

# **CONSULTATIONS PRÉ-BUDGÉTAIRES 2026**

**Gouvernement du Québec**

**Recommandations de la Corporation des  
Propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ)**

**Janvier 2026**

## À PROPOS DE LA CORPIQ

Organisme à but non lucratif réunissant 30 000 propriétaires et gestionnaires qui procurent des logements et condos locatifs à plus de 600 000 ménages locataires, la CORPIQ est la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements. Elle dessert toutes les régions à partir de quatre bureaux totalisant 60 employés. Les propriétaires québécois logent 1,5 million de ménages locataires et possèdent, dans sept cas sur dix, un duplex ou un triplex.

## TABLE DES MATIÈRES

|                                                                                                                                |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Résumé exécutif</b>                                                                                                         | <b>3</b>      |
| Budget 2026, une occasion de préserver le modèle québécois d'habitation                                                        | 3             |
| Nos propositions                                                                                                               | 4             |
| <br><b>Préserver le modèle québécois d'habitation :<br/>rénover 48 000 logements supplémentaires et générer 350 M\$ de PIB</b> | <br><b>5</b>  |
| <b>A/ Rénover le parc existant, un levier stratégique pour la transition énergétique et l'économie</b>                         | <b>5</b>      |
| Un parc locatif ancien, marqué par un déficit de soutien                                                                       | 5             |
| Défis réglementaires et conjoncturels à résoudre à moyen terme                                                                 | 6             |
| Les solutions proposées et bénéfices attendus                                                                                  | 7             |
| <br><b>B/ S'appuyer et bonifier l'existant pour prévenir l'itinérance</b>                                                      | <br><b>9</b>  |
| Bonifier le Programme de supplément au loyer : une solution budgétaire pérenne et à fort impact social                         | 9             |
| Les solutions pour adapter le programme à la réalité de terrain                                                                | 10            |
| <br><b>Conclusion</b>                                                                                                          | <br><b>11</b> |

## Résumé exécutif

# Budget 2026, une occasion de préserver le modèle québécois d'habitation

Alors que le gouvernement prépare son budget 2026, la **CORPIQ souhaite rappeler l'importance de préserver le modèle québécois d'habitation, un levier essentiel tant sur le plan social qu'économique.**

Comme l'a dit le premier ministre François Legault, l'habitation «*est au cœur de notre qualité de vie, une condition de l'épanouissement de chacun et de notre développement collectif*»<sup>1</sup>. Si l'action gouvernementale a permis d'amorcer des réponses aux défis du secteur, des outils stratégiques demeurent nécessaires pour répondre aux enjeux persistants. **Le budget 2026 constitue une occasion déterminante de faire de l'habitation une priorité transversale.**

Le parc locatif québécois représente un actif économique majeur, tant par sa valeur, sa contribution sociale, que par les investissements continus requis en entretien, rénovation et modernisation. Or, cet actif est fragilisé par un empilement de contraintes réglementaires, fiscales et administratives qui limitent la capacité d'investissement des propriétaires et ralentissent l'adaptation du parc immobilier aux besoins énergétiques du Québec. **Le budget est ainsi une opportunité d'offrir un cadre plus prévisible, plus cohérent et propice à l'investissement privé en habitation, au bénéfice de l'économie québécoise.**

### Préserver le modèle québécois d'habitation nécessite d'intervenir sur les axes suivants :

- **Valoriser l'apport économique des propriétaires immobiliers**, lesquels contribuent à l'économie québécoise par leurs investissements, le maintien du parc, les achats de biens et services, les emplois générés et leur contribution fiscale. Préserver leur capacité d'investissement est un choix stratégique pour la vitalité économique du Québec.
- **Alléger le cadre réglementaire** afin de soutenir l'investissement et la pérennité du parc locatif. La fiscalité du gain en capital, la Loi R-20 et l'obtention des permis ont un impact direct sur les décisions d'investissement et devraient être simplifiées pour stimuler l'activité économique sans pression sur les finances publiques.
- **Accélérer la rénovation du parc locatif**, levier central de la transition énergétique, du confort des locataires, du soutien aux secteurs de la construction, de la rénovation, et donc de l'économie québécoise. **La CORPIQ plaide pour un grand chantier en faveur de la rénovation du parc locatif**, en cohérence avec les orientations d'Hydro-Québec.
- **Reconnaître le rôle social du parc locatif privé.** Face à un sous-investissement chronique dans les logements sociaux et le parc HLM, le parc locatif privé joue un rôle important pour accompagner les personnes en situation de vulnérabilité. Une des solutions pérennes et parmi les moins coûteuses pour le gouvernement vise à bonifier le Programme de supplément au loyer. Le PSL favorise la stabilité résidentielle, s'appuie sur le parc existant et réduit la pression sur les services publics.

---

<sup>1</sup> Mot du Premier ministre au sein de la stratégie québécoise en habitation, 2024

Ainsi, le secteur de l'habitation nécessite une **approche globale** pour être adapté aux enjeux du terrain. **Ce mémoire se concentre plus spécifiquement sur deux axes nécessitant des mesures budgétaires : la rénovation du parc locatif et la bonification du PSL.**

## **Budget 2026 : nos propositions**

**Proposition 1 : Instaurer un crédit d'impôt sur les dépenses de rénovation du parc locatif.**

**Proposition 2 : Permettre à tous les logements locatifs d'être admissibles aux programmes d'aide financière, pour le résidentiel, actuels et futurs.**

**Proposition 3 : Bonifier le Programme de Supplément au Loyer en augmentant la contribution gouvernementale** pour s'assurer de répondre aux besoins et en adaptant les paramètres du PSL à la réalité du marché (élargissement des logements admissibles, adaptation des loyers admissibles, ...).

## Préserver le modèle québécois d'habitation : rénover 48 000 logements supplémentaires et générer 350 M\$ de PIB

### A/ Rénover le parc existant, un levier stratégique pour la transition énergétique et l'économie

Face aux enjeux énergétiques, le Québec doit simultanément réduire son empreinte environnementale et assurer sa sécurité énergétique. **Les orientations d'Hydro-Québec, axées sur la réduction de la consommation et l'amélioration de l'efficacité énergétique, confirment que cette transition passera en grande partie par le secteur de l'habitation.**

Les bâtiments représentant 9,1 % des émissions de GES au Québec, la rénovation énergétique du parc résidentiel constitue une priorité reconnue tant par le gouvernement - qui reconnaît lui-même que « *le secteur des bâtiments représente une niche majeure pour accroître l'efficacité énergétique* » - que par Hydro-Québec. Son Plan d'action 2035 prévoit que les appuis financiers augmenteront pour accélérer le déploiement d'équipements performants et encourager les rénovations écoénergétiques, notamment l'amélioration de l'enveloppe thermique des bâtiments existants. **Ainsi une cohérence gouvernementale est nécessaire pour déployer efficacement les outils permettant de préserver le parc résidentiel.**

### Un parc locatif ancien, marqué par un déficit de soutien

Le modèle québécois d'habitation, c'est le plus grand nombre de locataires, une forte proportion de petits immeubles locatifs, comparativement au reste du Canada, tout en étant le parc locatif le plus abordable, et le plus ancien.

#### *Plus précisément, le modèle québécois d'habitation en quelques chiffres*

- Le parc locatif québécois représente 43% du parc locatif privé au Canada
- Le Québec regroupe 82 % des appartements locatifs du pays dans des immeubles de 3 à 5 logements.
- **Le nombre de logements locatifs privés au Québec est estimé à 1 178 165.**
- **71% des immeubles ont été construits avant 1979<sup>2</sup>.** À Montréal, 45% des immeubles ont été construits avant 1960 (Statistiques Canada, 2021).
- **Selon une requête adressée à la SCHL, le nombre de logements locatifs ayant plus de 40 ans au Québec est estimé à 794 182 (logements construits avant 1985).**

Compte tenu de l'ancienneté du parc locatif et de la durée de vie des matériaux, de nombreux logements risquent de devenir inadaptés ou inhabités sans un grand chantier de rénovation. Ces immeubles, souvent les plus abordables, sont **les cibles des « rénovicteurs »**, dont le modèle d'affaire consiste justement à acheter de tels immeubles auprès de petits propriétaires découragés qui n'ont pas les moyens financiers nécessaires pour faire progressivement les

<sup>2</sup> En 2021, 71 % des immeubles avaient plus de 40 ans

travaux. Sans mécanismes financiers adéquats, le Québec risque de perdre une part significative de son parc locatif abordable.

**Ainsi, si la nouvelle grille de calcul des critères de fixation de loyer du Tribunal administratif du logement améliore le justificatif par un retour sur investissement plus réaliste (seuil de 5 %), elle doit être soutenue par des subventions et crédit d'impôt pour garantir la faisabilité financière réelle des travaux<sup>3</sup>.**

## Défis réglementaires et conjoncturels à résoudre à moyen terme

Depuis la pandémie, le contexte économique est un défi. Certaines contraintes peuvent être résolues par le gouvernement dans un délai raisonnable.

### → Un cadre réglementaire contraignant

Le premier défi était le cadre réglementaire entourant les délais d'amortissement pour les dépenses d'immobilisation. Depuis plus de 40 ans, ces délais étaient variables et ont pu aller jusqu'à 50 ans. La nouvelle méthode de calcul des critères de fixation de loyer vient définir un seuil de 5% soit 20 ans, ce qui est plus proche de la réalité des propriétaires immobiliers. Ce seuil est un premier pas dans la bonne direction, et doit être accompagné d'un cadre incitatif pour garantir la faisabilité financière des travaux.

Le secteur est également contraint par la loi R-20 qui génère cadre flou, incohérent et complexe pour les propriétaires locatifs qui se trouvent dans une situation incongrue par rapport aux propriétaires occupants. **Cette loi inadaptée et inapplicable au contexte de la rénovation résidentielle locative demande une harmonisation de l'encadrement de la rénovation pour accélérer les travaux en cohérence avec nos autres propositions.**

### → Un contexte économique qui a fragilisé les capacités financières des propriétaires

Depuis la pandémie, le contexte économique est un défi pour les propriétaires, particulièrement le propriétaire dit traditionnel qui a souvent réalisé son investissement immobilier en vue de se constituer un patrimoine pour la retraite, mais qui ne dispose pas des capacités d'investissement nécessaires.

Le contexte est marqué par la hausse des taux d'intérêts et des contraintes inhérentes à la réglementation québécoise qui viennent freiner les investissements en rénovation. Contrairement à ce que l'on peut observer en Ontario et en Colombie-Britannique, sur toute la période allant de 2017 à 2022, les dépenses en travaux majeurs ont été plus élevées en Ontario et en Colombie-Britannique qu'au Québec<sup>4</sup>.

Parmi les contraintes identifiées :

- **La hausse des taux d'intérêts** entraîne des conséquences directes pour un propriétaire détenant une hypothèque qui voit ses liquidités lourdement amputées par des

<sup>3</sup> Etude de Dunsky Énergie + Climat : en l'absence de délai d'amortissement suffisamment équilibré, une grande majorité de propriétaires ne sont pas en mesure de prendre un risque financier de cette importance malgré les bénéfices des investissements en rénovation (valeur de l'immeuble, bénéfices économiques et environnementaux).

<sup>4</sup> Source : Statistique Canada, Tableau 34-10-0286-01, Investissement en construction de bâtiments, SCHL, et calculs CORPIQ

remboursements hypothécaires plus élevés, qui réduisent sa capacité d'investissement. A cela s'ajoute le fait que la valeur économique de son immeuble est réduite, tout comme sa capacité de refinancement, limitant aussi sa capacité d'investissement.

- **Les prix des matériaux qui ont explosé suivant la pandémie** (le coût moyen des rénovations résidentielles a augmenté de plus de 40% dans la province par rapport à la période pré pandémie selon Statistique Canada) et **les frais hypothécaires, taxes et assurances qui ne cessent d'augmenter** (exemple à Montréal, avec une hausse de 3,8 % du compte de taxes résidentielles en janvier 2025) - créant un goulot d'étranglement pour bon nombre de propriétaires. Ces derniers ont été contraints de différer les investissements en rénovation.

## Les solutions proposées et bénéfices attendus

**La CORPIQ plaide pour un grand chantier de rénovation du parc locatif, faisant écho aux travaux du Gouvernement et d'Hydro Québec.** La rénovation du parc locatif est d'ailleurs la première priorité identifiée par nos membres lors d'un sondage interne réalisé en septembre 2025. Les retours de nos membres pourraient se résumer comme suit : ces derniers se considèrent comme des « *investisseurs soucieux d'offrir des logements de bonne qualité en les entretenant et les rénovant* ». Néanmoins, face à l'augmentation des coûts, ils demandent du soutien pour rénover le parc locatif à travers des « *crédits et subventions à la rénovation* ».

Ainsi, un grand chantier de rénovation du parc locatif doit nécessairement comprendre un **cocktail de mesures pour être opérationnel et efficace**, parmi lesquelles :

- **Instaurer un crédit d'impôt sur les dépenses de rénovation du parc locatif.** Ce type d'outil a fait ses preuves, comme le démontre le succès du programme RénoVert<sup>5</sup>. Toutefois, contrairement au programme RénoVert, un tel crédit d'impôt sur les dépenses de rénovation devrait être ouvert pour tous les propriétaires d'immeubles locatifs, et combinable avec les autres formes d'aide financière.

### Les bénéfices d'un crédit d'impôt

Sur la base des données issues du sondage Léger mené auprès des membres de la CORPIQ, des données de l'Institut de la Statistique du Québec et enfin sur la base de requêtes spéciales auprès de la SCHL, **la CORPIQ a mené une analyse économique de l'impact d'un crédit d'impôt sur les dépenses de rénovation des logements locatifs construits il y a 40 ans ou plus (étude d'impact en pièce jointe).**

**Sur un horizon de 5 ans :**

- **48 000 logements locatifs supplémentaires rénovés** (par rapport à un scénario de logements rénovés sans crédit d'impôt) ;
- **500 millions \$ de dépenses additionnelles injectées** (en \$ de 2024) dont 350 millions de dollars en valeur ajoutée ;
- **3 100 emplois créés** (années-personnes) ;

<sup>5</sup> 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 travaux.

- Estimation basée sur les données de l'Institut de la Statistique du Québec qui a calculé le nombre d'emplois, directs et indirects supplémentaires attribuables à l'ajout de 500 millions \$ en dépenses de rénovation résidentielle ;
- Au sein du secteur de la construction multifamiliale, pour une tranche de 100 millions \$ en dépenses, la valeur ajoutée est de 70 millions \$. Ainsi un **crédit d'impôt pour la rénovation locative est susceptible de faire augmenter le PIB québécois de \$350 millions sur 5 ans, dont 211 millions spécifiquement dans le secteur de la construction.**
- **Recettes en impôts, taxes et taxes indirectes : \$ 22.3 millions** pour le gouvernement du Québec.
  - **Revenus : \$ 20 millions sur 5 ans, dont 17,7 millions en impôts et 2,3 millions en taxes ;**
  - **Parafiscalités : \$ 38,4 millions (RRQ, FSS, CSST, RQAP).**

A travers notre étude, il est estimé que la dépense moyenne par logement rénové est de 7 500 \$. En appliquant le nouveau règlement sur les critères de fixation de loyer, cela représente une augmentation de 31,25 \$ par mois - compensée par l'amélioration du confort et la réduction des factures énergétiques.

**→ Permettre à tous les logements locatifs d'être admissibles aux programmes d'aide financière, actuels et futurs, pour les travaux de rénovation.**

Les programmes de rénovation auxquels les immeubles locatifs sont admissibles sont moins nombreux que ceux destinés aux propriétaires de maisons unifamiliales ou de copropriété divisée. **Les programmes actuellement disponibles pour le locatif (RénoClimat et Logisvert) sont contraignants et excluent une grande majorité des interventions essentielles et réelles.** Il est ainsi utile de permettre à tous les logements locatifs d'être admissibles aux programmes d'aide financière actuels et futurs portant sur la rénovation énergétique.

**→ Lever les contraintes réglementaires entourant les travaux de rénovation du parc locatif**

**Sans relever directement du cadre budgétaire, le cadre entourant la loi R-20** - qui pénalise la rénovation du parc locatif - **est un levier incontournable dans un grand chantier en faveur de la rénovation.** Une action concertée entre les ministères permettrait d'agir plus efficacement pour le maintien et la rénovation du parc locatif, au bénéfice de tous.

#### **Lever les freins à la rénovation et à la productivité : réviser la loi R-20**

La révision de R-20 constitue un levier réglementaire clé pour réussir le chantier de la rénovation résidentielle locative et soutenir les objectifs gouvernementaux en matière d'économie, de productivité et de transition énergétique.

Alors que les rénovations profitent d'abord aux locataires (amélioration de la sécurité, la performance énergétique, du confort et pérennité des logements), **l'encadrement actuel des travaux d'entretien et de rénovation du locatif est complexe et incohérent**, notamment en

raison des différences de traitement entre propriétaires occupants et non occupants, ainsi qu'entre les types et tailles d'immeubles. Dans un contexte où le parc résidentiel est vieillissant et nécessite des interventions, souvent majeures, ces obstacles réglementaires ralentissent inutilement les travaux et en augmentent leur coût.

La CORPIQ appuie l'instauration d'une carte de finition pour la construction et la rénovation des immeubles locatifs résidentiels, mais estime **qu'elle doit s'accompagner d'une harmonisation de la législation, incluant le désassujettissement des rénovations résidentielles locatives à la loi R-20**, comme c'est déjà le cas pour le propriétaire occupant. Un tel ajustement permettrait de recentrer la réglementation sur la qualité des travaux, de réduire les coûts pouvant atteindre 30 % à 50 %, et d'accélérer la rénovation du parc locatif — **sans pression additionnelle sur les finances publiques.**

## B/ S'appuyer et bonifier l'existant pour prévenir l'itinérance

L'itinérance connaît une croissance préoccupante, tout comme les inquiétudes des différents acteurs de terrain quant à l'augmentation des situations de vulnérabilité (financière, santé mentale, perte d'autonomie, ...). La construction de nouvelles unités ne peut, à elle seule, répondre aux besoins des personnes en situation de vulnérabilités ou/et d'itinérance. **Cette approche doit être accompagnée d'une stratégie qui inclut le secteur locatif privé** - lequel constitue le parc le plus abordable - et **l'aide à la personne, indispensables pour répondre aux besoins actuels à l'intérieur du délai le plus rapide possible.**

### Bonifier le Programme de supplément au loyer : une solution budgétaire pérenne et à fort impact social

Le PSL constitue un des outils les plus efficaces pour favoriser le maintien en logement des personnes en situation de vulnérabilité et ainsi prévenir l'itinérance.

En s'appuyant sur les unités actuellement disponibles au sein du parc de logements privés, le PSL permet aux ménages à faible revenu de payer un loyer équivalent à 25% de leur revenu, et ainsi d'éviter des coûts publics élevés liés à l'hébergement d'urgence, à l'itinérance et aux interventions institutionnelles.

#### *Chiffres illustratifs*

- Coût du PSL dans le marché privé : 139,8 millions en 2024 pour **32 673 bénéficiaires**<sup>6</sup>
- Coût annuel moyen d'une personne en situation d'itinérance : **72 521 \$**<sup>7</sup>

En prenant les chiffres de 2024, le PSL représente un coût moyen d'environ 4 280 \$ par bénéficiaire, alors qu'une personne en situation d'itinérance représente en moyenne 72 521 \$ par année aux finances publiques : **bonifier le PSL, c'est donc miser sur la prévention à un coût 17 fois moindre pour les finances publiques.**

<sup>6</sup> Observatoire québécois des inégalités, 2025

<sup>7</sup> Estimations de l'Union des municipalités du Québec, 2024

S'il s'agit d'un investissement, le PSL présente plusieurs avantages économiques et sociaux :

- **Solution complémentaire, rapide, pérenne et économiquement efficiente** : le coût du programme demeure largement inférieur à celui de la construction et de l'exploitation de logements sociaux ou du soutien à la construction neuve.
- **Outil déployable immédiatement**. En s'appuyant sur les unités disponibles dès maintenant sur le marché privé, le PSL revalorisé permettrait de répondre aux besoins actuels à l'intérieur du délai le plus rapide possible.
- **Avantages pour les ménages accompagnés** : stabilité résidentielle et ancrage social, renforcement de la mixité, accompagnement résidentiel, ciblage direct des situations à risque à travers l'identification par les propriétaires ou/et les acteurs de terrain.

Les lacunes du programme ont été identifiées par le [rapport de Eric Latimer et Nick Falvo](#) en septembre 2024. Ils identifient notamment le manque d'incitatifs pour les propriétaires, ce qui réduit le nombre de logements disponibles.

Les conclusions du rapport, publiées sur le site de la Société d'habitation du Québec, visent à encourager les propriétaires à signer des ententes avec les Offices d'habitation et à optimiser les liens entre les Offices, les organismes offrant un programme de stabilité résidentielle avec accompagnement, et les propriétaires.

### Les solutions pour adapter le programme à la réalité de terrain

Si le PSL permet une prise en charge rapide et flexible, en mobilisant le parc locatif existant, **les paramètres actuels du programme ne reflètent plus la réalité du marché locatif**.

Le budget 2026 doit donc permettre une **bonification du programme** :

- Une **augmentation de la contribution gouvernementale** pour répondre aux besoins réels ;
- Un **élargissement du nombre de logements admissibles**, afin de rejoindre davantage de ménages en situation de vulnérabilités ;
- Une **adaptation du PSL aux loyers abordables sur le marché** afin de permettre à davantage de propriétaires privés de pouvoir mettre des logements dans le dispositif, ce qui augmenterait le nombre de bénéficiaires et renforcerait l'efficacité du programme comme outil de prévention de l'itinérance.

D'une manière générale, la CORPIQ recommande d'organiser une table de concertation, réunissant les acteurs de l'habitation pour définir les besoins et identifier les crédits nécessaires pour bonifier le Programme.

Si le PSL représente un investissement, les bénéfices sociaux permettront de maximiser chaque dollar public investi et de réduire durablement les coûts humains et financiers associés aux vulnérabilités dans l'habitation.

## Conclusion

À travers ce mémoire, la CORPIQ invite le gouvernement du Québec à considérer l'habitation non pas uniquement comme un enjeu sectoriel, mais comme un pilier transversal de l'économie québécoise.

Le budget 2026 représente une occasion déterminante de préserver le modèle québécois d'habitation en misant sur des outils fiscaux et réglementaires capables de soutenir les propriétaires comme acteurs clés de la croissance économique et de la transition énergétique.

Nos propositions visent donc :

- La mise en place d'un **grand chantier de rénovation du parc locatif à travers la création d'un crédit d'impôt de 30% sur les dépenses de rénovation du parc locatif** et l'intégration des logements locatifs au sein des programmes d'aide financière actuels et futurs.
- La **bonification du Programme de Supplément au Loyer (PSL)** en augmentant la contribution gouvernementale au bénéfice des personnes en situation de vulnérabilité.