



Crise de l'habitation:
recommandations de l'ACQ
visant l'accélération de la
construction de nouvelles
unités d'habitation

26 octobre 2023



ASSOCIATION DE LA
CONSTRUCTION DU QUÉBEC

**Crise de l'habitation : recommandations de l'ACQ visant l'accélération
de la construction de nouvelles unités d'habitation**

Association de la construction du Québec

9200, boulevard Métropolitain Est

Montréal (Québec) H1K 4L2

T 514 354-0609

Direction des affaires publiques et gouvernementales

25 octobre 2023

TABLE DES MATIÈRES

Préambule	4
Mise en contexte.....	5
La nécessité d'une stratégie nationale en habitation avec des actions concertées et des objectifs chiffrés.....	9
Alléger le fardeau administratif et réglementaire pour accélérer la construction de nouvelles unités d'habitation	12
Complexité des processus d'approbation et de financement des projets subventionnés	13
En analysant les défis liés à la complexité des processus d'approbation et de financement des projets subventionnés, il devient évident que des solutions innovantes sont indispensables pour stimuler la construction de nouvelles unités d'habitation au Québec.	13
Prendre exemple sur le PL 66.....	13
Délais dans l'octroi des permis de construction.....	15
Revoir temporairement les règles de consultation.....	16
Stimuler la construction de nouvelles unités	18
Ces enjeux financiers ont suscité un appel général de la part de nombreux acteurs de l'industrie de la construction et de l'immobilier en faveur d'un soutien gouvernemental visant à stimuler la construction de logements et à contribuer à résoudre la pénurie de logements qui affecte le marché.	19
Des taux préférentiels pour les projets d'envergure	20
Investir massivement dans la construction de nouvelles unités abordables	21
Favoriser l'accès à la propriété	23
Remboursement de la TVQ pour les habitations neuves et les rénovations majeures	24
Sommaire des recommandations	26

Préambule

Principal groupe de promotion et de défense des intérêts des entrepreneurs de l'industrie québécoise de la construction, l'Association de la construction du Québec (ACQ) est le plus important regroupement multisectoriel à adhésion volontaire de cette industrie. En vertu de la loi R-20, l'ACQ est l'agent patronal négociateur pour tous les employeurs des secteurs institutionnel-commercial et industriel (IC/I).

L'ACQ représente plus de 20 000 entreprises qui génèrent plus de 62 % des heures totales travaillées et déclarées dans l'industrie. Elle est également présente dans le secteur résidentiel, notamment parce que les heures travaillées lors de la construction d'immeubles résidentiels de 6 étages ou plus sont déclarées dans le secteur commercial, ainsi que par l'entremise de sa filiale ACQ-Résidentiel.

Non seulement l'ACQ joue un rôle actif et crédible dans les prises de décisions concernant l'industrie dans son ensemble, mais elle offre à ses membres une multitude d'outils et de services, grâce à un important réseau de 10 associations régionales implantées dans 17 villes du Québec.

Mise en contexte

Les indicateurs sont au rouge

Le Québec se trouve actuellement plongé dans une crise de l'habitation d'une envergure sans précédent, exigeant une réponse urgente et coordonnée. Les indicateurs clés révèlent une situation alarmante, nécessitant une action résolue pour atténuer les effets dévastateurs de la crise de l'habitation.

Nous assistons à la plus importante baisse de mises en chantier résidentielles depuis 1995. Cette tendance inquiétante est d'autant plus préoccupante, car augmenter l'offre de logements disponibles est l'une des solutions durables pour contrer la surchauffe immobilière. Face à cette réalité, l'urgence d'une action résolue et concertée pour faire face à la crise du logement devient plus nécessaire que jamais.

Le taux d'inoccupation des logements au Québec atteint actuellement son niveau le plus bas depuis plus de deux décennies, se situant à seulement 1,7 %. Cette donnée est particulièrement préoccupante, car un marché équilibré devrait afficher un taux d'inoccupation d'environ 3 %, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Cela signifie que la demande de logements dépasse largement l'offre disponible, mettant ainsi une pression constante sur les prix du logement.

Pour répondre aux défis de l'abordabilité du logement, il est estimé que le Québec doit livrer pas moins de 860 000 unités de logement à court terme d'ici 2030, selon les projections de la SCHL. Cela met en lumière l'ampleur de la tâche à accomplir pour résoudre la crise de l'habitation et offrir des solutions de logement abordable à la population québécoise.

De plus, l'un des constats unanimes est que la pénurie d'habitations est le principal moteur de la flambée des prix des logements locatifs et de la difficulté croissante d'accéder à la propriété. Les indicateurs financiers, tels que l'Indice d'accessibilité de la RBC Banque Royale, révèlent que la part du revenu médian consacrée aux paiements hypothécaires, aux taxes foncières et aux services publics, atteint un sommet de plus de 30 ans, témoignant ainsi de la pression financière croissante exercée sur les ménages.

Outre les défis liés à l'offre et à la demande de logements, il est crucial de prendre en compte les coûts de construction, qui ont connu une augmentation significative. Entre le premier trimestre de 2021 et le deuxième trimestre de 2023, les prix des bâtiments résidentiels ont augmenté de 26 %. À titre comparatif, l'indice des prix à la consommation augmentait de 10,4 % au cours de la même période. Ces hausses de coûts ont eu un impact direct sur le marché du logement, contribuant à la hausse des prix des nouvelles unités.

En ce qui concerne les investissements en construction, nous constatons une diminution significative des investissements résidentiels au Québec. Entre juin 2022 et juin 2023, les investissements résidentiels en dollars courants ont chuté de 40 % selon les données de Statistique Canada. Les derniers chiffres démontrent que la situation n'a fait que s'aggraver, alors que nous avons connu une baisse de 8,6 % des investissements dans le secteur résidentiel au Québec entre juin et juillet 2023.

Enfin, les données réelles des mises en chantier au Québec montrent un recul sans précédent. En juillet 2023, seulement 2 784 mises en chantier ont été enregistrées, contre 4 383 un an plus tôt, en juillet 2022, soit un recul de 57,4 %. Le cumul des mises en chantier en 2023 (jusqu'à juillet) s'élève à 16 491, en comparaison avec 30 996 en 2022 à la même période, représentant ainsi un recul de 87,9 %. Ces chiffres soulignent la gravité de la crise de l'habitation et la nécessité de prendre des mesures immédiates pour stimuler la construction de nouvelles unités résidentielles.

Dans un autre ordre d'idées, il est ironique de constater que la principale source d'augmentation de l'endettement des ménages canadiens est la hausse du taux directeur, comme l'a souligné Statistique Canada.

De manière surprenante, ce sont les hausses des taux d'intérêt qui freinent le plus les investissements en immobilier. Cette ironie réside dans le fait que les objectifs nobles de la Banque du Canada visant à réduire la montée inflationniste des prix des biens de consommation ont fini par rattraper les consommateurs québécois. Comme les biens et les matériaux coûtent plus cher pour construire des unités de logement, les logements neufs sont de moins en moins accessibles. Cette réduction de l'accessibilité conduit à une raréfaction des logements sur le marché de la revente. La demande accrue sur ce marché entraîne naturellement une augmentation des prix. Cette hausse des prix du marché de la revente se répercute sur les prix des nouvelles unités les rendant de moins en moins accessibles. Tous ces phénomènes contribuent à mettre de la pression sur l'inflation parce qu'il en coûte plus cher pour construire, on s'endette plus, et, parce qu'on s'endette plus, l'inflation augmente, parce que l'inflation augmente, les taux d'intérêt augmentent, parce que les taux d'intérêt augmentent, les coûts d'emprunt augmentent, parce que les coûts d'emprunt augmentent, les coûts des unités résidentielles augmentent, etc. Les Grecs ont donné un nom à ce phénomène : *Ouroboros*.

Ce qui n'est pas ironique en revanche, est le fait que les entrepreneurs et les promoteurs sont forcés, en raison des conditions économiques, de remettre dans le temps leurs projets immobiliers. La hausse des taux d'intérêt, la hausse des coûts des matériaux, la rareté de la main-d'œuvre et l'augmentation des frais d'acquisition des terrains poussent les promoteurs à leurs limites financières. En effet, cette crise du logement est indissociable de l'accès aux liquidités et de la disponibilité des capitaux. La hausse des taux d'intérêt a eu un impact significatif sur le secteur de la construction, obligeant les entrepreneurs à fournir des garanties financières de plus en plus importantes aux banques pour obtenir le financement nécessaire à leurs projets. Chaque hausse du taux directeur de la Banque du Canada représente un frein supplémentaire à la réalisation de nouveaux projets de construction. Cette situation crée une complexité supplémentaire dans le contexte de la crise du logement, où la demande de logements abordables demeure insatisfaite, malgré la disponibilité des ressources nécessaires pour construire de nouvelles unités. Il est impératif de trouver des solutions pour surmonter ces défis financiers qui entravent la résolution de la crise de l'habitation au Québec.

Dans ce contexte, ce mémoire propose d'explorer des pistes de solutions potentielles pour faire face à cette situation critique. L'objectif ultime est de contribuer à l'élaboration de politiques publiques efficaces et concertées, en collaboration avec les décideurs gouvernementaux, pour

résoudre la crise de l'habitation et augmenter concrètement le nombre de mises en chantier au cours des prochains mois.

Une industrie en demande

Pour la première fois de son histoire, le secteur de la construction a franchi le cap des 200 millions d'heures travaillées en 2022.

Un haut niveau de construction est aussi anticipé en 2023, alors que 202 millions d'heures devraient être travaillées cette année. Le tableau ci-dessous présente les heures travaillées en 2015, en 2019, en 2021 et 2022, ainsi que celles prévues en 2023¹.

Au niveau de l'emploi, nous constatons que le nombre de travailleurs a franchi le cap des 200 000 et le nombre d'heures travaillées a augmenté par un impressionnant total de près de 70 millions d'heures entre 2015 et 2022. Tous ces indicateurs montrent que le secteur de la construction a contribué significativement à la croissance économique du Québec au cours de la dernière décennie et elle n'est pas près de dérouter.

Heures travaillées en construction R-20 (en millions)

	2015	2019	2021	2022 ²	2023 ³
Génie civil et voirie	26,3	34,9	37,6	38,5	36,5
Industriel	10,2	11,4	11,4	12,0	12,0
Institutionnel et commercial	77,5	98,1	105,3	117,5	114,5
Résidentiel	26,6	33,0	41,9	42,0	39,0
Total	140,6	177,4	196,2	210,0	202,0
Variation	-	+26 %	+9,6 %	7,0 %	-4,0 %

Source : Commission de la construction du Québec (CCQ)

¹ L'année 2020 n'est pas incluse dans ce tableau, puisqu'elle n'est pas représentative de la tendance haussière des heures travaillées pour cause de fermeture de l'industrie à la suite des effets de la pandémie.

² Estimation de la CCQ.

³ Prévisions de la CCQ.

La hausse d'à peu près 50 % des heures travaillées en construction entre 2015 et 2022 a eu des effets considérables dans l'industrie, spécialement au niveau de la quantité de main-d'œuvre disponible. Cette situation a persisté en 2022, alors que de très hauts niveaux de construction ont été répertoriés. Devant la hausse prévue des heures travaillées au cours des 10 prochaines années, il devient de plus essentiel de favoriser l'accès à l'industrie de la construction et de promouvoir celle-ci afin de répondre aux besoins du Québec.

Une industrie en croissance pour plusieurs années

L'an passé, le gouvernement provincial a fait passer les investissements publics à 150 milliards de dollars pour les 10 prochaines années, une hausse significative sur 10 ans par rapport au premier budget de la Coalition Avenir Québec (CAQ) en 2019. Le déficit de maintien d'actifs, souvent appelé le déficit d'entretien des infrastructures publiques québécoises, était évalué à 30,6 milliards de dollars par le gouvernement du Québec dans son dernier budget. Ceci représente une augmentation de 2,9 G\$⁴ du déficit de maintien d'actif de notre parc immobilier, ce qui signifie que nous n'arrivons pas à maintenir notre parc d'infrastructures à son niveau actuel. Il ne fait donc aucun doute que le gouvernement provincial aura beaucoup d'investissements à faire lors des 10 prochaines années, voire davantage.

En ce qui a trait aux infrastructures publiques, une analyse des plans de développement des plus grandes villes du Québec nous permet également de conclure qu'il y aura là aussi beaucoup d'investissements lors des prochaines années. Montréal et Québec, entre autres, hausseront leurs investissements dans leurs infrastructures lors des prochaines années.

Ajoutons à cela que l'industrie de la construction se retrouve dans un contexte où l'offre ne suffit plus à la demande. Économiquement, cette situation ne peut être viable ni pour les constructeurs, ni pour les différents paliers de gouvernement, ni pour les consommateurs qui sont les premiers à subir les contrecoups de ce contexte insoutenable.

⁴ Plan québécois des infrastructures 2021-2031, page C7.

La nécessité d'une stratégie nationale en habitation avec des actions concertées et des objectifs chiffrés

Les politiques de logement au Québec résultent souvent d'initiatives individuelles de divers niveaux de gouvernement. Le gouvernement fédéral, le gouvernement provincial et les gouvernements municipaux ont chacun des compétences et des responsabilités en matière de logement, mais leurs approches ne sont pas toujours bien coordonnées. Cette désynchronisation peut entraîner une incohérence dans les objectifs et les priorités, voire des contradictions qui nuisent aux efforts déployés pour résoudre la crise de l'habitation.

Par exemple, le gouvernement fédéral a récemment proposé de suspendre la perception de la TPS sur la construction de nouvelles unités locatives. Or, les gouvernements provinciaux et municipaux pourraient mettre en place des mesures pour se réapproprier ces sommes.

L'exemple de la Colombie-Britannique offre une leçon instructive sur l'importance de la coordination des politiques de logement. En effet, une décision de la région du Grand Vancouver, prévoit d'augmenter les frais de connexion au réseau d'aqueduc et d'égout pour les promoteurs immobiliers. Cette décision pourrait donc complètement annihiler les avantages de la mesure précédemment annoncée visant à rembourser la taxe de vente sur les produits et services (TPS) pour les projets de logement abordable. Le ministre du Logement de la Colombie-Britannique, David Eby, a d'ailleurs souligné que la fragmentation des politiques menaçait de « reprendre d'une main ce que l'on donne de l'autre ». Il a exprimé ses préoccupations quant à la multiplication des initiatives disparates, tant au niveau fédéral qu'au niveau municipal, sans coordination adéquate. Cette fragmentation risque de créer des chevauchements, des incohérences et des contradictions, qui finissent par entraver les progrès dans la résolution de la crise de l'habitation.

Au Québec, plusieurs municipalités ont incorporé, au cours des dernières années, des taxes à la densification dans leur modèle fiscal, notamment sous prétexte que la municipalité doit payer les infrastructures publiques nécessaires à la concrétisation des nouveaux milieux de vie. Sans plan d'actions concertées, certaines municipalités qui n'ont pas encore mis en place de telles taxes pourraient voir l'opportunité offerte par le gouvernement fédéral de reprendre une certaine partie des sommes économisées par l'élimination de la TPS pour financer leurs infrastructures publiques. Ce type d'incohérence démontre la nécessité d'une coordination accrue pour garantir l'efficacité des politiques de logement.

Pour résoudre cette crise, il est impératif que les gouvernements fédéral, provincial et municipal coordonnent leurs efforts de manière plus étroite.

En adoptant une approche coordonnée, le Québec peut éviter les incohérences et les contradictions qui entravent les progrès que nous pouvons réaliser. Cela permettrait de rationaliser les incitations financières pour la construction de logements abordables, d'éliminer les chevauchements inutiles et de réduire les pertes de temps pour les promoteurs immobiliers.

Se fixer des objectifs chiffrés et réalistes

En 2022, l'Ontario a adopté une approche axée sur la coordination des politiques de logement en établissant des cibles et des objectifs de construction d'unités résidentielles et de densification par région et par ville. Cette approche permet d'harmoniser les efforts des gouvernements fédéral, provincial et municipal en vue de répondre aux besoins locaux en matière de logement.

En adoptant une approche similaire, le Québec pourrait créer un environnement propice à la réalisation de logements abordables et durables. La fixation d'objectifs de construction et de densification par région et par ville permettrait de tenir compte des réalités locales, tout en garantissant une coordination efficace entre les différents acteurs gouvernementaux. Cette approche axée sur les objectifs permettrait de mesurer les progrès réalisés dans la résolution de la crise de l'habitation et d'ajuster les politiques en conséquence.

La densification des milieux de vie est devenue une préoccupation majeure pour les gouvernements et les municipalités au Québec, notamment en raison de la croissance démographique et de l'urbanisation croissante. Dans ce contexte, le gouvernement du Québec pourrait mettre en place des mesures temporaires visant à encourager la densification, notamment en favorisant la densification douce, en stimulant la densification autour des axes de transport structurant et en offrant des pouvoirs spéciaux et des incitatifs aux municipalités qui souhaitent prendre cette voie.

En somme, il est nécessaire d'établir des objectifs clairs en matière de construction de logements abordables et de densification par région et par ville, tout en veillant à ce que ces objectifs soient bien alignés les uns avec les autres et qu'ils correspondent aux besoins réels des Québécoises et des Québécois.

Encourager la densification

La densification des milieux de vie est devenue une préoccupation majeure pour les gouvernements et les municipalités au Québec, notamment en raison de la croissance démographique et de l'urbanisation croissante. Dans ce contexte, le gouvernement du Québec pourrait mettre en place des mesures temporaires visant à encourager la densification, notamment en favorisant la densification douce et en stimulant la densification autour des axes de transport structurant.

L'une des approches pour promouvoir la densification douce pourrait être la création de logements intergénérationnels. Ces logements permettent à plusieurs générations d'une même famille de vivre sous un même toit, offrant ainsi une solution à la fois économique et sociale. Les

municipalités pourraient encourager la construction de logements intergénérationnels en simplifiant les procédures d'approbation et en offrant des incitatifs fiscaux aux promoteurs immobiliers qui investissent dans de tels projets. Cette approche permettrait d'optimiser l'utilisation des terrains existants tout en favorisant le vivre-ensemble et la solidarité intergénérationnelle.

Une autre mesure importante consisterait à promouvoir les unités d'habitation accessoire (UHA). Contrairement aux logements intergénérationnels, les UHA ne communiquent pas et sont habités par des ménages distincts. Les municipalités pourraient assouplir les règlements concernant les UHA, permettant ainsi la construction de logements accessoires à l'intérieur des bâtiments existants, l'ajout d'un étage supplémentaire ou la création de minimaisons détachées. Cette diversification de l'offre résidentielle contribuerait à l'abordabilité des logements et à la densification douce.

Il est également essentiel de promouvoir la densification autour des axes de transport structurant, tels que les lignes de transport en commun. Les municipalités pourraient revoir leur zonage pour encourager la construction de logements à proximité de ces axes, ce qui favoriserait l'utilisation des transports en commun, diminuerait la dépendance à la voiture et réduirait l'étalement urbain.

Pour mettre en œuvre ces mesures temporaires visant à encourager la densification, le gouvernement du Québec pourrait également s'attaquer aux problèmes liés aux délais administratifs et aux normes de construction, en simplifiant les processus d'approbation, en réduisant les délais et en harmonisant les normes à l'échelle provinciale. Une collaboration étroite entre les gouvernements, les municipalités et l'industrie de la construction demeure essentielle pour façonner un avenir prometteur en matière d'aménagement du territoire au Québec.

Pour mettre en œuvre ces mesures, le gouvernement du Québec pourrait modifier la législation en vigueur sur l'aménagement du territoire, en introduisant des incitatifs fiscaux pour les municipalités, en simplifiant les procédures d'approbation pour les projets répondant aux critères de densification, et en encourageant la collaboration entre les municipalités et les acteurs de l'industrie de la construction.

En fin de compte, ces mesures visant à encourager la densification contribueraient à la création de milieux de vie plus durables, à la préservation des milieux naturels et à la satisfaction des besoins de logement de la population tout en favorisant une utilisation plus efficace des infrastructures municipales.

Recommandation 1

L'ACQ recommande au gouvernement de collaborer étroitement avec les autres paliers de gouvernement, y compris les gouvernements fédéral et municipaux, pour mettre en œuvre des politiques et des programmes cohérents et coordonnés permettant d'établir des objectifs de construction d'unités résidentielles et de densification, par région et par ville.

Alléger le fardeau administratif et réglementaire pour accélérer la construction de nouvelles unités d'habitation

Au Québec, la construction de nouvelles unités de logement peut être entravée par divers enjeux administratifs et réglementaires. L'un de ces défis majeurs réside dans la complexité des règlements municipaux, qui varient considérablement d'une municipalité à l'autre, rendant difficile la navigation pour les promoteurs. De plus, les délais de traitement des permis de construction peuvent être excessivement longs en raison de la charge de travail des fonctionnaires municipaux et de la bureaucratie, entraînant des retards et des coûts supplémentaires pour les projets.

Les préoccupations environnementales ont également conduit à des réglementations plus strictes, ce qui peut augmenter les coûts de construction et ralentir les projets, notamment à cause des délais pour l'obtention d'une autorisation du ministère de l'Environnement. Bien que les processus aient été grandement améliorés au cours des dernières années, certains projets doivent même passer par des processus d'évaluation environnementale complexes.

Un autre défi réside dans le manque de coordination entre les ministères et les organismes gouvernementaux, ce qui peut créer des conflits et des chevauchements dans les exigences réglementaires, entraînant de la confusion et des retards pour les promoteurs. Par exemple :

Dans certaines zones, les règles de zonage peuvent être très restrictives, limitant ainsi la possibilité de développer des projets multifonctionnels ou des logements mixtes. De plus, la disponibilité de main-d'œuvre qualifiée dans le secteur de la construction peut être un défi, entraînant des retards supplémentaires si les entreprises ne peuvent pas trouver suffisamment de travailleurs qualifiés.

Enfin, les mécanismes de financement et les incitatifs gouvernementaux pour la construction de logements abordables peuvent varier en fonction des politiques et des budgets gouvernementaux en vigueur, ce qui peut entraver la réalisation de tels projets.

Pour stimuler la construction de nouvelles unités de logement, il est nécessaire d'examiner ces enjeux et de travailler à des réformes réglementaires et administratives visant à simplifier les processus, réduire les délais et encourager la construction de logements abordables pour répondre à la demande croissante sur le marché immobilier. Une coordination accrue entre les municipalités, les ministères et les acteurs de l'industrie de la construction peut également jouer un rôle clé dans l'atténuation de ces défis.

Complexité des processus d'approbation et de financement des projets subventionnés

Tout d'abord, notre analyse des obstacles administratifs et réglementaires entravant la construction de nouvelles unités d'habitation au Québec révèle la complexité des processus d'approbation et de financement des projets subventionnés comme un enjeu essentiel. Les entrepreneurs qui entreprennent des projets immobiliers subventionnés sont souvent confrontés à la complexité des processus d'approbation et de financement. Les différents paliers de gouvernement impliqués dans la construction d'unités subventionnées et la multiplicité des acteurs (OMH, Groupe de ressource technique, gouvernement provincial, gouvernement fédéral, municipalité) peuvent entraîner une bureaucratie excessive et des retards dans le financement des projets. La coordination entre l'ensemble des acteurs peut s'avérer complexe et chronophage. Pour un entrepreneur en construction qui se retrouve souvent au centre des débats, cela peut représenter un frein majeur à son implication dans ce type de projet.

Une solution envisageable serait de rationaliser les processus d'approbation et de financement en mettant en place des mécanismes de coordination intergouvernementale plus efficaces. Cela permettrait de réduire les obstacles administratifs et d'accélérer la mise en œuvre de projets immobiliers subventionnés, contribuant ainsi à répondre plus rapidement aux besoins en logement. Permettre à l'entrepreneur d'avoir un seul point de chute lui simplifierait grandement la tâche et accélérerait les processus.

En analysant les défis liés à la complexité des processus d'approbation et de financement des projets subventionnés, il devient évident que des solutions innovantes sont indispensables pour stimuler la construction de nouvelles unités d'habitation au Québec.

Prendre exemple sur le PL 66

Parallèlement, la pandémie de COVID-19 de 2020 a plongé le monde dans une crise sanitaire et économique sans précédent. Le Québec n'a pas été épargné par les conséquences de cette crise, et le gouvernement provincial a réagi avec vigueur en adoptant le projet de loi 66 (PL 66), également connu sous le nom de *Loi sur l'accélération de certains projets d'infrastructure*. Ce projet de loi visait à dynamiser l'économie du Québec en accélérant la réalisation de divers projets d'infrastructures publiques, tels que la construction de résidences pour personnes âgées, d'écoles, de projets de transport en commun, et de rénovations de bureaux gouvernementaux.

L'objectif principal du PL 66 était de créer des emplois, de stimuler l'économie et de renforcer l'infrastructure publique de la province. Cependant, au-delà de son intention initiale de relance économique, le projet de loi a soulevé des questions cruciales sur la façon dont les mesures

temporaires et extraordinaires mises en œuvre dans le cadre de ce projet pourraient être adaptées pour répondre à un autre défi pressant : la crise de l'habitation au Québec.

La crise de l'habitation est un problème complexe et elle ne se résorbera pas de sitôt si nous ne prenons pas des moyens extraordinaires pour y arriver. La demande de logements a augmenté de manière exponentielle, tandis que l'offre n'a pas suivi le rythme, sans compter que les prix de l'immobilier ont grimpé en flèche, rendant le logement inabordable pour de nombreuses familles et de nombreux individus. Cette situation a été exacerbée par la pandémie, qui a mis en lumière l'importance d'un logement stable et sûr. Ajoutons à cela le fait que nous accueillons davantage d'étudiants, d'immigrants et de réfugiés et avec l'essor de l'économie québécoise, nous nous retrouvons devant le fait accompli : il n'y a pas assez de logements pour répondre aux besoins de la population.

Alors que le PL 66 a montré que le gouvernement du Québec est capable de mettre en place des mesures extraordinaires pour répondre à des circonstances exceptionnelles, il est temps de réfléchir à la façon d'adapter ces mesures pour résoudre la crise de l'habitation actuelle.

Voici quelques leçons que nous pouvons tirer du projet de loi et comment elles pourraient être appliquées pour répondre aux besoins de logement de la population québécoise :

1. **Accélérer les procédures d'expropriation** : L'une des mesures clés du PL 66 était la simplification des procédures d'expropriation pour accélérer la réalisation des projets d'infrastructures publiques. De manière similaire, le gouvernement pourrait envisager d'accélérer les processus d'expropriation pour la construction de logements abordables. Cela permettrait de libérer rapidement des terrains et de favoriser la construction de nouvelles unités d'habitation.
2. **Alléger les contraintes environnementales** : Le PL 66 comportait des mesures pour simplifier les autorisations environnementales pour certains projets d'infrastructures. De manière équilibrée, il pourrait être possible d'appliquer des mesures similaires aux projets de logements, en veillant toujours à préserver l'intégrité de l'environnement.
3. **Paiement rapide** : Le PL 66 prévoyait des mesures pour faciliter le paiement aux entreprises impliquées dans des contrats de construction publique. Appliquer ces mesures à tous les projets de logements, privés ou publics, pourrait encourager la construction de logements abordables en garantissant aux entrepreneurs un paiement rapide pour leur travail et un accès à des liquidités qu'ils n'auraient pas autrement.
4. **Surveillance et transparence** : Tout comme le projet de loi renforçait la surveillance des marchés publics, il est essentiel d'avoir un contrôle efficace sur les projets de construction de logements pour éviter les abus et garantir que les projets sont réalisés par des entreprises de confiance.
5. **Planification à long terme** : Enfin, ce processus doit être complété par une réflexion à plus long terme sur la manière de répondre à la crise de l'habitation. Cela pourrait inclure des investissements stratégiques dans la construction de

logements sociaux et abordables, ainsi que des réformes de politiques pour favoriser le développement immobilier responsable.

En résumé, le PL 66, conçu pour relancer l'économie après la pandémie, offre des leçons précieuses sur la façon dont des mesures temporaires et extraordinaires peuvent être utilisées pour répondre à des problèmes urgents. Il est temps d'adapter ces leçons à la crise de l'habitation actuelle au Québec, en mettant en œuvre des solutions novatrices pour garantir que chaque Québécois ait accès à un logement abordable et sécuritaire. Cela nécessitera un engagement à long terme et des mesures audacieuses de la part du gouvernement, mais cela peut être accompli en utilisant les enseignements du passé pour bâtir un avenir meilleur pour tous.

Recommandation 2

L'ACQ recommande au gouvernement d'étudier la possibilité de déposer un projet de loi qui, à l'instar de la Loi sur l'accélération de certains projets d'infrastructures, permettrait au gouvernement et aux municipalités de disposer de pouvoirs temporaires pour accélérer et stimuler la construction de nouvelles unités d'habitation partout au Québec.

Délais dans l'octroi des permis de construction

L'un des principaux obstacles auxquels sont confrontés les promoteurs immobiliers est la lenteur des processus d'obtention de permis de construction. Ces délais administratifs peuvent retarder de manière significative le début des projets, ce qui peut avoir un impact financier considérable. Les promoteurs doivent souvent naviguer à travers un labyrinthe de formulaires, de rapports d'impact, d'inspections et d'approbations environnementales ou patrimoniales avant de pouvoir effectivement commencer la construction. Les retards dans l'obtention de permis peuvent entraîner une augmentation des coûts de construction, en raison des frais généraux et des intérêts sur les prêts.

Une solution potentielle à ce problème serait d'accélérer le processus d'approbation des permis de construction en simplifiant les exigences administratives, en automatisant certaines étapes du processus et en éliminant les redondances. Certaines municipalités l'ont fait par le passé. Par exemple, après de nombreuses plaintes de la part des citoyens et des promoteurs, l'arrondissement de Rosemont-La-Petite-Patrie a réduit de près de 50 % le délai d'attente entre le dépôt d'une demande et la réception du permis. Le maire de l'époque, François W. Croteau, disait avoir réduit le nombre de procédures de 108 à 25, le nombre de processus d'approbation de 20 à 4 et le nombre de files d'attente de 37 à 4. Il est donc permis de croire que plusieurs municipalités, si elles étaient encouragées à le faire, pourraient suivre cet exemple. En réduisant les délais, les promoteurs pourraient économiser du temps et de l'argent, ce qui contribuerait à accélérer le démarrage des projets.

Recommandation 3

L'ACQ recommande au gouvernement de mettre en place des incitatifs pour encourager les municipalités à réduire les délais et les processus d'obtention des permis de construction pour les projets immobiliers de multilogements.

Revoir temporairement les règles de consultation

De plus, il existe de nombreuses situations problématiques où des projets de plusieurs unités de logement ont été bloqués en raison de l'opposition de petits groupes de citoyens. Cela met en lumière l'urgence de revoir les règles qui régissent les changements de zonage et les consultations publiques en matière de développement immobilier. Alors que la majorité des villes de grandes et de moyennes tailles sont aux prises avec une crise du logement et que les changements climatiques aggravent les problèmes liés à l'étalement urbain, il est impératif de réfléchir à la manière dont nous pouvons accélérer le développement de nouvelles unités d'habitation pour répondre aux besoins pressants de la population sans compromettre la démocratie et le droit des citoyens de se faire entendre.

Le cas de Pierrefonds-Roxboro est particulièrement frappant. En effet, un projet immobilier de 111 logements a été bloqué par seulement 26 citoyens. Or, le projet en question avait recueilli la faveur de 75 % des citoyens consultés. Cela souligne clairement la nécessité de revoir les procédures de consultation et de référendum. Le fait que seulement 26 opposants aient pu bloquer un projet approuvé par une majorité écrasante est un exemple flagrant de la façon dont les processus actuels peuvent entraver le développement immobilier nécessaire.

La ville avait d'ailleurs suivi un processus de consultation exemplaire, mais malgré cela, le projet a été stoppé. Il est temps de mieux faire comprendre les avantages de la densification urbaine, en particulier dans un contexte de crise du logement. La densification permet de répondre aux besoins de logement tout en limitant l'étalement urbain, ce qui contribue à réduire les coûts liés à de nouvelles infrastructures, à diminuer la pollution et à préserver les terres agricoles.

De plus, les projets immobiliers peuvent avoir un impact positif en attirant de nouveaux commerces et services de proximité, en réduisant la dépendance à l'automobile et en améliorant la qualité de vie dans les quartiers. Les recettes fiscales supplémentaires peuvent également être réinvesties dans des services publics au bénéfice de tous.

Enfin, il est essentiel de reconnaître que le « *pas dans ma cour* » n'est pas exclusif à la question de la densification. Des exemples similaires, comme la résistance à la construction de garderies ou d'écoles, illustrent la difficulté à convaincre certains citoyens de renoncer à un peu de confort individuel en faveur du bien commun. Pour affronter avec succès les défis liés aux changements climatiques et à la croissance démographique, nous devons opérer un changement de paradigme et reconnaître que l'intérêt commun transcende l'intérêt individuel. La crise du logement et l'urgence climatique nécessitent des actions audacieuses pour créer des communautés plus durables et résilientes et ce, pour l'avenir meilleur des générations à venir.

Recommandation 4

L'ACQ recommande au gouvernement d'autoriser les municipalités à pouvoir suspendre temporairement certains processus de consultation, pour autant que ces mesures soient mises en œuvre dans le contexte des initiatives visant à remédier à la crise de l'habitation et à l'urgence climatique.

Stimuler la construction de nouvelles unités

L'industrie de la construction et de l'immobilier au Québec est confrontée à d'importants enjeux financiers qui ont un impact significatif sur la réalisation de projets immobiliers d'envergure. Ces enjeux résultent de plusieurs facteurs, notamment la difficulté à obtenir un financement adéquat, l'influence de l'inflation et des hausses des taux d'intérêt, ainsi que la rentabilité de ces projets dans un contexte économique en constante évolution.

L'obtention de financement pour les projets de construction et de développement immobilier est un élément essentiel pour les entrepreneurs et les promoteurs immobiliers. Cependant, ces dernières années, le secteur fait face à des défis considérables en matière de financement. Les taux d'intérêt plus élevés et l'augmentation des coûts de construction ont compliqué la tâche de ceux qui cherchent à obtenir les ressources financières nécessaires pour mener à bien leurs projets, les entrepreneurs et les promoteurs peinent à répondre aux exigences des banques pour obtenir le financement nécessaire pour lancer des projets d'envergure.

Prenons un exemple concret pour illustrer les conséquences de l'accès limité au financement dans le secteur immobilier. Imaginons un entrepreneur qui souhaite entreprendre un projet de construction comprenant 350 unités. Le coût estimé de ce projet s'élève à 180 millions de dollars. Cependant, lorsqu'il sollicite un financement auprès de sa banque, celle-ci n'est disposée à lui fournir que 100 millions de dollars en raison des garanties financières demandées. Cet écart financier important crée une série de problèmes et d'obstacles pour l'entrepreneur.

Tout d'abord, il doit trouver des sources de financement alternatives pour couvrir le déficit de 80 millions de dollars. Cela peut impliquer de faire appel à des investisseurs privés, d'explorer des options de prêts additionnels, ou de rechercher des partenariats commerciaux. Cette quête de financement supplémentaire est souvent chronophage et peut entraîner des retards significatifs dans le démarrage du projet.

De plus, l'entrepreneur doit s'engager dans des négociations complexes avec diverses parties prenantes, ce qui peut entraîner des compromis sur la réalisation du projet. Par exemple, il pourrait être contraint de réduire l'échelle du projet, de retarder certaines étapes de construction ou de revoir ses objectifs de rentabilité à la baisse.

Les défis de financement ont un impact direct sur la viabilité économique du projet. Les coûts supplémentaires liés au financement externe, tels que les intérêts et les frais de transaction, réduisent la marge de profit potentielle. Par conséquent, l'entrepreneur pourrait être contraint de revoir à la hausse les loyers ou les prix de vente des unités pour compenser ces coûts supplémentaires. Cependant, cela peut rendre le projet moins attractif pour les futurs acheteurs ou locataires, ce qui risque de prolonger la période de commercialisation et d'occupation des unités.

Le manque d'accès au financement adéquat crée des obstacles importants pour les entrepreneurs et les promoteurs immobiliers, qui ont un impact sur les délais contractuels, la qualité, la rentabilité, et générant des tensions financières. Les entrepreneurs doivent respecter des échéances strictes, et tout retard peut entraîner des pénalités financières et des litiges contractuels. Dans un marché en croissance constante de la demande de logements, l'incapacité à obtenir un financement suffisant constitue un défi majeur pour l'industrie de la construction et de l'immobilier.

De plus, il est impératif de reconnaître que l'inflation et les hausses des taux d'intérêt ont un effet direct et alarmant sur les projets immobiliers en cours. Ces facteurs influencent la rentabilité des projets de construction et menacent leur viabilité même. Les coûts de construction ont augmenté de manière significative, avec une augmentation de 26 % depuis le premier trimestre de 2021. Cette augmentation des coûts inclut une hausse des prix des matériaux et de la main-d'œuvre, ce qui place les entrepreneurs dans une situation financière délicate.

Les entrepreneurs se retrouvent contraints d'augmenter leurs prix pour compenser ces coûts accrus, mais cela peut ne pas être viable compte tenu des contraintes du marché. Les locataires et les acheteurs potentiels peuvent être réticents à accepter des prix plus élevés, ce qui limite la capacité des constructeurs et des promoteurs à générer un rendement adéquat sur leurs investissements.

Dans certains cas, les projets immobiliers sont tout simplement abandonnés en raison de l'incapacité à réduire les coûts de construction, qui ont augmenté de 35 % depuis le début de la pandémie. Les coûts supplémentaires doivent souvent être ajoutés aux mises de fonds nécessaires pour démarrer un projet, ce qui accroît la pression financière sur les entrepreneurs et les promoteurs.

En résumé, pour remédier à ces problèmes financiers et surmonter les obstacles dus à l'augmentation des coûts de construction (comme les taux d'intérêt élevés, les coûts des matériaux, la rareté de la main-d'œuvre et la forte activité dans la construction institutionnelle), l'ACQ préconise de favoriser le marché privé en proposant des incitations financières attractives aux promoteurs. De plus, elle préconise une augmentation significative des investissements dans le logement abordable sur l'ensemble du territoire québécois.

Ces enjeux financiers ont suscité un appel général de la part de nombreux acteurs de l'industrie de la construction et de l'immobilier en faveur d'un soutien gouvernemental visant à stimuler la construction de logements et à contribuer à résoudre la pénurie de logements qui affecte le marché.

Des taux préférentiels pour les projets d'envergure

À la lumière de ce qui précède, il est impératif que le gouvernement envisage la mise en place de programmes de financement spécifiques qui offrent des taux d'intérêt préférentiels aux entrepreneurs et aux promoteurs immobiliers engagés dans des projets de construction de nouvelles unités d'habitation. Ces taux préférentiels pourraient être établis en collaboration avec des institutions financières partenaires, créant ainsi un environnement propice à l'investissement dans le secteur de la construction résidentielle.

En offrant des taux préférentiels, le gouvernement encouragera les entrepreneurs et les promoteurs immobiliers à entreprendre davantage de projets de construction résidentielle. En facilitant le financement des projets de construction résidentielle, le gouvernement pourrait contribuer significativement à augmenter l'offre de logements sur le marché, ce qui pourrait, d'un autre côté, potentiellement ralentir la hausse des prix de l'immobilier. Dans le contexte actuel, l'accès à des taux préférentiels offrirait un allègement financier significatif aux entrepreneurs et aux promoteurs immobiliers qui font face à des coûts de construction en constante augmentation. Cela leur permettrait de maintenir la rentabilité de leurs projets, de réduire les délais de financement et de préserver leur capacité à investir dans de nouvelles initiatives.

Pour mettre en œuvre cette recommandation, le gouvernement pourrait collaborer avec des institutions financières afin de négocier des taux préférentiels pour les prêts destinés à la construction résidentielle. Des critères d'admissibilité et des conditions appropriées, comme pour les logements abordables, sociaux et durables, pourraient être demandés pour garantir que cette mesure profite aux projets répondant aux besoins de la population québécoise.

Recommandation 5

L'ACQ recommande au gouvernement d'offrir des taux préférentiels aux développeurs pour les prêts destinés à la construction de nouvelles unités d'habitation consentis sur la base de critères précis en fonction des besoins réels en matière de logements abordables, sociaux et durables.

Investir massivement dans la construction de nouvelles unités abordables

Au Québec, au cours des 12 derniers mois, l'écart prévu dans l'offre de logements s'est malheureusement creusé davantage. En 2022, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) estimait déjà qu'il fallait construire 620 000 logements supplémentaires pour rétablir le niveau d'abordabilité souhaité. Cela représente un chiffre supplémentaire par rapport aux prévisions initiales. Ce seuil d'abordabilité vise à maintenir la part du revenu après impôts consacrée à l'achat d'un logement moyen à ce qu'elle était en 2004, avant que les prix de l'immobilier ne connaissent la tendance à la hausse que l'on connaît aujourd'hui. Malheureusement, cette année, l'écart a encore augmenté pour atteindre 860 000 logements, selon le scénario de base.

Une production de 860 000 logements d'ici 2030 équivaut à la construction de 100 000 logements de plus par année que ce que nous construisons actuellement. À ce sujet, il faut dire que la construction résidentielle au Québec est en voie de connaître ses pires résultats de mises en chantier depuis les 20 dernières années, avec un ajout prévu d'environ 35 000 logements.

Même si dans le marché locatif, la situation s'est grandement améliorée depuis 2011, alors que les besoins impérieux en matière de logement des locataires ont chuté de plus de moitié, entre 2016 et 2021, l'abordabilité est attaquée de front. Le fait de payer plus de 30 % de son revenu brut dans son loyer a diminué de 30,5% à 27,2% à 18,9% (entre 2011 et 2021)⁵. Nous ne pouvons que nous féliciter de ce recul, mais les calculs de la SCHL nous laissent présager que ce que nous avons gagné dans les dernières années risque de s'effriter d'ici 2030.

Effectivement, il y a de fortes pressions actuellement sur le marché de l'habitation, notamment le logement locatif :

- Augmentation des coûts de construction dans le secteur résidentiel (26 % depuis T1 2021);
- Exode dans des régions qui ne disposent pas assez de logements;
- Augmentation de notre capacité d'accueil en immigration;
- Diminution du nombre de propriétaires (ces personnes demeurent dans le marché locatif).

Si on ajoute à ces enjeux, le fait que le Québec n'a pas suffisamment construit de logements sociaux et abordables dans les dernières années pour répondre à la demande, nous nous retrouvons aujourd'hui avec un déséquilibre de l'offre et de la demande et l'augmentation forte des prix du neuf.

Une des solutions à privilégier, dans de telles circonstances, est l'ajout d'unités locatives abordables subventionnées. En effet, la construction de logements abordables est un moyen efficace d'augmenter l'offre totale de logements sur le marché, ce qui peut avoir un impact positif sur l'abordabilité du logement. Lorsque davantage de logements abordables sont construits, cela

⁵ Statistique Canada, données du recensement (2011, 2016, 2021).

donne davantage de choix aux locataires qui libèrent des loyers sur le marché locatif privé. C'est donc toute la chaîne de l'habitation qui en sort gagnante. Cela peut même contribuer à stabiliser, voire à réduire les prix sur le marché immobilier.

Pour y arriver cependant, les différents paliers de gouvernements (fédéral, provincial et municipal) doivent être plus cohérents dans leur approche pour faciliter l'accès aux différents programmes. Effectivement, la complexité administrative et le manque de cohérence entre les différents programmes peuvent amener son lot d'incertitudes et même dissuader les investisseurs privés de s'engager dans la construction de logements abordables, sans compter les retards ou les coûts additionnels qu'ils peuvent engendrer.

En somme, l'augmentation de l'offre de logements abordables est essentielle pour lutter contre la crise de l'abordabilité du logement qui touche actuellement la province. Un investissement massif dans la construction de ces unités aidera à répondre à la demande croissante de logements abordables, stabilisera les prix sur le marché immobilier et améliorera l'accessibilité au logement pour de nombreuses familles québécoises.

Recommandation 6

L'ACQ recommande au gouvernement :

- *D'investir de manière significative dans la construction de logements abordables subventionnés;*
- *D'établir des mécanismes de coordination intergouvernementale facilitant la réalisation de projets immobiliers subventionnés.*

Favoriser l'accès à la propriété

Selon les données les plus récentes de Statistique Canada, le Québec affiche un taux de propriété bien inférieur (61,3 %) à la moyenne nationale (67,8 %), ce qui le place en queue de peloton parmi les provinces canadiennes. L'écart avec l'Ontario, la province voisine, est significatif, approchant les 10 points de pourcentage.

La propriété immobilière constitue un réservoir de richesse essentiel pour de nombreux ménages, en étant souvent leur actif principal. Les statistiques provenant de *l'Enquête sur la sécurité financière* de 2016 de Statistique Canada soulignent cette réalité. Les ménages propriétaires au Québec détenaient un avoir net médian de 512 500 \$, tandis que les ménages locataires ne disposaient que de 22 400 \$ en avoir net médian. Cette disparité met en évidence l'importance de favoriser un plus grand nombre de propriétaires, car cela contribue non seulement à renforcer la sécurité financière des ménages, mais également à l'enrichissement collectif de la société dans son ensemble.

Toutefois, malgré les avantages manifestes de la propriété, les prix des logements ne cessent d'augmenter, et les capacités financières des citoyens n'arrivent pas à suivre ce rythme effréné. Cette réalité crée un fossé entre les aspirations des citoyens à devenir propriétaires et leur capacité réelle à le devenir. Il est impératif de soutenir l'accès à la propriété, en particulier pour les jeunes ménages, qui sont confrontés à des défis financiers considérables pour réaliser leur rêve de devenir propriétaires.

L'accession à la propriété est un pilier fondamental du bien-être économique des ménages, de la stabilité financière et de la constitution d'une richesse à long terme. C'est pourquoi il est crucial que les gouvernements et les décideurs prennent des mesures pour rendre la propriété plus accessible, notamment en mettant en œuvre des politiques et des incitatifs visant à réduire les barrières financières à l'entrée sur le marché immobilier.

La situation actuelle, avec des prix immobiliers en constante hausse, menace l'aspiration à la propriété, la mobilité sociale et la sécurité financière des citoyens. Cela souligne la nécessité de politiques publiques et de mesures incitatives bien conçues pour promouvoir l'accès à la propriété, en particulier pour les jeunes familles. Ces politiques pourraient inclure des programmes de subvention ou de prêt, des incitations fiscales, ou des réductions des coûts associés à l'achat de logements.

En résumé, l'écart entre le taux de propriété au Québec et le reste du Canada, en particulier l'Ontario, est significatif, et les avantages de la propriété pour les ménages sont indéniables. Toutefois, les prix des maisons continuent d'augmenter à un rythme insoutenable pour de nombreux citoyens. Pour promouvoir l'accès à la propriété, en particulier pour les jeunes familles, il est impératif que des mesures significatives et adaptées à la réalité actuelle du marché immobilier soient mises en œuvre pour réduire les obstacles financiers et soutenir les rêves de propriété des citoyens québécois.

Remboursement de la TVQ pour les habitations neuves et les rénovations majeures

La décision du gouvernement fédéral, annoncée par le premier ministre Justin Trudeau, d'exempter de la TPS (taxe sur les produits et services) la construction de nouveaux immeubles locatifs vise à encourager la création de logements abordables et à faire baisser les loyers. Cette mesure a déjà été adoptée par plusieurs provinces, dont l'Ontario, la Colombie-Britannique et Terre-Neuve-et-Labrador. Le Québec, quant à lui, doit sérieusement étudier la possibilité d'adopter une mesure similaire.

Bien que le gouvernement du Québec l'ait augmenté, lors du budget 2010-2011, le taux de remboursement maximum de la TVQ (50 %) s'applique à des propriétés d'au plus 200 000 \$. Le taux de remboursement diminue ensuite pour devenir nul pour une habitation neuve de plus de 300 000 \$. Or, ces seuils sont éloignés de la réalité des prix, en particulier dans la région de Montréal⁶. En outre, le remboursement de la TVQ porte un taux moindre lors de la construction de logements locatifs (36 % pour un logement dont le prix est inférieur à 200 000 \$) ce qui apparaît inéquitable.

Historiquement, grâce à ce programme, les entrepreneurs ont pu avoir accès à plus de liquidités en cours de construction, notamment avec le principe d'autocotisation. Cependant, au cours des dernières années, les plafonds se sont rétrécis avec l'augmentation de la valeur des unités vendues sur le marché, jusqu'à devenir nul dans certains cas. Cette réduction de l'accès à l'autocotisation a eu un impact direct sur la capacité des entrepreneurs à gérer efficacement leurs besoins en liquidités, à financer leurs projets de construction sans interruption et à réduire les coûts de financement.

Dans le contexte actuel de crise du logement et d'inflation, avec des besoins pressants en logements abordables, il est essentiel que le gouvernement du Québec révise ces conditions d'admissibilité pour les rendre plus accessibles et plus incitatives. Cela contribuerait à augmenter l'offre de logements locatifs et à rendre le marché du logement plus accessible pour un plus grand nombre de citoyens du Québec, tout en maintenant la compétitivité avec les mesures similaires prises par l'Ontario par exemple.

Le Québec doit prendre des mesures proactives pour garantir que son environnement fiscal favorise la construction de logements abordables, tout en s'assurant que les citoyens qui entreprennent des projets de construction ou de rénovations majeures d'habitations (comme pour l'ajout d'une unité d'appoint) puissent pleinement bénéficier de ces avantages, ce qui stimulerait l'investissement dans le secteur immobilier et répondrait aux besoins urgents en logements, notamment pour les logements abordables.

⁶ Selon les dernières données disponibles de l'*Enquête sur le marché locatif* de la SCHL, le taux d'inoccupation des logements privés dans des immeubles de trois logements et plus était de 1,8 % au Québec en octobre 2019. Rappelons qu'un marché locatif équilibré est habituellement associé à un taux d'inoccupation de 3 %. On parle même de pénurie dans plusieurs centres urbains de la province.

Recommandation 7

L'ACQ recommande au gouvernement :

- ✓ *Pour les maisons neuves et les unités en copropriété divise :*
 - *Revoir les critères et les conditions d'admissibilité au programme de remboursement partiel de la TVQ pour les propriétaires d'une habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures, pour, notamment :*
 - *Augmenter les seuils d'admissibilité à 350 000\$ pour devenir nul à partir de 450 000\$;*
- ✓ *Pour les unités locatives :*
 - *D'offrir une exemption complète de la TVQ pour stimuler la construction de nouvelles unités locatives ou subsidiairement;*
 - *Revoir les critères et les conditions d'admissibilité au programme de remboursement partiel de la TVQ pour les propriétaires d'une habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures, pour, notamment :*
 - *Augmenter les seuils d'admissibilité à 350 000\$ pour devenir nul à partir de 450 000\$;*
 - *Réduire les délais de remboursement de 2 ans à 1 an suivant la fin des travaux (un élément applicable uniquement aux logements, pas au condo/maison).*

Sommaire des recommandations

Recommandation 1

L'ACQ recommande au gouvernement de collaborer étroitement avec les autres paliers de gouvernement, y compris les gouvernements fédéral et municipaux, pour mettre en œuvre des politiques et des programmes cohérents et coordonnés permettant d'établir des objectifs de construction d'unités résidentielles et de densification, par région et par ville.

Recommandation 2

L'ACQ recommande au gouvernement d'étudier la possibilité de déposer un projet de loi qui, à l'instar de la Loi sur l'accélération de certains projets d'infrastructures, permettrait au gouvernement et aux municipalités de disposer de pouvoirs temporaires, notamment en matière de consultations publiques, pour accélérer et stimuler la construction de nouvelles unités d'habitation partout au Québec.

Recommandation 3

L'ACQ recommande au gouvernement de mettre en place des incitatifs pour encourager les municipalités à réduire les délais et les processus d'obtention des permis de construction pour les projets immobiliers de multilogements.

Recommandation 4

L'ACQ recommande au gouvernement d'autoriser les municipalités à pouvoir suspendre temporairement certains processus de consultation, pour autant que ces mesures soient mises en œuvre dans le contexte des initiatives visant à remédier à la crise de l'habitation et à l'urgence climatique.

Recommandation 5

L'ACQ recommande au gouvernement d'offrir des taux préférentiels aux développeurs pour les prêts destinés à la construction de nouvelles unités d'habitation consentis sur la base de critères précis en fonction des besoins réels en matière de logements abordables, sociaux et durables.

Recommandation 6

L'ACQ recommande au gouvernement :

- *D'investir de manière significative dans la construction de logements abordables subventionnés;*
- *D'établir des mécanismes de coordination intergouvernementale facilitant la réalisation de projets immobiliers subventionnés.*

Recommandation 7

L'ACQ recommande au gouvernement :

- *Pour les maisons neuves et les unités en copropriété divisée :*
 - *Revoir les critères et les conditions d'admissibilité au programme de remboursement partiel de la TVQ pour les propriétaires d'une habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures, pour, notamment :*
 - *Augmenter les seuils d'admissibilité à 350 000\$ pour devenir nul à partir de 450 000\$;*
- *Pour les unités locatives :*
 - *D'offrir une exemption complète de la TVQ pour stimuler la construction de nouvelles unités locatives ou subsidiairement;*
 - *Revoir les critères et les conditions d'admissibilité au programme de remboursement partiel de la TVQ pour les propriétaires d'une habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures, pour, notamment :*
 - *Augmenter les seuils d'admissibilité à 350 000\$ pour devenir nul à partir de 450 000\$;*
 - *Réduire les délais de remboursement de 2 ans à 1 an suivant la fin des travaux (un élément applicable uniquement aux logements, pas au condo/maison)*



ASSOCIATION DE LA
CONSTRUCTION DU QUÉBEC

acq.org