aux besoins de base des ménages en matière de logement.

L'APCHQ réaffirme sa volonté de collaborer avec le gouvernement du Québec afin de tout mettre en œuvre pour améliorer l'offre de logement et bâtir des milieux de vie adaptés aux réalités actuelles et futures de la population.

27 Source : Banque du Canada et calculs CORPIQ

28 Source : SCHL, Manuel de planification du remplacement des immobilisations, 2003.

29 Source : APCHQ, [Consultation sur l'encadrement et le développement des énergies propres au Québec](#), octobre 2023.

30 Basé sur une marge de profit d'Hydro-Québec pour le secteur industriel à 0,66 ¢/kWh. Selon sur une marge de profit d'Hydro-Québec pour le secteur industriel à 0,66 ¢/kWh.

31 Analyse limitée du parc de logements dans le contexte des maisons existantes au Québec, Ressources naturelles Canada, juillet 2023 (non public).

