



Tempête parfaite dans le secteur
de l'habitation : agir pour loger les
Canadiennes et les Canadiens

Novembre 2023

Mémoire pour les consultations
prébudgétaires en prévision du
prochain budget fédéral

Par l'Association des professionnels
de la construction et de l'habitation
du Québec (APCHQ)

 **APCHQ**



On assiste présentement à une tempête parfaite dans le secteur de l'habitation au Québec. Dans le segment locatif, le taux d'inoccupation est à son plus bas en deux décennies. On observe une forte poussée des loyers et les rénovictions se multiplient. Du côté des propriétaires-occupants, le prix des propriétés a explosé depuis la pandémie, l'abordabilité est à son pire niveau en plus de trois décennies et le taux de propriété est en baisse. La hausse rapide des taux d'intérêt des derniers mois est venue exacerber la situation. Non seulement elle a grandement contribué à la détérioration de l'abordabilité, elle freine considérablement la construction de nouvelles habitations, dans un contexte où il faudrait plutôt augmenter significativement les mises en chantier. Ajoutons à cela une hausse marquée des coûts de construction, un manque de main-d'œuvre dans le secteur de la construction et une demande fortement stimulée par un solde migratoire record, et nous avons la recette parfaite d'une crise du logement qui va perdurer longtemps.

Il ne faut surtout pas perdre de vue que la problématique a d'abord et avant tout des origines structurelles, soit un important déficit d'offre de logements qui s'accroît d'année en année en raison de niveaux de construction systématiquement trop faibles pour répondre à la demande, qui elle, augmente, notamment en raison des soldes migratoires en forte hausse pour atteindre les objectifs fédéraux.

Dans ce contexte, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) enjoint le gouvernement fédéral à mettre en place de nouvelles mesures qui favoriseront la construction d'un plus grand nombre de logements neufs, l'abordabilité et la réduction des délais d'approbation.

C'est donc avec plaisir que nous vous transmettons nos recommandations prébudgétaires 2024-2025.



**Sommaire des recommandations de
l'Association des professionnels de la construction
et de l'habitation du Québec (APCHQ)**

R1 – Assurer un meilleur financement de la construction et de la rénovation de logements sociaux et abordables

R2 – Bonifier substantiellement le remboursement de TPS pour habitations neuves

R3 – Prolonger la période maximale d'amortissement des prêts hypothécaires assurés à 30 ans

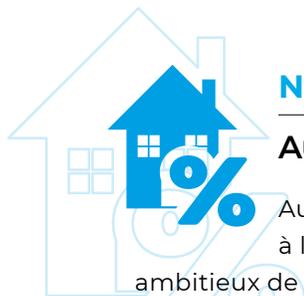
R4 – Permettre une période maximale d'amortissement de 35 ans des prêts hypothécaires pour l'achat d'une habitation neuve certifiée écoénergétique

R5 – Élargir la portée de certains programmes visant à stimuler les rénovations écoénergétiques afin de rendre aussi admissibles les grands immeubles locatifs

R6 – Combiner les modalités de certains programmes de la SCHL pour le financement de projets locatifs neufs

R7 – Faire du RAP ou du CÉLIAPP des régimes intergénérationnels afin de permettre aux parents de contribuer à la mise de fonds de leur(s) enfant(s) et augmenter les retraits maximaux permis

Portrait de la situation : les enjeux en matière d'habitation



N° 1

Augmenter l'offre de logements

Au Québec, selon l'APCHQ, il manquait au moins 100 000 logements en tous genres à la fin de 2021 afin de rétablir l'équilibre sur le marché¹. Si on poursuit l'objectif plus ambitieux de rétablir l'abordabilité sur le marché de l'habitation, selon la SCHL, c'est jusqu'à 860 000 logements supplémentaires qu'il faudrait ajouter au Québec, au-delà des tendances actuelles, d'ici 2030².

Il faudra donc tripler le rythme de la construction résidentielle au cours de la prochaine décennie afin de répondre aux besoins en logements de la population québécoise, et nous observons des enjeux similaires au pays. La conjoncture défavorable nous amène malheureusement dans la direction contraire, alors que nous prévoyons que les mises en chantier diminueront globalement de 35 % cette année, et plus particulièrement de 40 % dans le segment locatif.



N° 2

Rendre le logement plus abordable pour tous

Selon l'indice d'accessibilité de la RBC Banque Royale, l'abordabilité est à un creux historique au Canada et tout près de son pire niveau en 32 ans au Québec³. Les jeunes d'aujourd'hui s'imaginent difficilement pouvoir s'offrir une propriété comme leurs parents ont pu le faire, créant une importante iniquité intergénérationnelle. Le vieillissement de la population, l'augmentation du nombre d'immigrants (y compris les résidents non permanents) et l'accession à la propriété plus difficile ne feront qu'augmenter encore les pressions sur les loyers au cours des prochaines années.

¹ Source : [Quelle est l'ampleur du déficit de logements au Québec ?](#), APCHQ, 2022.

² Source : [Pénurie de logements au Canada. Mise-à-jour sur la quantité de logements nécessaire d'ici 2030](#), SCHL, septembre 2023.

³ Source : [Housing Trends and Affordability](#), RBC, juin 2023.



N° 3

Aider les Canadiennes et les Canadiens à acheter leur première maison

Selon le dernier recensement, le taux de propriété (à 66,5 %) a encore reculé dans l'ensemble du Canada entre 2016 et 2021⁴. Au Québec, le taux de propriété a reculé de 1,4 point de pourcentage au cours de la même période, pour s'établir à 59,9 %, lui conférant le tout dernier rang à ce chapitre parmi les provinces canadiennes.

Ce sont bien sûr les jeunes ménages qui sont les plus touchés. Le taux de propriété chez les ménages de 25 à 34 ans ayant diminué de 2,9 points et 1,8 point de pourcentage respectivement au Canada et au Québec.

De nombreuses enquêtes démontrent que le principal obstacle à l'accession à la propriété demeure l'accumulation de la mise de fonds minimale nécessaire.

Il faut apporter une aide aux jeunes d'aujourd'hui qui veulent devenir propriétaires, comme leurs parents ont pu le faire, sans quoi une importante iniquité intergénérationnelle se creusera.



N° 4

Rendre notre parc résidentiel plus écologique

Au Québec, 53 % des logements ont été construits avant 1980⁵, ce qui implique qu'ils ont des besoins thermiques beaucoup plus importants.

Afin d'atteindre l'objectif de carboneutralité d'ici 2050, il est impératif d'accélérer la rénovation écoénergétique du parc actuel d'habitations et de construire de nouvelles habitations durables.

⁴ Source : Recensements de 2016 et de 2021, Statistique Canada.

⁵ Source : Recensement de 2021, Statistique Canada

Recommandations



R1 – Assurer un meilleur financement de la construction et de la rénovation de logements sociaux et abordables

Selon le dernier recensement de Statistique Canada, près de 600 000 ménages québécois consacrent plus de 30 % de leurs revenus aux frais de logement.

Parmi ceux-ci, il y a plus de 37 000 ménages en attente d'un HLM public ou d'un supplément au loyer régulier sur les listes d'attente officielles de la Société d'habitation du Québec (SHQ)⁶. L'offre du marché privé ne pouvant répondre adéquatement à cette clientèle, un financement public du logement social à la hauteur des besoins est nécessaire.

Permet de s'attaquer aux enjeux suivants :

- Augmenter l'offre de logements
- Rendre le logement plus abordable

R2 – Bonifier substantiellement le remboursement de TPS pour habitations neuves

Les barèmes actuels de remboursement de la TPS sont désuets étant donné les prix actuels des logements neufs⁷ qui ont explosé depuis la pandémie. Les prix limites ainsi que le pourcentage de remboursement devraient être rehaussés.

Permet de s'attaquer aux enjeux suivants :

- Augmenter l'offre de logements

⁶ Source : SHQ.

⁷ Selon les données de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles et jumelées s'élevait, en 2022, à 913 945 \$ au Canada et à 521 682 \$ au Québec.



R3 – Prolonger la période maximale d'amortissement des prêts hypothécaires assurés à 30 ans

Alors qu'il est possible au Canada d'amortir sur 30 ans un prêt hypothécaire non assuré, l'amortissement est limité à 25 ans pour un prêt assuré. Ceci nous semble inéquitable, d'autant plus que ce sont surtout les premiers acheteurs qui auraient bien besoin d'une période d'amortissement plus longue afin de réduire leurs mensualités hypothécaires.

Permet de s'attaquer aux enjeux suivants :

- Aider les Canadiennes et les Canadiens à acheter leur première maison

R4 – Permettre une période maximale d'amortissement de 35 ans des prêts hypothécaires pour l'achat d'une habitation neuve certifiée écoénergétique

D'une part, les propriétés neuves coûtent significativement plus cher que les propriétés existantes, en particulier si elles répondent aux normes écoénergétiques les plus récentes. D'autre part, il ne faut pas oublier que les taxes de vente creusent artificiellement l'écart de prix entre le neuf et l'existant. Nous suggérons de rendre les habitations neuves durables plus accessibles en permettant un amortissement plus long, et ce, pour tous les types de prêts hypothécaires (assurés ou non).

Permet de s'attaquer aux enjeux suivants :

- Augmenter l'offre de logements
- Rendre le logement neuf plus abordable
- Rendre notre parc résidentiel plus écologique

R5 – Élargir la portée de certains programmes visant à stimuler les rénovations écoénergétiques afin de rendre aussi admissibles les grands immeubles locatifs

Nous applaudissons les deux programmes annoncés lors du budget d'avril 2021 qui fournissent une aide aux propriétaires pour effectuer des rénovations écoénergétiques, soit la Subvention canadienne pour des maisons plus vertes et le prêt sans intérêt pour effectuer des rénovations écoénergétiques majeures.

Cependant, ces programmes ne visent que les maisons unifamiliales et les petits immeubles résidentiels à logements multiples de trois étages ou moins avec une superficie au sol de 600 m² ou moins. Il faut élargir l'admissibilité à ces programmes aux immeubles locatifs de toutes tailles, car sans incitatif, très peu d'investissements seront réalisés afin d'accroître la performance environnementale de ces immeubles.

Permet de s'attaquer à l'enjeu suivant :

- Rendre notre parc résidentiel plus écologique



R6 – Combiner les modalités de certains programmes de la SCHL pour le financement de projets locatifs neufs

Pour encourager la construction locative, qui est grandement freinée actuellement par la hausse des taux d'intérêt, des modalités de certains programmes de la SCHL offrant des conditions de financement avantageuses mériteraient d'être combinées entre elles. Nous pensons en premier lieu à celles du programme *APH Select*, qui connaît un vif succès depuis son lancement, ainsi que celles de l'initiative *Financement de la construction de logements locatifs*, qui permet un financement à faible coût.

Nous proposons que l'amortissement sur 50 ans, un coefficient de couverture de dette de 1,1 et le recours limité deviennent la norme pour tous les projets locatifs neufs assurés par la SCHL. À l'instar des programmes actuels, un pointage serait attribué au projet soumis selon ses caractéristiques d'abordabilité, d'accessibilité et d'efficacité écoénergétique. Ce pointage donnerait droit à des réductions de la prime d'assurance.

Dans le cas d'un projet qui obtiendrait le pointage maximal à une cible rehaussée d'abordabilité, le gouvernement fédéral pourrait lui-même financer à faible coût la construction. Seul le remboursement des intérêts serait exigible pendant la construction et jusqu'à l'obtention du permis d'occupation. Le remboursement du capital et des intérêts débiterait après 12 mois de revenu brut effectif stable. L'option d'obtenir un prêt à taux d'intérêt fixe pour un terme de dix ans, bloqué au moment du premier versement, serait également à conserver.

Permet de s'attaquer aux enjeux suivants :

- Augmenter l'offre de logements
- Rendre notre parc résidentiel plus écologique

R7 – Faire du RAP ou du CÉLIAPP des régimes intergénérationnels afin de permettre aux parents de contribuer à la mise de fonds de leur(s) enfant(s) et augmenter les retraits maximaux permis

Plusieurs parents sont disposés à aider leur(s) enfant(s) à accéder à la propriété, que ce soit sous forme de prêt ou de don. Or, il peut être pénalisant pour eux de le faire du point de vue fiscal lorsque leur épargne est immobilisée. Nous proposons d'élaborer un mécanisme qui permettrait aux parents de contribuer à la mise de fonds de leur(s) enfant(s) par le biais du Régime d'accession à la propriété (RAP), ou encore du nouveau compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CÉLIAPP), tout en augmentant les plafonds des retraits. Cela faciliterait du même coup un transfert de richesse entre générations.

Permet de s'attaquer à l'enjeu suivant :

- Aider les Canadiennes et les Canadiens à acheter leur première maison

