

Travailler ensemble pour construire plus et plus vite

Recommandations de l'ACQ
dans le cadre des élections
municipales 2025



ASSOCIATION DE LA
CONSTRUCTION DU QUÉBEC



Recommandations de l'ACQ dans le cadre des élections municipales 2025

Association de la construction du Québec

9200, boulevard Métropolitain Est

Montréal (Québec) H1K 4L2

T 514 354-0609

Octobre 2025

TABLE DES MATIÈRES

À propos de l'Association de la construction du Québec	4
Recommandations	5
Introduction.....	6
Les mises en chantier	7
Les infrastructures en eau.....	8
Procédures municipales	10
Délai de permis et collaboration en amont	10
Fiscalité	11
Redevances de développement	11
Frais de mutation	12
Consultation citoyenne.....	12
Les infrastructures publiques	13
Conclusion	14

À propos de l'Association de la construction du Québec

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) s'est imposée au fil des ans comme le plus important regroupement multisectoriel à adhésion volontaire de cette industrie.

Unique agent patronal de négociation pour tous les employeurs des secteurs institutionnel-commercial et industriel, l'ACQ représente à ce titre près de 20 000 entreprises qui génèrent plus de 64 % des heures totales travaillées et déclarées dans l'industrie réglementée par la loi R-20.

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.

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.

Fondée il y a près de 30 ans, l'ACQ Résidentiel, filiale de l'ACQ, est une entreprise reconnue et indépendante qui administre, notamment, des plans de garantie et offre des services spécialisés en construction résidentielle couvrant plusieurs secteurs : les condos neufs en hauteur, la transformation d'immeubles en copropriété, la rénovation et le marché de la revente.

RECOMMANDATIONS DE L'ACQ

RECOMMANDATION 1: l'ACQ recommande aux municipalités d'investir de façon prioritaire dans leurs infrastructures en eau.

RECOMMANDATION 2: l'ACQ recommande l'adoption de processus permettant de réduire radicalement les délais et d'instaurer un mécanisme d'octroi automatique des permis de construction à l'intérieur d'un délai prescrit.

RECOMMANDATION 3: l'ACQ recommande aux municipalités de travailler en collaboration avec les partenaires de l'industrie, dont les entreprises en construction, pour anticiper les besoins futurs et alléger les processus administratifs.

RECOMMANDATION 4: l'ACQ recommande aux municipalités d'encadrer les frais de redevances, dont ceux de développement, pour ne pas freiner le développement de projets immobiliers.

RECOMMANDATION 5: l'ACQ recommande d'éliminer les droits de mutation pour les premiers acheteurs.

RECOMMANDATION 6: l'ACQ recommande de réviser et d'encadrer le recours aux processus référendaires et de recourir davantage aux superpouvoirs octroyés par le gouvernement du Québec.

RECOMMANDATION 7: l'ACQ recommande la création d'un comité indépendant chargé de réaliser une évaluation nationale des infrastructures pour une meilleure planification des chantiers.

Introduction

Dans le cadre des élections municipales québécoises de l'automne 2025, l'ACQ souhaite se positionner sur plusieurs enjeux touchant l'industrie de la construction à l'échelle des municipalités et des municipalités régionales de comté (MRC). Grâce à sa plateforme municipale, l'ACQ souhaite s'établir comme une alliée des municipalités et tente de construire une relation de partenariat avec les communautés.

La crise de l'habitation que vit depuis maintenant plusieurs années le Québec se caractérise, entre autres, par un manque de logements chronique. Dans le but de résorber la crise actuelle et rétablir l'abordabilité, il faudra construire près de 480 000 logements supplémentaires par an au Canada d'ici 2035, selon un récent rapport de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)¹. Pour le Québec, cela représente 100 000 nouvelles mises en chantier annuellement d'ici 2035.

Ainsi, face à cette urgence, l'industrie de la construction, les municipalités et les acteurs de la société civile sont appelés à s'adapter et à évoluer vis-à-vis de ces réalités. Le secteur de la construction est au cœur de ce changement de paradigme et doit faire preuve de résilience dans un contexte de changements climatiques, de pénurie de main-d'œuvre et de hausse des coûts des matériaux. Il apparaît donc essentiel qu'une relation de confiance s'établisse entre cette industrie et le milieu municipal, qui est le premier maillon décisionnel.

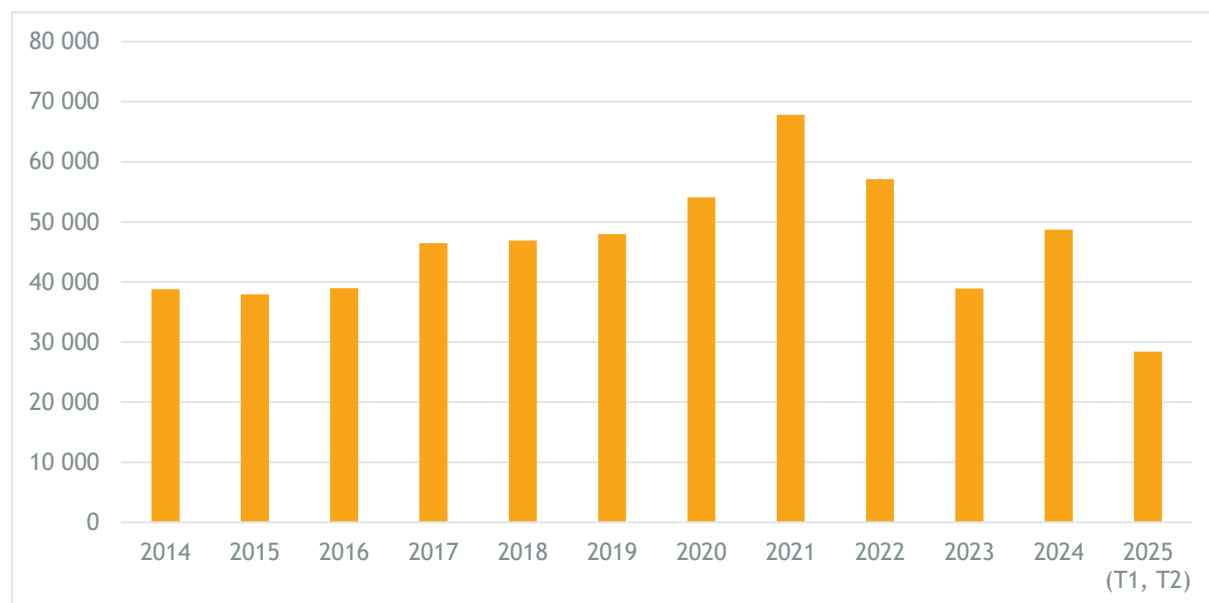
Les pouvoirs des municipalités québécoises sont multiples, allant de la délivrance des permis de bâtir aux superpouvoirs pour faciliter la construction. Toutefois, force est de constater que nos infrastructures actuelles ont des cotes de vétusté importante, des enjeux en termes de rénovation et de modernisation. De nombreux obstacles réglementaires empêchent donc un roulement plus rapide des projets d'envergure, de renouvellement du parc immobilier et de sauvegarde de nos infrastructures essentielles, dont celles en eau. Par conséquent, il nous apparaît primordial d'œuvrer ensemble pour moderniser nos municipalités.

¹ SCHL, « Pénurie de logements au Canada : un nouveau cadre d'analyse », En ligne : [2025-canadas-housing-supply-shortages-new-framework-fr.pdf](#)

Les mises en chantier

Selon les données de la SCHL, il faudrait construire environ 4,8 millions de logements au cours de la prochaine décennie pour revenir à un niveau d'accessibilité financière d'avant 2019². La section ci-dessous permet de brosser un portrait des mises en chantier au Québec depuis 2014.

Graphique 1 : Mises en chantier par année au Québec³



Après avoir atteint près de 70 000 mises en chantier en 2021, le Québec a connu une baisse importante les deux années suivantes. La reprise du secteur de l'habitation amorcée en 2024 demeure toutefois fragile, entre pénurie de main d'œuvre, délais réglementaires et hausse du coût des matériaux. Même si les deux premiers trimestres de 2025 ont été encourageants, nous demeurons loin de l'objectif de construire 100 000 nouveaux logements par année. Pour y arriver, il faudrait donc doubler la moyenne des mises en chantier des dernières années.

² Ibid.

³ SCHL. « Mise en chantier selon le type de logement ». En ligne www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/24/2/Québec.

Les infrastructures en eau

Le milieu municipal québécois se trouve à un tournant où l'investissement dans la modernisation des infrastructures souterraines est devenu une priorité stratégique pour aider à résorber la crise de l'habitation. Nos réseaux d'eau vieillissants doivent absolument être mis à niveau pour permettre la réalisation de nouveaux projets immobiliers et répondre aux défis posés par les changements climatiques.



Actuellement, l'état des infrastructures bloque directement le développement immobilier dans plusieurs régions. À titre d'exemple, la Ville de Lévis a dû mettre fin à l'autorisation de nouvelles constructions afin de prévenir une pression trop importante sur ses infrastructures municipales déjà fragilisées. Cette situation bloque directement le développement immobilier, accentuant la pénurie de logements et freinant la croissance économique des villes.

Il est primordial que tous les acteurs travaillent conjointement pour s'attaquer à cet enjeu. À cet effet, l'ACQ fait partie d'un Groupe tactique sur les infrastructures en eau liées au logement qui a été mis sur pied récemment. Regroupant plusieurs partenaires avec des expertises variées, le Groupe tactique vise à inscrire l'enjeu du déficit d'investissements dans les infrastructures en eau comme une priorité à l'ordre du jour public et gouvernemental. Il s'est donné comme mandat de proposer des solutions concrètes et novatrices pour remédier à ce déficit d'investissement et mènera les actions suivantes pour y parvenir :

- Cartographier les besoins sur le territoire du Québec afin d'obtenir un portrait à jour de la situation;
- Recenser les technologies disponibles afin de rendre les infrastructures actuelles plus résilientes et plus performantes;
- Identifier des solutions novatrices en matière de financement afin de résorber le déficit;
- Déterminer les obstacles administratifs qui minent la capacité à agir afin de les surmonter.

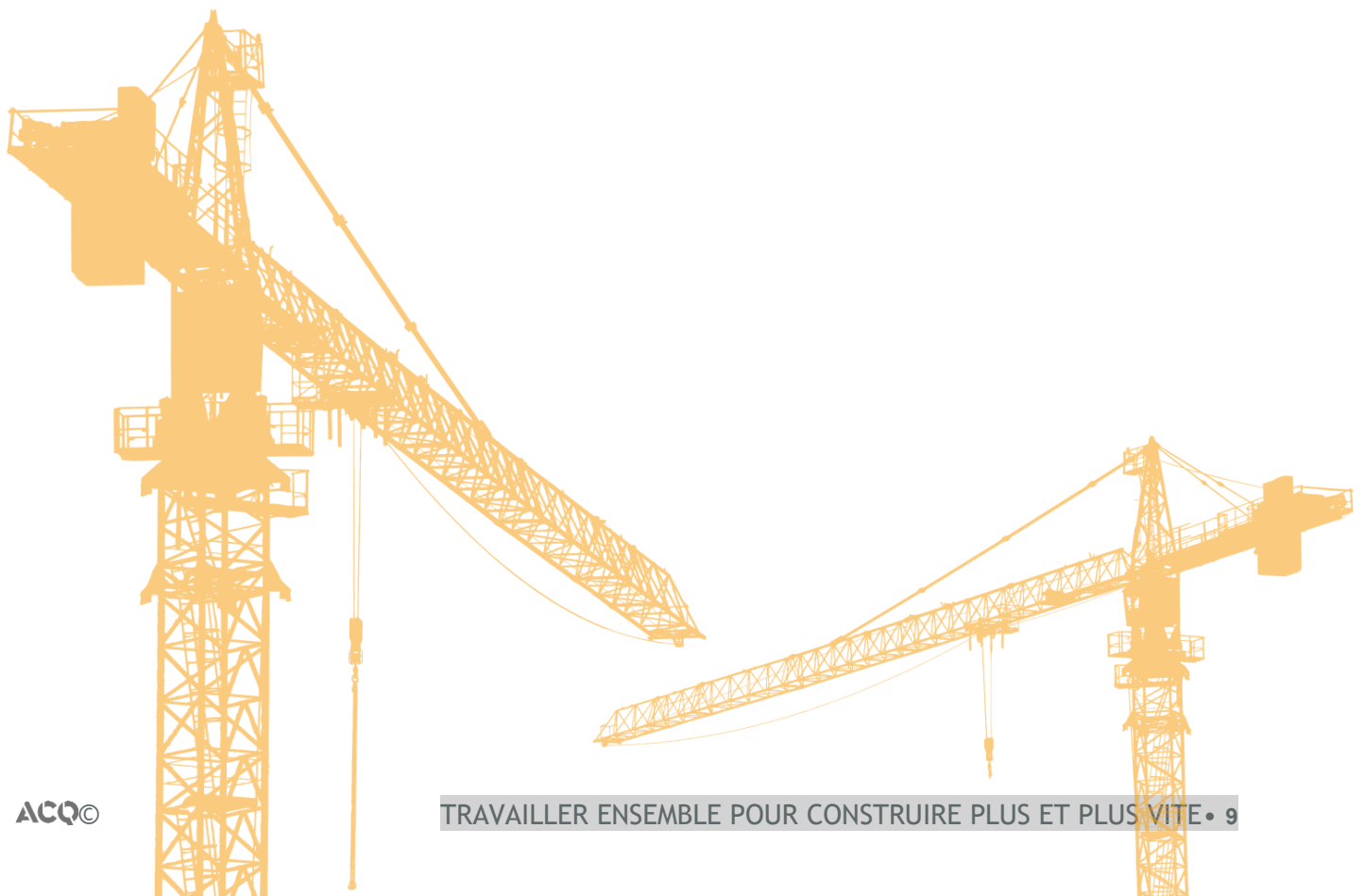
D'après un récent sondage, l'UMQ a constaté que 43 municipalités ont dû refuser des projets de développement puisque les réseaux d'aqueduc et d'égout n'étaient pas adéquats⁴. Ainsi, ce sont 36 000 unités d'habitation qui n'ont pas pu être construites cette année. L'UMQ estime par ailleurs que le déficit de maintien d'actif dans les infrastructures municipales d'eau atteignait 45 milliards de dollars en 2023⁵, un chiffre qui s'approcherait aujourd'hui de 50 milliards de dollars.

⁴ Union des municipalités du Québec. 2025. « [Les infrastructures d'eau : un frein à la construction d'au moins 36 000 logements](#) »

⁵ Union des municipalités du Québec. 2024. « [Financement des infrastructures – La part du fédéral en baisse inquiète les municipalités](#) » [Financement des infrastructures-La part du fédéral en baisse inquiète les municipalités - Union des municipalités du Québec - UMQ](#)

Ce sont donc des montants astronomiques que les municipalités doivent investir dans la réfection et la construction des infrastructures en eau. Il est évident qu'à elles seules, les villes ne pourront pas y arriver et que l'aide des gouvernements provincial et fédéral est essentielle pour investir massivement dans la modernisation des infrastructures souterraines municipales. Encore une fois, l'ACQ joint sa voix à celle des municipalités afin d'inciter les gouvernements supérieurs à investir davantage dans ces infrastructures. À court terme cependant, les municipalités doivent elles aussi investir de façon urgente dans leurs infrastructures en eau pour pallier la crise du logement et en faire une priorité.

Recommandation 1 : l'ACQ recommande aux municipalités d'investir de façon prioritaire dans leurs infrastructures en eau.



Procédures municipales

Délai de permis et collaboration en amont

En plus du fardeau administratif auquel sont confrontés les entrepreneurs, les délais pour l'obtention d'un permis de construction particulièrement longs rajoutent une couche de complexité à la construction ou à la rénovation d'un bâtiment. Ces délais peuvent être allongés par des processus tels qu'un comité consultatif d'urbanisme (CCU) ou un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), rendant impossible pour les constructeurs de déterminer les réels délais auxquels leurs projets peuvent être confrontés.

Bien que certaines villes québécoises fassent bonne figure, dans plusieurs d'entre elles le temps d'attente pour l'obtention d'un permis demeure inexplicablement long. À titre d'exemple, le délai moyen pour l'émission d'un permis de construction par la Ville de Montréal dépassait les 365 jours en 2024⁶.

Les délais pour l'obtention d'un permis de construction sont un frein majeur pour les nouveaux projets, chaque délai entraînant des coûts supplémentaires importants. Dans un contexte de crise du logement, les délais pour les permis de construction sont un autre facteur venant amplifier le manque de logements et l'accessibilité financière de ces derniers. Ainsi, pour amoindrir la crise de l'habitation, il est primordial de délivrer les permis de construction dans les délais prescrits afin que les nombreux projets d'habitation puissent avancer selon leur planification respective.

Les délais interminables ne sont toutefois pas une fatalité. Plusieurs villes ont amélioré leur processus de délivrance de permis. Notons également l'exemple de Toronto où la durée pour obtenir un permis de construction dépend du type de projet et de sa complexité. Le processus prévoit un délai garanti, allant de 10 jours pour les ouvrages les plus simples à 30 jours ouvrables pour les ouvrages plus complexes, lorsque le dossier est complet.

Dans cet esprit, tout dossier complet devrait être réputé approuvé et donner lieu à la délivrance automatique du permis par la municipalité lorsque celle-ci n'est pas en mesure de respecter un délai préétabli pour les projets de plein droit.

Il est donc primordial d'accélérer le processus d'approbation des permis de construction dans les municipalités du Québec en simplifiant les exigences administratives, en automatisant certaines étapes du processus et en éliminant les redondances.

Le développement de l'usage de l'intelligence artificielle pourrait être une solution vers des délais de traitement plus courts. Par exemple, la Ville de Bécancour a récemment adopté une politique sur l'utilisation de l'intelligence artificielle dans ses départements, dont celui en urbanisme⁷ pour augmenter l'efficacité et le temps de réponse aux demandes.

Un autre irritant récurrent pour les promoteurs et les entrepreneurs en construction concerne le manque de communication et de collaboration avec les villes. En collaborant en amont avec les entreprises et les partenaires de l'industrie, les villes peuvent mieux anticiper les besoins futurs et éviter des retards coûteux.

⁶ Agence QMI, le Journal de Québec, *Des délais importants dans la construction d'habitations à Montréal* | JDQ

⁷ Ville de Bécancour. 2025. *Politique – Utilisation de l'intelligence artificielle pour la Ville de Bécancour*. En ligne [Politique utilisation de l'intelligence artificielle pour la ville de Bécancour](#).

De plus, en simplifiant les processus administratifs et réglementaires, les municipalités contribuent à accélérer la mise en chantier, ce qui est essentiel dans le contexte actuel de crise du logement et de pressions sur les infrastructures publiques.

La mise en place d'un comité consultatif avec les promoteurs et les constructeurs, lorsque celui-ci joue bien son rôle, est un modèle intéressant pour améliorer les processus municipaux et accélérer le démarrage des différents projets. Pensons à l'exemple de Laval où un tel comité est déjà en place, ou à la Ville de Gatineau qui a récemment annoncé la mise sur pied d'un comité des partenaires pour améliorer les processus immobiliers⁸.

Recommandation 2 : l'ACQ recommande l'adoption de processus permettant de réduire radicalement les délais et d'instaurer un mécanisme d'octroi automatique des permis de construction à l'intérieur d'un délai prescrit.

Recommandation 3 : l'ACQ recommande aux municipalités de travailler en collaboration avec les partenaires de l'industrie, dont les entreprises en construction, pour anticiper les besoins futurs et alléger les processus administratifs.

Fiscalité

Les constructions permettant une densification plus importante ne devraient pas être taxées injustement ou pénalisées par les réglementations municipales. Il serait pertinent de proposer des incitatifs pour augmenter la densité plutôt que d'user de mesures punitives.

Redevances de développement

Depuis 2016, les municipalités peuvent exiger le paiement d'une contribution financière sur les nouveaux logements. Ce qu'on appelle communément les redevances de développement ont malheureusement l'effet direct de faire augmenter les coûts de construction par unité, ce qui alourdit le fardeau fiscal des nouveaux acheteurs, ou a un impact à la hausse sur le prix du loyer. Puisque la redevance est préalable à l'obtention d'un permis de construction, elle peut même freiner le développement de nouveaux projets puisqu'elle implique plusieurs coûts avant même le début du chantier.

Recommandation 4 : l'ACQ recommande aux municipalités d'encadrer les frais de redevances, dont ceux de développement, pour ne pas freiner le développement de projets immobiliers.

⁸ Ville de Gatineau. 2025. « Gatineau lance un comité des partenaires pour améliorer les processus immobiliers » [Gatineau lance un comité des partenaires pour améliorer les processus immobiliers - Ville de Gatineau](#)

Frais de mutation

Les frais de mutation immobilière, communément appelés « taxe de bienvenue » sont une charge financière non négligeable pour les premiers acheteurs qui retarde l’accession à la propriété. La détérioration du marché immobilier crée une importante iniquité intergénérationnelle tout en augmentant la pression sur le secteur locatif. Comme mentionné dans ses consultations prébudgétaires, en collaboration avec l’APCHQ, la CORPIQ et l’IDU, l’ACQ réitère donc que les droits de mutation pour les premiers acheteurs devraient être éliminés⁹.

Dans le contexte actuel de la crise de l’abordabilité, ajouter plus de taxes ne peut pas être la solution pour construire davantage de logements. Certaines villes ont au contraire mis en place des incitatifs fiscaux afin de stimuler la construction de nouveaux logements ou leur rénovation. Drummondville¹⁰ et Québec¹¹, par exemple, ont accordé des crédits de taxes foncières aux promoteurs immobiliers au cours des dernières années.

Les capacités financières des villes sont certes limitées et il est nécessaire de revoir leurs sources de financement. L’ACQ suivra donc avec intérêt les conclusions du grand chantier sur la fiscalité municipale qui a été lancé par l’UMQ le printemps dernier et qui est coprésidé par les anciens ministres des Finances, Mme Monique Jérôme-Forget et M. Nicolas Marceau.

Recommandation 5 : l’ACQ recommande aux municipalités d’éliminer les droits de mutation pour les premiers acheteurs.

Consultation citoyenne

Au cours des dernières années, plusieurs projets de développement ont fait l’objet de contestation citoyenne. Les mécanismes prévus par la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (LREM) offrent par ailleurs la possibilité à un petit groupe de citoyens, souvent résidents immédiats d’un secteur concerné par les changements de zonage ou une volonté de densification, de s’opposer à un projet.

Bien qu’ils puissent être bénéfiques pour la majorité de la population, ces projets peuvent ainsi être rejetés parce qu’ils sont perçus nuisibles par une minorité de citoyens, syndrome du phénomène « pas dans ma cour » (PDMC). Par conséquent, les objectifs collectifs des municipalités peuvent être compromis par des intérêts individuels ou de voisinage, au détriment du bien collectif.

Le projet de loi 31, adopté en février 2024, octroie des possibilités de flexibilité et d’adaptation rapide aux villes face aux différents enjeux de densification. Avec ces dispositions, le gouvernement du Québec a donné aux municipalités des « superpouvoirs » leur permettant de déroger à la réglementation en urbanisme et à l’approbation référendaire, et ce, afin d’autoriser la construction de plus de logements. Malheureusement, beaucoup de villes sont encore hésitantes à utiliser cette disposition.

⁹ ACQ, APCHQ, CORPIQ et IDU. 2025. *Consultations prébudgétaires 2025-2026 du gouvernement du Québec*. [memoire-consultations-prebudgetaires-2025.pdf](#)

¹⁰ Jean-François Dumas. 2025. « Drummondville offre un crédit de taxe foncière pour stimuler la construction ». *La Presse*. En ligne [Drummondville offre un crédit de taxe foncière pour stimuler la construction](#) | Radio-Canada.

¹¹ Ville de Québec. 2024. *La Ville de Québec accorde un crédit de taxes pour stimuler la création de logements et la revitalisation de certains secteurs*. En ligne [Communiqué](#).

Il serait possible de revoir les critères d'éligibilité au processus référendaire, que ce soit en augmentant le nombre de citoyens nécessaires pour l'ouverture d'un référendum, en élargissant les périmètres géographiques des personnes habilitées à voter pour éviter ce genre de situation. Notons à cet effet les travaux entamés par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation en matière de consultation et d'approbation référendaire qui vise à repenser les règles de la participation citoyenne dans le régime d'aménagement et d'urbanisme.

Recommandation 6 : l'ACQ recommande de réviser et d'encadrer le recours aux processus référendaires et de recourir davantage aux superpouvoirs octroyés par le gouvernement du Québec.

Les infrastructures publiques

Malgré une augmentation des investissements de 11 G\$ au Plan québécois des infrastructures (PQI) annoncé dans le dernier budget du gouvernement du Québec, l'ACQ s'inquiète du report de nombreux projets d'infrastructure publiques.

L'ACQ recommande à nouveau de prévoir une planification à long terme, stable et prévisible grâce à la création d'un comité chargé de réaliser une évaluation indépendante des besoins en infrastructures à l'échelle du Québec. Ce comité, composé d'experts de divers horizons, permettrait d'élaborer une planification stratégique des investissements, en se basant sur des critères objectifs tels que l'état des infrastructures, les projections démographiques et les enjeux climatiques. Ce processus, qui s'inspire de ce qui existe déjà au gouvernement fédéral, garantirait une gestion efficace des ressources publiques, tout en réduisant les cycles d'expansion et récession (*boom and bust cycles*) qui fragilisent le secteur de la construction.

La mise en place d'une évaluation nationale des infrastructures pour le Québec représente une opportunité unique de moderniser notre approche en matière de planification et de gestion des infrastructures et de réduire les situations comme nous vivons actuellement, avec des projets reportés. Cette évaluation apporterait également une plus grande prévisibilité aux municipalités dans la planification des différents travaux et projets d'infrastructures à venir.

Recommandation 7: l'ACQ recommande la création d'un comité indépendant chargé de réaliser une évaluation nationale des infrastructures pour une meilleure planification des chantiers.

Conclusion

Le milieu municipal est en première ligne pour affronter les conséquences de la crise du logement et de l'accessibilité financière. Les municipalités québécoises sont fortement sollicitées pour résoudre une partie de ce problème des plus complexes, qui ne fait que s'aggraver au fil des années.

Grâce à leurs différents pouvoirs, allant de la délivrance des permis de bâtir et de démolir aux superpouvoirs octroyés par le gouvernement du Québec pour faciliter la construction dans des zones denses sans avoir à recourir à la consultation citoyenne, les municipalités possèdent des clés de réponse. Pour y arriver, il faut cependant mettre fin aux moratoires sur la délivrance de permis de construction et aux redevances de développement qu'on voit malheureusement de plus en plus apparaître un peu partout au Québec.

Ainsi, pour répondre au défi de l'heure qu'est la construction, les municipalités québécoises doivent développer de nouveaux outils, être plus efficaces dans la délivrance de services et améliorer la communication avec les acteurs de la construction afin d'atteindre les objectifs ambitieux annuels. L'industrie de la construction sera là pour les accompagner dans ces transformations majeures de notre environnement. C'est ensemble que nous allons bâtir plus, bâtir plus vite et densifier nos villes sans accroître la tension sur nos infrastructures.





ASSOCIATION DE LA
CONSTRUCTION DU QUÉBEC

acq.org