

CONSULTATIONS PRÉBUDGÉTAIRES 2026-2027 DU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

RECOMMANDATIONS DE L'INSTITUT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DU QUÉBEC (IDU)

13 FÉVRIER 2026

INSTITUT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DU QUÉBEC

Fondé en 1987, l'Institut de développement urbain du Québec (IDU) est un organisme indépendant et sans but lucratif. Étant le plus important représentant de l'industrie immobilière commerciale au Québec, l'IDU développe des contenus concernant l'immobilier et la trame urbaine. Il agit principalement à titre de partenaire entre les membres de l'industrie, les autorités publiques ainsi que l'ensemble des parties prenantes de l'écosystème de l'immobilier commercial.

L'industrie de l'immobilier commercial contribue annuellement pour plus de 20 G\$ au PIB du Québec et pour plus de 5 G\$ en revenus fiscaux pour les gouvernements et municipalités. Pour les sept plus grandes villes du Québec, c'est en moyenne près de la moitié, soit 45,8 % de l'ensemble de leurs revenus de taxes foncières. Avec des dépenses combinées de plus de 24,5 G\$, cette industrie soutient près d'une centaine de milliers d'emplois.

CONTEXTE

Le Québec fait face à une crise de l'habitation profonde et multidimensionnelle. Au cours des dernières années, partout sur le territoire, les taux d'inoccupation atteignent des planchers historiques. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des logements locatifs était de seulement 1,3 % en 2023, avec des pointes encore plus basses dans plusieurs villes. Remonté à 2,7 % en 2025¹, ce faible taux demeure insuffisant et surtout, cette rareté qui se perpétue dans le temps exacerbe une crise de l'abordabilité déjà bien ancrée.

Les coûts de construction ont fortement augmenté en raison de la hausse des taux d'intérêt, des prix des matériaux, de la rareté de la main-d'œuvre et du resserrement des conditions de financement. S'ajoute à cela l'imposition, désormais plus fréquente, sur les projets de nouvelles taxes et redevances de développement pour le transport collectif, pour du logement social et hors marché, pour des parcs, etc. Dans ce contexte, la viabilité financière de plusieurs projets est compromise, ce qui freine leur réalisation et accentue la pression sur le marché locatif.

Par ailleurs, la crise climatique impose de repenser nos façons de concevoir et de construire les milieux de vie. L'intensification au cours des dernières années des événements extrêmes — feux de forêt, inondations, canicules — nécessite des adaptations urbaines importantes. Il va falloir se réinventer et construire la ville sur la ville.

En même temps, les infrastructures municipales sont également mises à rude épreuve. Le Centre d'expertise et de recherche en infrastructures urbaines (CERIU) estime que des investissements massifs — plus de 49 milliards de dollars pour le Québec seulement — seront nécessaires pour remplacer toutes les infrastructures d'eau et de voirie qui sont à risque critique de défaillance². Faute d'avoir les moyens pour financer ces travaux, certaines municipalités imposent des redevances aux promoteurs, tandis que d'autres adoptent des moratoires de développement, ce qui, dans les deux cas, freine la construction et contribue à accentuer la crise actuelle.

Devant ce constat, le Groupe tactique sur les infrastructures en eau liées au logement³, une coalition d'une dizaine d'organisations du secteur de la construction, de l'ingénierie et de l'urbanisme, dont l'IDU fait partie, a été créé en juin 2025 au Québec afin de documenter la problématique et d'identifier des pistes de solutions concrètes et durables.

Au cours des dernières années, on ne compte plus les projets immobiliers abandonnés ou reportés à cause de ce que l'on appelle le phénomène « pas dans ma cour ». Il s'agit du phénomène selon lequel l'intérêt des voisins immédiats des projets prend le dessus sur l'intérêt commun.

¹ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-locatif>

² <https://ceriu.qc.ca/system/files/2024-03/Rapport-2023-Portrait-des-infrastructures-en-eau-des-municipalites-du-Quebec.pdf>

³ <https://www.newswire.ca/fr/news-releases/crise-des-infrastructures-en-eau-liees-au-logement-mise-sur-pied-d-un-groupe-tactique-859993292.html>



Certains ont fait la manchette, d'autres non. Parmi les plus médiatisés, l'on retrouve deux projets abandonnés dans les secteurs de densification autour des stations du REM : Pierrefonds-Roxboro et Sunnybrooke. Dans le second cas, il aura fallu la signature d'un registre référendaire de seulement 26 citoyens pour empêcher sa réalisation. Il y a tout lieu de se demander s'il est normal qu'un projet devant permettre de loger des centaines de familles puisse être bloqué par seulement 26 personnes... quand les intérêts d'une minorité façonnent l'environnement de la majorité. Il faut rappeler que le Québec est la seule province au Canada à imposer des référendums décisionnels en matière d'urbanisme.

Récemment, le gouvernement du Québec a posé un certain nombre de gestes significatifs, comme les « super pouvoirs » accordés aux villes par le projet de loi n° 31 pour contrer quelque peu le phénomène du « pas dans ma cour » et accélérer les mises en chantier. Cette mesure est toutefois temporaire et son utilisation est laissée à la discrétion des mêmes élus municipaux confrontés à la pression des opposants. Il s'agit quand même d'un pas dans la bonne direction. D'après nous, l'on devrait envisager de prolonger dans le temps l'existence de cet outil, pour évaluer sa contribution dans la résolution de la crise de l'habitation de façon pérenne ainsi que dans la lutte à la crise climatique et dans la construction de villes conçues pour être plus résilientes.

Un retour au bureau qui se fait attendre et qui affecte la vitalité de nos grands centres urbains

Le 15 janvier dernier, en collaboration avec la Chambre de commerce du Montréal métropolitain et Montréal centre-ville, l'IDU a présenté les résultats de l'étude *L'avenir du travail est ensemble, plus souvent*⁴, une analyse conjointe qui démontre les bénéfices essentiels du travail en présentiel pour la productivité, l'innovation et la vitalité urbaine de la métropole.

Six ans après la pandémie, l'IDU et ses partenaires ont jugé important de faire cet état des lieux du centre-ville de Montréal. Il en ressort que, malgré une reprise, Montréal demeure en retard pour ce qui est du retour en présentiel. Près de 20 % des bureaux du centre-ville sont inoccupés, fragilisant directement son activité économique et l'écosystème qui en dépend. Les immeubles du centre-ville perdent de la valeur, ce qui ajoute un risque fiscal important pour la Ville et sa capacité de générer des revenus suffisants pour financer ses services à la population. Et ultimement, cela peut se traduire par une perte de son attractivité pour les investisseurs et pour les futurs résidents, cela plombant sa capacité à rester une métropole de premier plan.

⁴ https://cdn.ca.yapla.com/company/CPY33CMA1BQmWqtEySkclKp/asset/files/etude-retourbureaut-idu-ccmm-mtlcv_15jan2026.pdf



Enfin, l'IDU est également préoccupé face à la fin du Programme de l'expérience québécoise (PEQ) ainsi qu'à l'annonce récente concernant le nouveau Programme de sélection des travailleurs qualifiés (PSTQ). C'est pourquoi il souhaite offrir son appui à la coalition regroupant la Chambre de commerce du Montréal métropolitain (CCMM), la Fédération des chambres de commerce du Québec (FCCQ), la Chambre de commerce et d'industrie de Laval, la Chambre de commerce et d'industrie de Québec (CCIQ), l'Association hôtelière du Grand Montréal (AHGM), le Conseil du patronat du Québec (CPQ), l'Université Concordia, la Ville de Longueuil et la Ville de Laval, qui ont récemment uni leur voix pour dénoncer ces décisions du gouvernement et réclamé une clause de droit⁵.

À l'instar de ces organisations, l'IDU trouve que ces décisions « plongent des milliers de travailleurs, d'étudiants internationaux et de chercheurs déjà établis au Québec, francisés et intégrés dans une profonde incertitude quant à leur avenir. Elles fragilisent également des secteurs économiques clés, des établissements d'enseignement et de recherche, ainsi que la capacité du Québec et de la métropole à attirer et à retenir les talents dont ils ont pourtant un besoin criant⁶. »

⁵ <https://www.ccmm.ca/fr/medias/politiques-dimmigration-une-mobilisation-pour-des-politiques-humaines-stables-et-previsibles>

⁶ <https://www.ccmm.ca/fr/medias/politiques-dimmigration-une-mobilisation-pour-des-politiques-humaines-stables-et-previsibles>



Institut de
développement
urbain du Québec

LES OBJECTIFS

Les objectifs que nous devons collectivement viser pour affronter efficacement ces enjeux et qui doivent nous guider dans l'élaboration de politiques sont les suivants :

- Favoriser l'accélération de la construction de logements en augmentant l'offre rapidement pour répondre à la demande et réduire la pression sur le marché.
- Optimiser l'occupation du territoire en misant véritablement sur le redéveloppement de la ville sur la ville, c'est-à-dire densifier intelligemment au bon endroit.
- Rentabiliser les investissements requis, publics et privés, pour le financement des infrastructures publiques (transport collectif, égouts, aqueducs, parcs, espaces verts, services, etc.) en s'assurant du plein potentiel de retombées foncières.
- Rétablir le marché des immeubles de bureaux et redynamiser nos centres-villes.

CONSULTATIONS PRÉBUDGÉTAIRES 2026-2027

Dans le cadre des consultations prébudgétaires 2026-2027 du gouvernement du Québec, l'IDU souhaite formuler des recommandations qui, selon nous, favoriseront l'atteinte des objectifs mentionnés plus tôt. Elles sont regroupées dans les deux axes suivants :

A) DES MESURES POUR FAVORISER L'ABORDABILITÉ EN MATIÈRE D'HABITATION

B) DES MESURES POUR RÉTABLIR LE MARCHÉ DES IMMEUBLES DE BUREAUX ET REDYNAMISER NOS CENTRES-VILLES



LES RECOMMANDATIONS DE L'IDU

A) DES MESURES POUR FAVORISER L'ABORDABILITÉ EN MATIÈRE D'HABITATION

1. Pérenniser les « super pouvoirs » accordés par le PL 31

Comme nous le mentionnions en introduction, le gouvernement du Québec a posé un certain nombre de gestes significatifs, comme les « super pouvoirs » accordés aux villes par le projet de loi n° 31 (PL 31) pour contrer quelque peu le phénomène du « pas dans ma cour » et accélérer les mises en chantier. Cette mesure est toutefois temporaire, la date d'échéance étant prévue le 21 février 2027. D'après nous, l'on devrait envisager de prolonger dans le temps l'existence de cet outil pour évaluer sa contribution dans la résolution de la crise de l'habitation de façon pérenne, dans la lutte à la crise climatique et dans la construction de villes conçues pour être plus résilientes.

Cette mesure se justifie amplement lorsque l'on prend en considération :

- les investissements majeurs qui seront requis pour mettre en place les infrastructures de transport collectif, pour réparer et augmenter la capacité des infrastructures en eau, pour créer de nouvelles rues et implanter de nouveaux services à la population ;
- l'importance d'aller chercher le plein potentiel de développement pour assurer un maximum de retombées de plus-values foncières ;
- les exigences en équipements publics (parcs, écoles, centres communautaires, etc.), en logements hors marché et en végétalisation pour satisfaire aux normes de construction durable ;
- les valeurs hautement stratégiques de ces espaces stratégiques de redéveloppement (ESR), de par leur localisation structurante, afin de poursuivre de façon cohérente le développement des villes.

C'est pourquoi nous recommandons de **pérenniser les « super pouvoirs » octroyés aux municipalités** et accordés par le PL 31 pour favoriser l'accélération du développement aux abords et le long des aires TOD ainsi qu'à l'intérieur des ESR et, surtout, pour offrir de la prévisibilité aux développeurs en réduisant les risques de blocage systématique.

RECOMMANDATION 1

Pérenniser les « super pouvoirs » accordés par le projet de loi n° 31 pour favoriser la construction de logements aux espaces stratégiques de redéveloppement (ESR), notamment, aux abords des stations de transport collectif et des axes structurants de transport.

Et pour s'assurer que l'outil ne sera permis que dans les ESR des villes et municipalités, en toute cohérence avec les priorités de développement régional, que son utilisation sera balisée adéquatement, d'autres modifications vont s'avérer nécessaires, soit :

- **encadrer la définition d'un ESR dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) – p. ex. intérieur des limites du périmètre urbain, proximité d'un axe existant ou projeté de transport collectif, terrains disponibles au redéveloppement, requalification nécessaire (anciennes friches commerciales ou industrielles) ;**
- **spécifier que les ESR devront être identifiés au schéma des MRC et agglomérations du Québec ainsi qu'aux plans d'urbanisme des municipalités locales pour être considérés par cette exception de l'article 123.1 ;**
- **élargir la portée de la modification aux ESR identifiée au schéma et inclure les zones autour des stations et axes, actuels et projetés, de transport collectif dans un rayon de 1 km.**

2. Encadrer le recours aux redevances de développement et autres contributions financières exigées aux promoteurs par les municipalités

Avec l'adoption du projet de loi n° 39 (PL 39), le 8 décembre 2023, il était prévu qu'un règlement ministériel pouvait encadrer le prélèvement, par les municipalités locales, des contributions exigées pour la délivrance de certains permis ou de certains certificats, notamment en déterminant les catégories d'interventions pouvant être assujetties au paiement d'une contribution et celles des infrastructures ou des équipements pouvant être financés par ces contributions. Le 4 février dernier, après plus de deux ans d'attente, un projet de règlement⁷ a été publié dans la *Gazette officielle du Québec* et fait actuellement l'objet de consultations. Le long délai entre l'adoption du projet de loi et celle à venir de ce règlement aura permis à plusieurs municipalités d'étirer l'élastique et de faire preuve de créativité fiscale. En bout de piste, ce sont les futurs propriétaires et locataires qui en auront fait les frais.

⁷https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/gazette/pdf_encrypte/lois_reglements/2026F/87184.pdf

L'IDU avait salué le fait que le gouvernement reconnaissait le besoin d'un encadrement du recours aux redevances par les municipalités. Nous l'avions réclamé dans un avis en avril 2023⁸. Puisqu'ils sont toujours aussi pertinents, revenons sur les principaux points soulevés dans cet avis qui justifiaient des ajustements législatifs. Sur la base de l'analyse que nous faisons à l'époque, une ou plusieurs conditions de validité prévues à la LAU ne sont pas respectées à l'un ou l'autre des règlements examinés. Le mécanisme de la redevance de développement paraît être incompris des municipalités. La problématique de conformité des règlements à la LAU est inquiétante, d'autant plus qu'il y a discordance entre l'approche dominante quant à la mise en œuvre des règlements relatifs à une redevance de développement et les objectifs poursuivis par une telle redevance, les orientations sociales contemporaines, ainsi que l'efficacité et l'effet réel de ces redevances sur l'économie urbaine.

L'IDU s'inquiète que la redevance de développement soit présentée sans tenir compte de ses externalités ou de ses impacts économiques, et qu'elle soit mise en œuvre avec une vision étroite qui ne tient pas compte des enjeux du changement climatique, de la transition énergétique ou de l'accès au logement.

L'analyse des divers règlements indique que les municipalités ne semblent pas avoir fait une analyse des impacts du règlement en considérant :

- l'effet cumulatif sur l'abordabilité de tous les frais exigibles, en plus de la contribution pour développement lors d'une demande de permis ou de certificats ;
- la forme urbaine de développement souhaitable pour contrer l'étalement urbain.

Il va sans dire que la redevance de développement hausse les coûts de construction et peut affecter l'offre de logements. De plus, elle a pour effet de désavantager toute personne à faible revenu ou à revenu limité qui n'a pas les moyens financiers de payer les frais de service futurs dans l'immédiat.

Le fardeau économique de la redevance de développement s'ajoute aux droits de mutation ainsi qu'à toutes les autres redevances, incluant celles visant le logement inclusif et l'offre d'habitation située à proximité de nouvelles stations de réseaux structurants de transport en commun. Cumulativement, ces redevances ont des incidences directes non seulement sur les loyers et sur l'accès à la propriété, notamment de jeunes ménages, mais aussi sur la capacité de réaliser des projets rentables dans le contexte de hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt.

⁸ https://cdn.ca.yapla.com/company/CPY33CMa1BQmWqtEySkclKp/asset/files/IDU%20-%20Avis%20sur%20les%20redevances%20de%20d%C3%A9veloppement_pdfAvis%20sur%20les%20redevances%20de%20d%C3%A9veloppement.pdf

L'IDU a d'ailleurs réalisé une analyse de l'impact du cumul des frais locaux pour un projet type de 250 logements de copropriétés autour d'une station REM. L'ensemble des frais exigibles représente 33 700 \$ par logement à Brossard et 36 200 \$ dans l'arrondissement de Saint-Laurent, ce qui correspond à 6 % ou 7 % du prix de vente. Pour la redevance REM seulement, cela représente un coût additionnel par logement de 14 100 \$⁹. En conséquence, l'abordabilité s'en trouve réduite pour les locataires.

L'ex-sous-ministre, Suzanne Lévesque, abonde dans le même sens, dans le rapport¹⁰ qu'elle a livré à l'IDU en novembre 2023. Selon elle, l'un des principaux facteurs désincitatifs au développement et à l'abordabilité est justement l'accumulation de frais locaux facturés aux promoteurs immobiliers. Elle ajoute que chacun de ces éléments peut avoir un effet marginal sur le coût d'un projet, mais que leur cumul a souvent un effet considérable, qui se traduit dans le loyer fixé ou le prix exigé.

Dans son analyse, Mme Lévesque souligne que la situation est préoccupante, car cette source de revenus municipaux a augmenté de 43 % entre 2016 et 2021, et que l'on peut anticiper, avec l'adoption récente de nombreux règlements visant l'ajout de redevances de développement, que la progression se poursuivra dans les prochaines années.

Elle cite l'exemple de l'Ontario qui est, selon elle, révélateur. Depuis l'adoption en 1989 de la *Loi sur les redevances d'aménagement* (Ontario), l'imposition de telles redevances par les municipalités s'est largement répandue. C'est l'une des raisons qui expliquent que l'habitation au Québec, malgré les problèmes que nous connaissons, demeure plus abordable qu'en Ontario.

Au Québec, le pouvoir de prélever des redevances de développement est prévu depuis 2016 dans la LAU et est de plus en plus utilisé. Or, selon Mme Lévesque, la plupart de ces initiatives ne respectent pas le cadre légal sur lequel elles s'appuient, s'apparentant davantage à une taxe foncière additionnelle. Ainsi, on constate souvent l'absence de lien de causalité clair entre la redevance et les équipements et infrastructures qu'elle finance, alors que la LAU, s'appuyant sur les objectifs originels et le fondement même de la mesure, dit que ceux-ci doivent être requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux découlant du projet visé par la redevance. Il serait indiqué de donner à cet égard plus de précisions dans la LAU.

Voilà pourquoi l'ex-sous-ministre recommande des balises additionnelles pour encadrer encore davantage les redevances, afin d'éviter les dérapages qui conduisent à augmenter indûment le coût de projets pourtant si nécessaires dans le contexte actuel. En plus de démontrer la nécessité des infrastructures projetées pour la réalisation de tels projets, les municipalités devraient être tenues de documenter par des études sérieuses le coût de celles-ci, plutôt que de se limiter à des renseignements sommaires sur des projets de plusieurs millions de dollars.

⁹ <https://www.idu.quebec/fr/nouvelles-idu/analyse-de-limpact-des-frais-locaux-sur-un-projet-type-de-250-logementsautour-dune-station-rem>

¹⁰ https://cdn.ca.yapla.com/company/CPY33Cma1BQmWqtEySkcIKp/asset/files/Suzanne%20Le%CC%81vesque_13NOV2023.pdf



La LAU devrait aussi prévoir une reddition de comptes régulièrement aux citoyens et citoyennes sur l'utilisation qui a été faite des redevances, ainsi que la possibilité pour les promoteurs de projets visés de contester l'imposition d'une redevance qu'ils jugent déraisonnable. De telles dispositions dans le régime ontarien ont conduit les municipalités à mener des études plus fouillées pour soutenir leurs règlements de redevances.

Par ailleurs, il faut rappeler qu'une réflexion plus large devra être réalisée sur le modèle de financement municipal afin d'alléger la charge actuellement déléguée aux promoteurs/développeurs, ce qui, en définitive, rappelons-le, se traduit par des hausses des coûts de construction. Qui plus est, ce sont ultimement les futurs propriétaires et locataires qui en feront les frais, ce qui est inéquitable.

Par souci d'équité envers les futurs résidents, pour rétablir l'abordabilité, pour encourager les bons comportements en freinant l'étalement urbain, et pour favoriser l'attractivité des endroits stratégiques, il faut absolument cesser d'ajouter de nouvelles taxes/redevances, mais plutôt réfléchir à des outils de négociations plus flexibles et ancrés dans la réalité du marché.

Nous pensons également qu'il serait approprié que soient mis en place des outils de suivi qui permettent de comprendre où l'argent est investi et s'il sert le transport collectif et/ou les infrastructures et/ou les équipements municipaux pour lesquels le paiement de ces redevances est exigé.

C'est pourquoi nous recommandons au gouvernement d'encadrer le recours aux redevances de développement et autres contributions financières exigées aux promoteurs par les municipalités.

Cette mesure se justifie amplement lorsque l'on prend en considération les points suivants :

- Les charges financières sont de plus en plus importantes pour le démarrage d'un projet immobilier (frais et redevances, taux d'intérêt, coûts, main-d'œuvre et matériaux, délais administratifs, etc.).
- Les municipalités ont de plus en plus recours à ces outils sans justifications en appui.
- L'adoption du PL 39 prévoyait un règlement visant à encadrer le recours au prélèvement des redevances de développement, un règlement qui se fait toujours attendre.



RECOMMANDATION 2

Encadrer le recours aux redevances de développement et autres contributions financières exigées aux promoteurs par les municipalités. Notamment,

- **en déterminant les catégories d'interventions pouvant être assujetties au paiement d'une contribution et celles des infrastructures ou des équipements pouvant être financés par ces contributions ;**
- **en déterminant les exigences relatives à la documentation que doit présenter la municipalité sur la nécessité et le coût des infrastructures et des équipements municipaux qui doivent être financés par le paiement d'une contribution ;**
- **en déterminant un mécanisme de contestation de l'exigence du paiement d'une contribution ;**
- **en prévoyant la fréquence à laquelle la municipalité doit rendre compte de son utilisation du paiement de contributions.**

3. Le fardeau réglementaire continue d'augmenter, les délais et les coûts également

Au fil des années, l'empilement de normes, de règlements et d'exigences administratives a considérablement alourdi la réalisation des projets immobiliers en matière tant de coûts que de délais. Cette complexification progressive — qu'il s'agisse de normes sismiques appliquées à des immeubles patrimoniaux ou de nouvelles exigences liées à l'universalité des logements par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) — génère une pression importante sur la faisabilité financière des projets, particulièrement dans un contexte où les coûts de construction et les taux d'intérêt sont déjà à la hausse. Dans plusieurs cas, ces règles, souvent ajoutées sans révision d'ensemble ou analyse d'impact cumulative, retardent inutilement les mises en chantier et diminuent la capacité des promoteurs à répondre rapidement à la demande pressante de logements.

De la même manière, certaines obligations opérationnelles, comme la double surveillance des chantiers exigée par la Commission des normes, de l'emploi, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST), contribuent à accroître les charges administratives et financières sans toujours offrir une valeur ajoutée proportionnelle. Considérant l'urgence d'augmenter l'offre résidentielle, un allègement réglementaire ciblé apparaît indispensable. Il ne s'agit pas de réduire les standards de sécurité ou de qualité, mais plutôt de revoir, de simplifier et d'harmoniser les exigences existantes afin d'éliminer les duplications, de réduire les délais, d'offrir davantage de prévisibilité et de permettre aux projets essentiels de se concrétiser plus rapidement. Un exercice de révision réglementaire cohérent permettrait d'améliorer l'abordabilité, d'accélérer la construction et de soutenir l'ensemble de l'écosystème immobilier dans un moment critique pour le Québec.

Selon nous, il s'agit là d'une recommandation qui n'a pas d'incidence budgétaire pour le gouvernement, et qui permettrait de réduire considérablement les délais et les coûts pour les développeurs et conséquemment, les futurs propriétaires et locataires.

RECOMMANDATION 3

Procéder à un vaste exercice de révision réglementaire, à la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), à la Commission des normes, de l'emploi, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST) et à l'ensemble des ministères impliqués dans la réglementation de l'habitation pour améliorer l'abordabilité.

4. Exemption de la TVQ et autres mesures pour favoriser l'accès à la propriété

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 taxe sur les produits et services (TPS) à l'égard des 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 des gouvernements provinciaux.

En Ontario, il est actuellement possible d'obtenir un remboursement de la portion de 8 % de la taxe de vente harmonisée (TVH). Outre l'Ontario, d'autres provinces ont déjà annoncé leur intention de faire de même, notamment la Nouvelle-Écosse et Terre-Neuve-et-Labrador. La décision du gouvernement du Québec de ne pas suivre l'exemple de l'Ontario est inéquitable pour les développeurs et peut entraîner une fuite des capitaux vers les provinces qui auront choisi de le faire.

Afin d'y voir plus clair, l'IDU et ses partenaires de l'habitation, l'Association de la construction du Québec (ACQ), l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation (APCHQ), la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ), avaient commandé une étude externe¹¹ concernant les répercussions de la taxe de vente du Québec (TVQ) sur différents paramètres financiers d'un projet de construction d'immeubles locatifs. En voici les principales conclusions.

¹¹ 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.



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 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 remboursée¹². Toutefois, le seuil maximal donnant droit à un remboursement, actuellement de 225 000 \$ 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 élevés¹³ qu'à l'époque. 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 \$.

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 ;
- 3) une diminution de la rentabilité, ultimement.

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

- Augmentation du loyer économique de 163 \$/mois pour un logement de 2 chambres (financement conventionnel)
- Augmentation du loyer économique de 90 \$/mois pour un logement de 2 chambres (financement SCHL)

La TVQ contribue à la hausse des loyers et, ultimement, celle-ci est nécessairement supportée par les ménages locataires. Une diminution de l'autocotisation permettrait donc aux promoteurs 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.

¹² La TVQ s'élève à 9,975 % du coût de construction (JVM pour fins d'autocotisation). Une ristourne est potentiellement perçue par le promoteur lorsque la valeur d'une unité d'habitation se situe entre 200 000 \$ et 225 000 \$. Jusqu'à 200 000 \$, cette ristourne s'élève à 36 % de la JVM jusqu'à un maximum de 7 182 \$. Entre 200 000 \$ et 225 000 \$, le pourcentage de la ristourne devient dégressif. Pour les logements dont la JVM est supérieure à 225 000 \$, aucune ristourne n'est accordée.

¹³ Pour tous les projets analysés, sans exception, la JVM moyenne par unité excédait ce plafond de 225 000 \$ l'unité.

De plus, 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 promoteurs 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 internes¹⁴ (TRI) projetés. L'abolition de la TVQ pourrait donc définitivement faire basculer des projets locatifs en développement de « non rentables » à « rentables ». Une telle mesure engendrerait nécessairement des retombées bénéfiques 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, ainsi que de viabiliser financièrement davantage de projets. Cela permettrait d'augmenter l'offre de logements locatifs dans un contexte où il y a actuellement pénurie.

En somme, si le Québec ne va pas de l'avant avec une harmonisation du remboursement de sa taxe de vente, il formalise délibérément un écart fiscal avec l'Ontario. Cette décision a déjà des conséquences importantes sur les investissements dans la province alors que le manque de logements locatifs continue de se cristalliser et nuit considérablement à la relance de l'économie du Québec. De plus, cette situation est exacerbée dans les régions limitrophes comme l'Outaouais.

RECOMMANDATION 4

Exemption de la taxe de vente du Québec (TVQ) et autres mesures pour favoriser l'accès à la propriété :

- **Accorder aux constructeurs le plein remboursement de la TVQ pour les habitations locatives neuves pour diminuer le loyer économique des nouveaux logements locatifs.**
- **Bonifier le crédit de la TVQ sur les habitations neuves pour les premiers acheteurs, et ce, en fonction du prix de vente pour faciliter l'accession à la propriété.**
- **Éliminer les droits de mutation pour les premiers acheteurs.**
- **Créer un fonds d'investissement pour soutenir l'achat d'une première résidence neuve.**

¹⁴ Le taux de rendement interne (TRI) est un indicateur financier utilisé pour évaluer la rentabilité d'un investissement.

5. Accorder à la SHQ un financement accru et prévisible

Depuis quelques années, la SHQ a développé une nouvelle approche pour soutenir le développement immobilier dans le but de résorber la crise de l'abordabilité, en développant à cet effet de nouveaux outils financiers, notamment le Programme d'habitation abordable du Québec (PHAQ). Il faut souligner que cette approche s'appuie sur une plus grande ouverture à impliquer le privé dans le développement de solutions que par le passé. Cette recherche de collaboration, longtemps réclamée par l'IDU est la bienvenue.

L'IDU salue l'initiative et encourage ses membres à s'informer des différentes possibilités qu'offre le PHAQ, plus spécifiquement le volet 4 de ce programme, qui donne plus de garanties de résultats et d'efficacité et qui est plus adapté à la réalité des promoteurs privés. Mais que ce soit des projets uniquement privés ou en partenariat avec des OBNL, du financement direct ou par le biais d'un accès à du capital patient, il nous apparaît nécessaire que ces programmes offrent davantage de prévisibilité, principalement sur les crédits à venir dans le temps. Dans le domaine de l'immobilier, la prévisibilité est essentielle dans la réalisation de projets.

RECOMMANDATION 5

Accorder à la Société d'habitation du Québec (SHQ) un financement accru et prévisible :

- **en lui accordant des crédits budgétaires récurrents, ou sur plusieurs années ;**
- **en affectant de nouveaux crédits budgétaires au Programme d'habitation abordable du Québec (PHAQ), volet 4, axés sur l'efficacité et les résultats.**

6. Fonds d'infrastructures pour l'accroissement de l'offre de logements

Comme nous le soulignons en introduction, malgré la crise du logement, de nombreux terrains propices à la construction de logements restent inoccupés en raison des investissements nécessaires dans les infrastructures. Actuellement, les municipalités ont du mal à financer ces travaux sans recourir à divers frais locaux, influant ainsi le coût des logements et la capacité des promoteurs à réaliser leurs projets. C'est pourquoi le gouvernement doit débloquer les projets d'infrastructures cruciaux déjà en attente, lesquels contribuent à l'augmentation du déficit d'entretien des infrastructures publiques qui s'élèvent à plus de 45 G\$¹⁵. La réparation des réseaux d'aqueduc vétustes, la modernisation des systèmes de chauffage et de refroidissement dans les écoles et les hôpitaux, entre autres, ainsi que la rénovation et l'ajout de nouvelles infrastructures de transport public devraient être privilégiés.

¹⁵ <https://ceriu.qc.ca/system/files/2024-03/Rapport-2023-Portrait-des-infrastructures-en-eau-des-municipalites-du-Quebec.pdf>

Ainsi, pour stimuler l'offre de logements à court et à long terme, il est proposé de créer un fonds d'infrastructures gouvernementales et municipales pour l'accroissement de l'offre de logements. Dans les centres urbains, ce fonds pourrait se concentrer sur des zones prioritaires de développement ou de revitalisation, en particulier celles proches des transports collectifs (zones TOD) et favorables à la densification et à la mixité des fonctions.

Afin de bénéficier de ce fonds, les municipalités devraient s'engager, par exemple, à augmenter le rythme des mises en chantier, à adopter un zonage et une réglementation favorables à la densification et à la mixité des usages, à réduire les délais pour des demandes et autorisations, à appliquer une fiscalité incitative et à limiter les frais et redevances aux promoteurs. Une telle stratégie permettrait au gouvernement du Québec non seulement de répondre aux besoins immédiats des Québécoises et des Québécois, mais également de créer un Québec résilient, prospère et respectueux de l'environnement pour les générations futures.

RECOMMANDATION 6

Créer un fonds d'infrastructures gouvernementales et municipales pour l'accroissement de l'offre de logements.

B) DES MESURES POUR RÉTABLIR LE MARCHÉ DES IMMEUBLES DE BUREAUX ET DYNAMISER NOS CENTRES-VILLES

Le 15 janvier dernier, en collaboration avec la Chambre de commerce du Montréal métropolitain et Montréal centre-ville, l'IDU a présenté les résultats de l'étude *L'avenir du travail est ensemble, plus souvent*¹⁶, une analyse conjointe qui démontre les bénéfices essentiels du travail en présentiel pour la productivité, l'innovation et la vitalité urbaine de la métropole. Les constats sont sans équivoque :

- Un signal clair : le centre-ville doit retrouver son attractivité.
- Malgré une certaine reprise, Montréal accuse un retard quant au retour au bureau : près de 20 % des bureaux du centre-ville sont inoccupés, ce qui se traduit par des pertes estimées à environ 14,1 M\$ par semaine pour les commerces, la restauration et la culture.
- À cela s'ajoute un risque fiscal important, avec une dévalorisation évoquée d'environ 10 % et près de 95 M\$ de revenus municipaux potentiellement à risque sur trois ans.

¹⁶ https://cdn.ca.yapla.com/company/CPY33CMa1BQmWqtEySkclKp/asset/files/etude-retourbureaut-idu-cmmm-mtlcv_15jan2026.pdf



Au-delà des chiffres, l'étude rappelle que le présentiel n'est pas une question d'habitude ou d'idéologie : c'est un levier de productivité collective. Quand la présence devient trop rare, les organisations perdent en vitesse d'exécution, en alignement, en circulation de l'information, en mentorat et en cohésion. Ce sont des mécanismes essentiels à l'innovation et à la qualité de livraison, particulièrement dans les environnements complexes.

Six ans après la pandémie, l'IDU et ses partenaires ont jugé important de faire cet état des lieux du centre-ville de Montréal. Il en ressort que, malgré une reprise, Montréal demeure en retard pour ce qui est du retour en présentiel. Près de 20 % des bureaux du centre-ville sont inoccupés, fragilisant directement son activité économique et l'écosystème qui en dépend. Les immeubles du centre-ville perdent de la valeur, ce qui ajoute un risque fiscal important pour la ville et sa capacité de générer des revenus suffisants pour financer ses services à la population. Et ultimement, cela peut se traduire par une perte de son attractivité pour les investisseurs et pour les futurs résidents, ce qui plombe sa capacité à rester une métropole de premier plan.

Pour l'IDU, l'enjeu, ce n'est pas de « revenir comme avant ». C'est plutôt de retrouver ce qui fait avancer les équipes : l'intelligence collective. Quand on n'est là que deux jours par semaine, on perd les rencontres imprévues, propices aux idées et solutions, les échanges informels, le mentorat des jeunes qui se fait sur le terrain, la rétroaction directe des gestionnaires et, finalement, on perd en créativité et en rapidité décisionnelle. Pendant que d'autres grandes métropoles reprennent de l'élan grâce à un retour plus structuré, à Montréal, on prend du retard. Or, on ne peut pas avancer à deux vitesses : le privé et le public doivent adopter le même rythme, parce que la fonction publique et les sociétés d'État fixent les normes. Miser sur une présence plus fréquente, prévisible et partagée, c'est faire un choix clair pour la performance des organisations et pour la vitalité du centre-ville. Car quand le centre-ville s'affaiblit, c'est toute la métropole qui perd en compétitivité.

Au terme de cette démarche, l'objectif était également de formuler des recommandations stratégiques à l'intention des parties prenantes — autorités municipales, gouvernements, entreprises, travailleurs et communautés urbaines — afin de soutenir l'essor des centres urbains et de favoriser l'émergence de milieux de travail s'inscrivant dans un modèle plus flexible et adapté aux réalités contemporaines.

Pour nos organisations, le retour au bureau est une étape clé pour retisser le lien social, nourrir l'intelligence collective et relancer la vie de notre centre-ville. Six ans après la pandémie, il est temps de se retrouver ensemble... plus souvent !

Voici quelques-unes des principales recommandations stratégiques formulées dans cette étude qui visent le gouvernement du Québec, les administrations municipales et les entreprises :



RECOMMANDATIONS

- 1- **REVENIR AU BUREAU** sur une base de présence structurée autour de projets à forte valeur ajoutée. En ce sens, le gouvernement du Québec, avec ses employés de la fonction publique et de ses sociétés d'État, doit faire preuve d'exemplarité.
- 2- **TRANSFORMER LES BUREAUX** en véritables lieux de vie et de collaboration, propices à la créativité, à l'apprentissage et au transfert de savoirs.
- 3- **OUTILLER LES GESTIONNAIRES** pour qu'ils deviennent des acteurs actifs et responsables du modèle de travail, capables de nourrir le plaisir et l'engagement de leurs équipes.
- 4- **AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ** au centre-ville par des transports efficaces et une offre de mobilité durable.
- 5- **OPTIMISER LA GESTION DES CHANTIERS** et la requalification des espaces publics pour rendre le cœur urbain plus accueillant.
- 6- **RENFORCER LA SÉCURITÉ** et la convivialité des espaces publics pour rétablir un sentiment d'appartenance et de confiance collective.