



FAIRE FACE À LA CRISE
DE L'ABORDABILITÉ
ET SOUTENIR LA CONSTRUCTION
DE LOGEMENTS

**CONSULTATIONS
PRÉBUDGÉTAIRES
DU GOUVERNEMENT
DU QUÉBEC
2026-2027**

DOCUMENT DE PRÉSENTATION

FÉVRIER 2026

TRUDEL

FORGER
L'ESPACE

INTRODUCTION

Trudel est une entreprise de développement immobilier majeure au Québec, visant à créer près de 10 000 unités d'habitation d'ici 2035 dans la région de Québec, **pour une valeur de plus de 4 milliards de dollars.**

UNE HISTOIRE DE VISION ET DE CROISSANCE

Au début des années 2000, William Trudel, jeune policier achète un appartement avec 1 500\$ en poche gagnés comme plongeur et au volant d'une Chevrolet Chevette usagée. Visionnaire, il possède à 25 ans des dizaines d'unités résidentielles et se démarque par ses façons innovantes de créer de la valeur là où les autres ne la voient pas.

En 2008, le flair de William l'amène à accélérer la croissance de ses affaires en fondant Trudel Immeubles, une entreprise spécialisée en acquisition, en développement et en croissance d'actifs immobiliers commerciaux, industriels et de bureaux. À ce moment, il saisit l'opportunité de la crise économique mondiale pour pivoter vers ce type d'actifs qui présentaient le potentiel de croissance le plus important. **C'est le début de la première phase de croissance accélérée de l'entreprise.**

William préside aujourd'hui le groupe, qui développe des entreprises intégrées en immobilier, sécurité et construction, et s'appuie sur une équipe exécutive expérimentée axée sur une croissance à échelle humaine. Dès lors, le nom Trudel envahit alors l'espace médiatique de la région de Québec, multipliant les transactions majeures par l'acquisition de sites stratégiques prometteurs et militant activement pour l'équité et l'abordabilité en matière de logement. Trudel souhaite prouver, **par la réalisation de ses ambitieux projets de redéveloppement à Québec**, qu'il est possible de repousser les normes établies et forger l'espace, au bénéfice de tout le monde.

UNE CROISSANCE SOUTENUE

- 2018** Acquisition de **Fleur de Lys centre commercial** pour 60 M\$. C'est la première fois de son histoire que Fleur de Lys appartient à des Québécois.
- 2019** Acquisition du parc immobilier de Québec de First Capital Realty, **28 propriétés au coût de 165 M\$**. La plus importante transaction immobilière de l'année dans la province.
- 2022** Réorganisation des compagnies Trudel, rachat complet des partenaires de sites à redévelopper et acquisition de **l'îlot Dorchester**.
- 2023** Lancement du projet Fleur de Lys.
- 2025** Lancement du projet Galeries Charlesbourg.
- 2026** Lancement du projet Îlot Dorchester et lancement du projet Place des Quatre-Bourgeois.

SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS

1. Retirer la TVQ sur les constructions neuves
2. Bonifier le financement du logement social
 - a. Bonifier le financement du programme de supplément au loyer (PSL)
 - b. Lancer des consultations auprès des acteurs du milieu pour comprendre les lacunes du programme et y pallier
 - c. Bonifier significativement les budgets du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) pour inclure du logement hors marché dans des bâtiments neufs privés
 - d. Revoir certaines modalités du PHAQ pour le rendre plus dynamique sans se limiter aux ouvertures d'appels à projets pour recevoir des propositions
 - e. Assouplir les critères d'implantation du PHAQ
 - f. Bonifier le Programme Allocation-logement (PAL)
3. Soutenir la construction d'infrastructures résilientes pour les municipalités
4. Développer des mesures de soutien à l'amortissement accéléré

DES IDÉES POUR FAIRE FACE À LA CRISE DE L'ABORDABILITÉ ET SOUTENIR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENT

Lentement mais sûrement, la crise du logement que connaît le Québec glisse de plus en plus vers une crise de l'abordabilité. Les coûts des matériaux de construction des logements sont élevés, la main-d'œuvre coûte de plus en plus cher et la charge fiscale provenant des taxes et des frais sur les promoteurs immobiliers ont pour effet **de faire augmenter énormément les coûts du logement neuf**.

La Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) estime que le Canada devrait construire entre 430 000 à 480 000 nouvelles unités chaque année pour les dix prochaines années afin de rétablir l'abordabilité. **Les projections actuelles sont d'environ 250 000 par année d'ici 2035¹**. Résultat : il devient de plus en plus difficile de se loger à des coûts abordables et la proportion du revenu que les locataires doivent octroyer au logement augmente de plus en plus.

1. Société canadienne d'hypothèque et de logements, « Pénurie de logements au Canada : Le Canada est aux prises avec des problèmes d'abordabilité du logement », En ligne <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/rapports-de-recherche-en-habitation/accroitre-loffre-de-logements/penurie-logements-canada-nouveau-cadre-danalyse?ap=a1-p1> », Juin 2025

Les locataires qui vivent dans des logements inabordables sont de plus en plus nombreux, et cette nouvelle réalité touche des gens qui, du fait de leur situation sociale, **sont souvent plus vulnérables**. Les aînés, les jeunes, les familles monoparentales, par exemple, sont touchés de plein fouet.

☰

🔍

✉ NEWSLETTERS

📌 WATCHLIST

THE GLOBE AND MAIL

👤 LOG IN

SUBSCRIBE
FROM \$0.99/WEEK

▶

HOMEFOR YOU | CANADAWORLD BUSINESS INVESTING PERSONAL FINANCE OPINION POLITICS SPORTS LIFE CULTURE DRIVE REAL ESTATE

Half of young Canadians spending more than 50% of earnings on rent

SALMAAN FAROOQUI >
PUBLISHED AUGUST 16, 2025

Trending

'It's just horrible': Tumbler Ridge reeling after deadly school shooting

This septuagenarian's TFSA has gone off the rails

MARCHÉ IMMOBILIER

Logement

Montréal de plus en plus inabordable, malgré une accalmie



Il faut mettre en chantier plus de logements, plus rapidement, et le privé peut faire son bout de chemin. Il importe que le gouvernement fasse également le sien puisque qu'il a les leviers pour aider à mettre en place des solutions pérennes **sans pour autant générer d'impacts significatifs sur le trésor public**.

ACTUALITÉS • QUÉBEC

La crise du logement s'aggrave à Québec en raison des prix exorbitants: les intervenants parlent même d'un déséquilibre social et lancent un cri d'alarme

Mobilisation pour plus de logements sociaux

ARGENT

Coût de la vie: un locataire sur cinq peine à payer son loyer

Dans le cadre des consultations prébudgétaires 2026-2027 du gouvernement du Québec, Trudel souhaite proposer des pistes de solutions **qui pourraient aisément être déployées par le gouvernement** et qui auraient comme résultat de réduire l'impact de cette crise de l'abordabilité sur les locataires du Québec, les aînés, les jeunes et les familles.

**IL FAUT METTRE EN CHANTIER
PLUS DE LOGEMENTS,
PLUS RAPIDEMENT,
ET LE PRIVÉ PEUT FAIRE
SON BOUT DE CHEMIN.**

RETIRER LA TVQ SUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES

L'accélération de la mise en chantier de projets résidentiels demeure la priorité absolue des gouvernements et des municipalités pour répondre aux besoins criants en habitation. La Ville de Québec s'est par exemple fixé un objectif ambitieux : soutenir la construction de 100 000 nouvelles unités d'habitation d'ici 2040. Pour atteindre cet objectif, plus de 6 500 logements devront être construits chaque année à Québec. Malgré le fait que l'administration municipale ait accéléré la cadence, elle a autorisé la mise en chantier de 5 700 logements en 2025; **un nombre insuffisant pour atteindre son objectif.**

Depuis la pandémie de COVID-19, l'indice des prix de la construction a explosé. Il a connu, depuis la fin de 2019, une hausse de plus de 65 % alors que pour la même période, l'inflation a progressé de 17,2%². Cette hausse des coûts est attribuable à une flambée des prix des matériaux, mais elle est également plus récemment attribuable à la pression sur la main d'œuvre, soit la forte demande et la renégociation des conventions collectives. **Cette demande de plus en plus forte a pour effet de pousser le prix du logement à la hausse.** Trop peu de nouvelles unités sont mises en marché, rendant la situation critique pour de nombreux ménages.

Dans ce contexte, pour soutenir la construction de nouvelles unités, le gouvernement fédéral a annoncé en 2023 la mise en place un remboursement temporaire de la taxe sur les produits et services (TPS) sur certains nouveaux logements construits pour la location. Il s'agit d'un pas dans la bonne direction, qui devrait inspirer le Québec à faire de même avec la taxe de vente du Québec (TVQ).

2. Desjardins, « Pourquoi les coûts de construction continuent-ils d'augmenter rapidement ? » En ligne, <https://www.desjardins.com/qc/fr/epargne-placements/etudes-economiques/quebec-construction-27-octobre-2025.html>, 27 octobre 2025.

La réduction des charges fiscales pour les promoteurs crée un effet de levier qui stimule l'investissement privé et conséquemment, la création de nouvelles unités d'habitation. Cette même réduction des coûts permet par ailleurs de mettre en marché des logements dont les mensualités sont plus faibles et correspondent davantage **à la capacité de payer des Québécoises et des Québécois**.

L'IMPACT DES DIFFÉRENTES TAXES ET DES DIFFÉRENTS FRAIS SUR LE LOYER MENSUEL

Pour un logement 4 ½ d'entrée de gamme sur le territoire de la ville de Québec (calculs de 2023).

Autocotisation	148\$/mois
Contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels	10\$/mois
Infrastructures civiles cédées à la Ville	23\$/mois
Permis de construction	5\$/mois
Taxes municipales	252\$/mois
Taxes scolaires	26\$/mois
TOTAL	464\$/mois par unité

Il est logique de croire que ces coûts sont plus élevés aujourd'hui.

Pour s'attaquer à la fois à la crise du logement et à la crise de l'abordabilité, le gouvernement du Québec devrait retirer la TVQ sur les constructions neuves. C'est une mesure qui a un coût public limité, puisque le gouvernement ne décaisse rien. Plutôt, il renonce à certains revenus pour une période temporaire ou ciblée.

De plus, ces revenus n'existeraient peut-être même pas sans le crédit de TVQ, puisque les projets sont à ce jour **difficiles à rentabiliser** lorsqu'on considère l'atteinte de la limite de la capacité de payer des locataires.

BONIFIER LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

BONIFIER LE PROGRAMME DE SUPPLÉMENT DE LOYER (PSL) ET CONSULTER LE MILIEU

Comme société, nous avons la responsabilité collective de répondre vigoureusement à l'enjeu de l'habitation, **dont l'accès est de plus en plus difficile à cause des coûts prohibitifs et de la rareté de logements**. Il faut assurer une réponse structurelle et structurée aux besoins de la population, tout en soutenant la construction de nouvelles unités. C'est le rôle que peut et doit jouer le privé dans la crise du logement et de l'abordabilité.

Le Programme de supplément de loyer (PSL) – pourtant un levier puissant pour permettre la mise en marché de logements abordables qui permet aux locataires de payer un loyer équivalent à 25 % de leurs revenus – est sous-financé, complexe à déployer et difficilement conjugable avec l'explosion des coûts de construction. Pour les promoteurs privés, il devient de plus en plus difficile de construire des unités de logement PSL. En plus d'un manque de financement, **il faut mentionner la complexité liée aux processus d'approbation des demandes**, de même qu'au décaissement des sommes.

Un comparatif mis en lumière par la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) démontre **l'impact significatif que ce programme peut avoir sur les finances publiques** du Québec. Le PSL représenterait un coût moyen d'environ 4 300 \$ par bénéficiaire, alors qu'une personne en situation d'itinérance, faute d'accès à un logement ou à des services, représenterait une charge moyenne annuelle de plus de 72 000 \$³.

3. Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ), « Consultation pré-budgétaires 2026: Recommandation de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) », En ligne : https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/finances/publications-adm/Consultations_prebudgetaires/2026-2027/CORPIQ.pdf, Janvier 2026

Le PSL est un outil à portée de main **que nous nous devons d'améliorer davantage**.

Dans le cadre de son budget 2026-2027, le gouvernement du Québec devrait mettre les bouchées doubles et bonifier le financement du programme de supplément au loyer (PSL), en plus de lancer des consultations auprès des acteurs du milieu pour comprendre les lacunes du programme et y pallier.

BONIFIER LE PROGRAMME D'HABITATION ABORDABLE QUÉBEC (PHAQ)

Un autre outil à portée de main est le programme d'habitation abordable Québec (PHAQ). Lancé en 2022 en remplacement d'Accès Logis, le programme vise à financer des projets de logements abordables destinés à des ménages à faibles revenus. Les résultats sont à ce jour mitigés, puisqu'on constate que la moitié des logements financés dans le cadre du PHAQ ne bénéficient pas à des ménages à faibles revenus⁴. Il est également complexe de mettre en chantier des unités pouvant être financées par le programme, d'autant plus que le modèle se limite aux logements hors marché.

Il faut profiter de ces constats **pour penser à l'extérieur de la boîte**, éviter le dogmatisme et inclure dans la démarche le marché privé, en mesure de contribuer. Les promoteurs privés construisent des bâtiments neufs, capables d'accueillir ce genre d'unités.

En plus de s'assurer que les unités bénéficient aux ménages à faibles revenus, le gouvernement du Québec **devrait bonifier significativement les budgets** du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) pour inclure du logement hors marché dans des bâtiments neufs privés.

Le gouvernement devrait par ailleurs profiter de son budget 2026-2027 pour revoir certaines modalités du Programme pour le rendre plus dynamique sans se limiter aux ouvertures d'appels à projets pour recevoir des propositions. Dans la même veine, **un assouplissement des critères d'implantation** devrait être intégré à cette mouture du programme, laquelle permettrait un engagement concret en faveur de la mixité sociale.

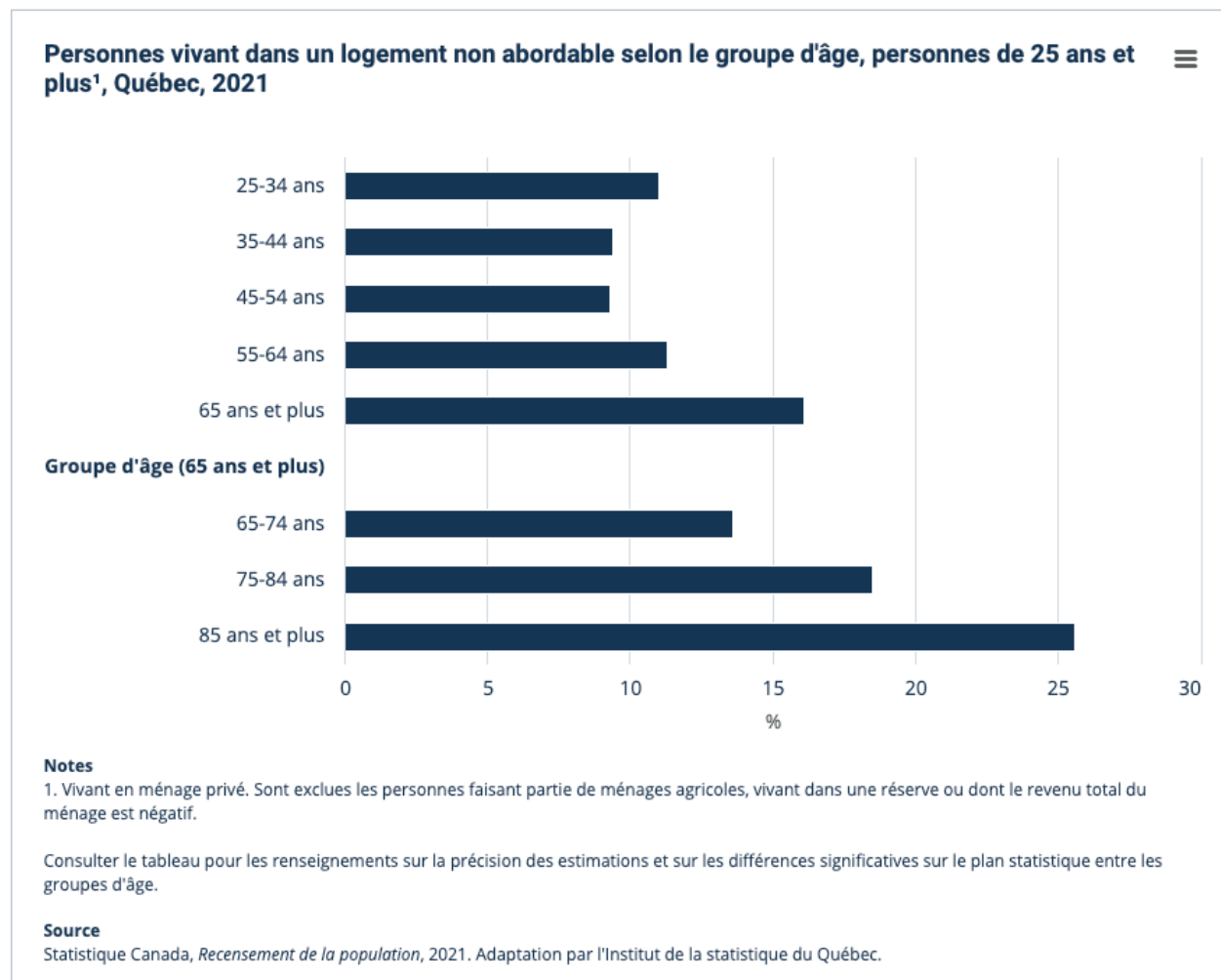
BONIFIER L'ALLOCATION-LOGEMENT

La crise de l'abordabilité ne touche pas tout le monde de manière égale. Les aînés, les familles et les enfants à faibles revenus sont victimes de pleins fouets de cette hausse fulgurante des coûts du loyer. Leur situation financière se dégrade, et leur capacité à générer de nouveaux revenus pour pallier la hausse de leurs dépenses est parfois limitée, voire dans certains cas, inexistante. Conséquence, chaque année, **leur pouvoir d'achat diminue et leur qualité de vie écope**.

4. Le Devoir, « Les logements abordables ne sont pas nécessairement offerts aux plus démunis », En ligne : <https://www.ledevoir.com/politique/quebec/882676/logements-abordables-pas-necessairement-offerts-plus-demunis>, 22 mai 2025

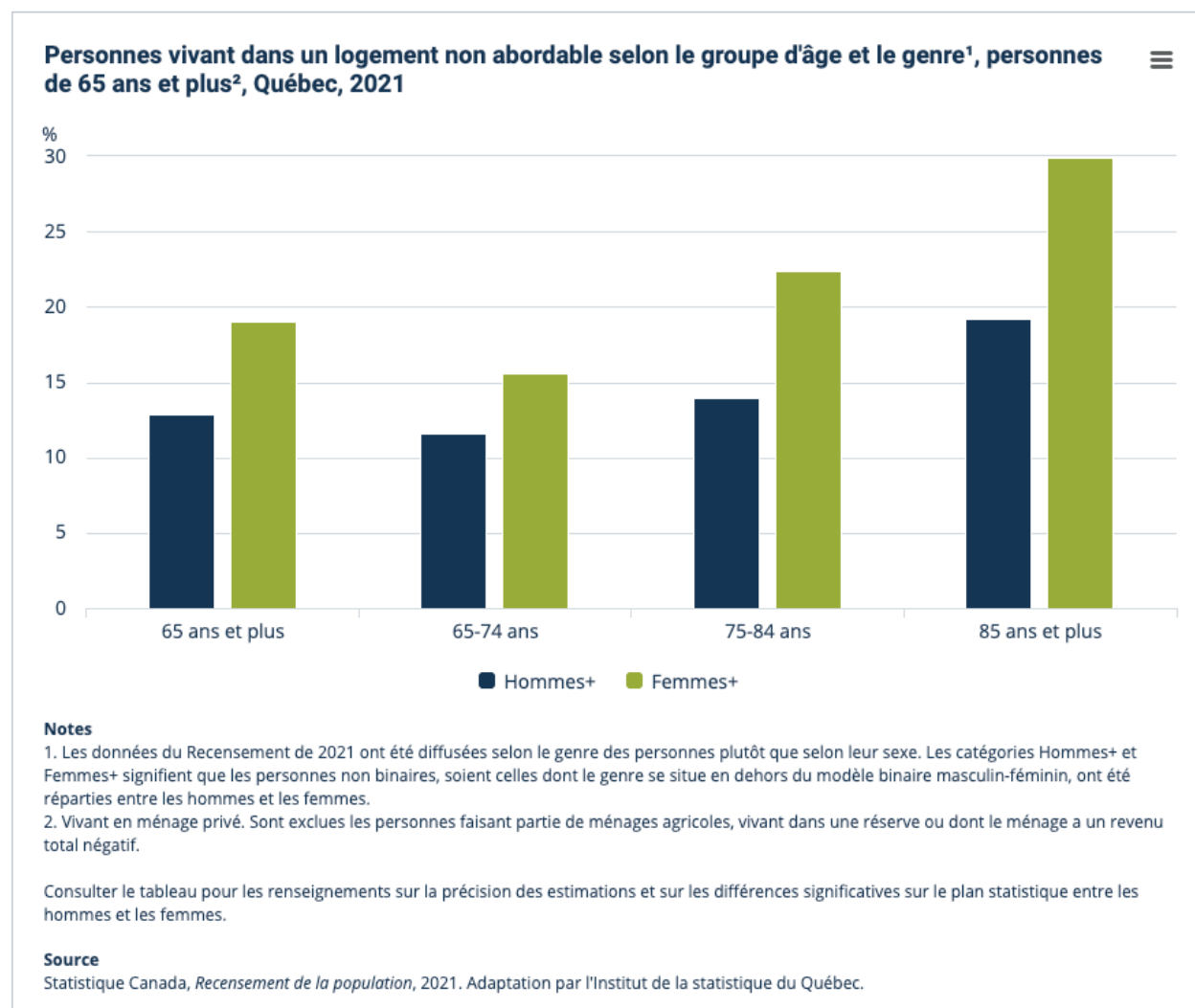
Pour les aînés par exemple, Statistique Québec rapportait en 2021 que leur proportion qui vivait dans un logement jugé inabordable pour leur ménage dépasse celle observée chez les jeunes⁵. Le constat est d'autant plus troublant que plus l'âge avance, plus la proportion d'aînés vivant dans un logement trop cher augmente. Pire encore, **les femmes sont plus touchées que les hommes**.

Tableau 1



5. Statistique Québec, « *Vitrine sur le vieillissement de la population et les personnes aînées: Abordabilité du logement* », En ligne : <https://statistique.quebec.ca/vitrine/vieillessement/themes/conditions-vie-materielles/abordabilite-logement>, 2021

Tableau 2



Le programme Allocation-logement (PAL) vient contrebalancer les effets, au mieux que possible, de la hausse du loyer chez ces personnes. Combiné au PSL, ces deux programmes donnent un coup de pouce direct à près de 180 000 ménages locataires au Québec.

Bien que le PAL ait été bonifié au sortir de la pandémie de COVID-19, il apparaît de plus en plus nécessaire de donner un coup de barre supplémentaire pour grossir l'aide offerte aux bénéficiaires, qui peut actuellement atteindre dans certains cas 170 \$ par mois. Soit, cette somme est assurément la bienvenue chez celles qui en ont le plus besoin, mais dans le contexte actuel de la crise de l'abordabilité, elle semble bien maigre en comparaison des coûts moyens du logement. À Québec, en 2025, le loyer moyen s'établissait à 1 232 \$/mois.

Dans un contexte de crise de l'abordabilité, et dans le cadre de son budget 2026-2027, le gouvernement du Québec devrait bonifier davantage les enveloppes allouées au Programme Allocation-logement (PAL), et ce faisant, soutenir plus généreusement les locataires en situation de vulnérabilité.

SOUTIEN À LA CONSTRUCTION D'INFRASTRUCTURES RÉSILIENTES POUR LES MUNICIPALITÉS

Les municipalités doivent être en mesure de soutenir la croissance résidentielle tout en s'adaptant aux changements climatiques, qui génèrent des coûts importants pour les contribuables.

Dans de nombreuses municipalités frappées de plein fouet par la crise du logement et de l'abordabilité, le développement résidentiel est de plus en plus freiné non pas par les promoteurs eux-mêmes, mais par le manque de capacité des infrastructures municipales, notamment les usines de traitement des eaux, l'insuffisance des réseaux d'aqueduc et les routes saturées. Les dernières années nous ont fait rendre compte de l'état fragile des infrastructures, comme c'est le cas à Lévis, Sherbrooke, Brossard, Gatineau ou Trois-Rivières, par exemple, là où on a soit mis en place un moratoire sur le développement, réfléchi à le faire ou resserré les règles entourant la construction. Ces décisions et ces réflexions témoignent de la pression du développement sur les villes qui peinent à entretenir et à adapter leurs infrastructures aux nouvelles réalités.

Cette situation freine la mise en marché de nouvelles unités d'habitation, ajoute une pression supplémentaire sur les promoteurs qui doivent revoir leurs plans et contribue directement à maintenir une pression sur la demande, et donc les coûts. Ajoutons à cela la composante climatique, qui génère des coûts publics majeurs, toutefois évitables si les infrastructures étaient conçues de manière résiliente dès le départ.

En la matière, nous nous réjouissons de la signature récente de l'entente entre les gouvernements du Québec et du Canada concernant le Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement (FCIL), laquelle rend disponibles 1 milliard de dollars pour la modernisation et le développement d'infrastructures essentielles à la construction de logements, comme le traitement des eaux potables et usées.

Pour maximiser les retombées de cette entente, et soutenir les municipalités adéquatement afin qu'elles puissent opérer ces mises à niveau critiques, le gouvernement du Québec devrait profiter de son budget 2026-2027 pour bonifier les enveloppes prévues pour la mise à niveau et la construction d'infrastructures municipales résilientes.

DÉVELOPPER DES MESURES DE SOUTIEN À L'AMORTISSEMENT ACCÉLÉRÉ

L'amortissement accéléré permet aux promoteurs de déduire plus rapidement le coût d'un projet dans ses impôts, et de récupérer plus rapidement ses investissements dans son projet, sans impacts budgétaires permanents pour le gouvernement.

Les coûts d'un projet immobilier sont plus élevés dès le départ, avec l'achat du terrain, la construction et le financement du projet. Après avoir décaissé d'importantes sommes, les revenus arrivent graduellement, souvent au compte-gouttes. En accélérant l'amortissement du projet ou de certaines dépenses, on permet au promoteur d'améliorer le flux de trésorerie (plus d'argent disponible, plus rapidement), répartir l'impôt à payer stratégiquement sur toute la durée de vie du projet et faciliter le financement pour sa réalisation. Ce faisant, toute mesure permettant l'amortissement accéléré améliore la rentabilité et la prévisibilité financières des projets immobiliers dans le contexte où les besoins sont grands et où les coûts de construction sont particulièrement élevés. Concrètement, l'amortissement accéléré permet au promoteur de dégager de l'équité plus rapidement sur son projet, ce qui lui donne plus de moyens pour investir dans une prochaine phase ou dans un second projet. Cela crée un effet boule de neige qui favorise la mise en chantier plus rapide de nouvelles d'unités d'habitation.

Le gouvernement du Canada, dans son budget de 2024, a instauré un taux de déduction pour amortissement accéléré pour les nouveaux projets de logements construits expressément pour la location. Cette mesure temporaire permet d'augmenter le taux d'amortissement fiscal admissible de 4% à 10% pour certains projets; mesure que le gouvernement du Québec a également instaurée en 2024 pour harmoniser son régime à celui d'Ottawa. Nous saluons la mesure et reconnaissons que c'est un pas dans la bonne direction.

À nos yeux, l'instauration de nouvelles mesures d'amortissement accéléré par le gouvernement aurait pour effet de débloquer certains projets actuellement sur pause, aux quatre coins du Québec, et soutenir les investissements privés à long terme. Cela résulterait en une offre de qualité plus grande et plus variée, pour tous les portefeuilles.

Dans le cadre de son budget 2026-2027, le gouvernement du Québec devrait poursuivre sa réflexion pour mettre en place de nouvelles mesures pour soutenir l'amortissement accéléré, et ce faisant, contribuer directement à libérer des sommes significatives pour les promoteurs qui pourront mettre en chantier de nouveaux projets rapidement.



CONCLUSION

La réponse à la crise du logement et de l'abordabilité ne repose pas sur une solution unique, mais sur un ensemble cohérent de mesures complémentaires qui se complètent les unes les autres.

Le secteur privé a un rôle clé à jouer et le gouvernement doit éviter à tout prix de s'y substituer. Plutôt, il doit accompagner le dynamisme des promoteurs du Québec en créant un écosystème fiscal avantageux, soutenir adéquatement le logement social pour faciliter le développement et la construction de logements qui vont répondre aux besoins des ménages locataires et soutenir la mise à niveau des infrastructures municipales. Ensemble, ces leviers vont permettre d'augmenter rapidement l'offre, de préserver davantage l'abordabilité et d'assurer un développement urbain durable et résilient à long terme.

Espérant que ces pistes de solutions améliorent la réflexion, Trudel assure le gouvernement de son entière collaboration et demeure en tout temps disponible pour échanger sur les réalités du terrain.

**LA RÉPONSE À LA CRISE DU LOGEMENT
ET DE L'ABORDABILITÉ NE REPOSE PAS SUR
UNE SOLUTION UNIQUE, MAIS SUR UN ENSEMBLE
COHÉRENT DE MESURES COMPLÉMENTAIRES
QUI SE COMPLÈTENT LES UNES LES AUTRES.**

A man and a woman are shown in a room, likely a living area, moving cardboard boxes. The woman, on the left, is holding two boxes and reaching up towards a shelf or curtain. The man, on the right, is holding one box and looking towards the woman. In the foreground, there are several large, open cardboard boxes. The room has large windows with white curtains and a wooden floor. The entire image has a purple tint.

MERCI

TRUDEL .CA