

# Consultations prébudgétaires du gouvernement du Québec 2021-2022

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

Novembre 2020



# Table des matières

<b>TABLE DES MATIÈRES</b> .....	<b>2</b>
<b>SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS</b> .....	<b>4</b>
<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>6</b>
<b>LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION ET DE LA RÉNOVATION RÉSIDENTIELLES AU QUÉBEC, C'EST...</b> .....	<b>7</b>
UNE INDUSTRIE DE PLUS DE 30 MILLIARDS DE DOLLARS.....	7
QUELQUE 250 000 EMPLOIS.....	8
PLUS DE 48 000 MISES EN CHANTIER.....	8
<b>L'IMPORTANCE DE L'HABITATION AU QUÉBEC</b> .....	<b>11</b>
LA PRINCIPALE SOURCE DE REVENUS DES MUNICIPALITÉS.....	11
LE PRINCIPAL ACTIF DES MÉNAGES.....	11
<b>LES PRINCIPAUX ENJEUX</b> .....	<b>13</b>
L'IMPORTANT RETARD DU QUÉBEC AU CHAPITRE DU TAUX DE PROPRIÉTÉ .....	13
UN MANQUE DE LOGEMENTS DANS PLUSIEURS CENTRES URBAINS .....	15
LA DÉTÉRIORATION DE L'ABORDABILITÉ .....	18
LA DÉGRADATION RAPIDE DU PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS.....	20
UNE CONTRIBUTION INSUFFISANTE À LA RÉDUCTION DES GES .....	22
UN IMPORTANT RETARD DE PRODUCTIVITÉ .....	23
UNE FISCALITÉ INJUSTE POUR LES PETITS ENTREPRENEURS .....	24
<b>RECOMMANDATIONS DE L'APCHQ</b> .....	<b>25</b>
THÈME 1 : FAVORISER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ .....	25
<i>En facilitant l'accumulation de la mise de fonds par une utilisation intergénérationnelle de l'épargne.....</i>	<i>27</i>
<i>En aidant les premiers acheteurs à payer les frais afférents .....</i>	<i>28</i>
THÈME 2 : NE PLUS PÉNALISER LA NOUVELLE OFFRE D'HABITATIONS NEUVES ABORDABLES .....	30
<i>En bonifiant le remboursement de TVQ pour habitation neuve .....</i>	<i>30</i>
<i>En traitant de manière équitable le segment locatif neuf.....</i>	<i>33</i>
THÈME 3 : ACCÉLÉRER LES RÉNOVATIONS ÉCORESPONSABLES .....	34
<i>En soutenant les ménages qui effectuent des rénovations écoresponsables .....</i>	<i>35</i>
<i>En soutenant les propriétaires-bailleurs qui effectuent des rénovations écoresponsables à leurs immeubles locatifs .....</i>	<i>38</i>
<i>En appuyant les villes et municipalités qui souhaitent implanter des programmes de financement innovateurs visant à aider leurs citoyens à rénover.....</i>	<i>40</i>
THÈME 4 : UN MEILLEUR FINANCEMENT DES LOGEMENTS ABORDABLES ET SOCIAUX.....	42

THÈME 5 : AIDER LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION RÉSIDEN­TIELLE À RÉALISER DES GAINS DE PRODUCTIVITÉ.....	44
<i>Par le virage numérique.....</i>	44
<i>Par l’allègement de la réglementation .....</i>	45
THÈME 6 : MISER SUR DES RÈGLES FISCALES ÉQUITABLES POUR LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION RÉSIDEN­TIELLE.....	47

## Sommaire des recommandations

### **Recommandation n° 1 :**

L'APCHQ recommande au gouvernement d'apporter des modifications au RAP afin de permettre une utilisation intergénérationnelle des fonds accumulés dans un REER et pouvant servir à la mise de fonds initiale d'un premier acheteur.

### **Recommandation n° 2 :**

L'APCHQ recommande au gouvernement du Québec de bonifier substantiellement la valeur du crédit d'impôt actuel pour l'achat d'une première propriété.

### **Recommandation n° 3 :**

L'APCHQ recommande de bonifier le remboursement de la TVQ pour habitations neuves en l'harmonisant complètement avec le calcul du remboursement de TPS.

### **Recommandation n° 4 :**

L'APCHQ recommande d'harmoniser complètement les modalités de remboursement de la TVQ pour les habitations locatives neuves avec celles pour la TPS.

### **Recommandation n° 5 :**

L'APCHQ recommande au gouvernement de maintenir la bonification actuelle des programmes Rénoclimat et Chauffez vert.

### **Recommandation n° 6 :**

L'APCHQ recommande que les gouvernements du Québec et du Canada unissent leurs efforts afin d'adopter des mesures coordonnées visant à stimuler les dépenses en rénovation écoresponsable des ménages.

### **Recommandation n° 7 :**

L'APCHQ recommande au gouvernement d'instaurer un crédit d'impôt remboursable sur les travaux de rénovation visant à améliorer l'efficacité énergétique des immeubles locatifs.

**Recommandation n° 8 :**

L'APCHQ recommande au gouvernement de rendre disponible une source de fonds permettant aux municipalités québécoises de mettre en œuvre des programmes de financement innovateurs comme FIME sur leur territoire.

**Recommandation n° 9 :**

Que le gouvernement s'assure que ses programmes visant la construction, la rénovation ou le maintien de logements sociaux ou abordables soient bonifiés de manière à s'assurer de la viabilité des projets.

**Recommandation n° 10 :**

Que le gouvernement continue de soutenir le développement et la mise en œuvre d'une stratégie numérique en construction au Québec.

**Recommandation n° 11 :**

Que le gouvernement continue ses efforts de réduction du fardeau administratif et réglementaire dans l'industrie de la construction.

**Recommandation n° 12 :**

L'APCHQ recommande au gouvernement d'appliquer aux PME du secteur de la construction résidentielle le même taux d'imposition applicable aux PME des secteurs manufacturier et primaire, qui bénéficient d'un taux d'imposition plus bas.

## Introduction

Fondée en 1961, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) est un organisme privé à but non lucratif qui a pour mission de faire valoir et développer le professionnalisme de ses 18 000 entreprises membres réunies au sein de 14 associations régionales.

Grâce à son offre de services techniques, juridiques, administratifs et de formation, ainsi qu'à ses interventions auprès du gouvernement et du public, l'APCHQ contribue à ce que ses membres puissent accroître leurs compétences et évoluer dans un environnement hautement compétitif.

En outre, à l'occasion du renouvellement des conventions collectives de l'industrie de la construction, l'APCHQ a le mandat de négocier au nom de 14 500 employeurs du secteur résidentiel.

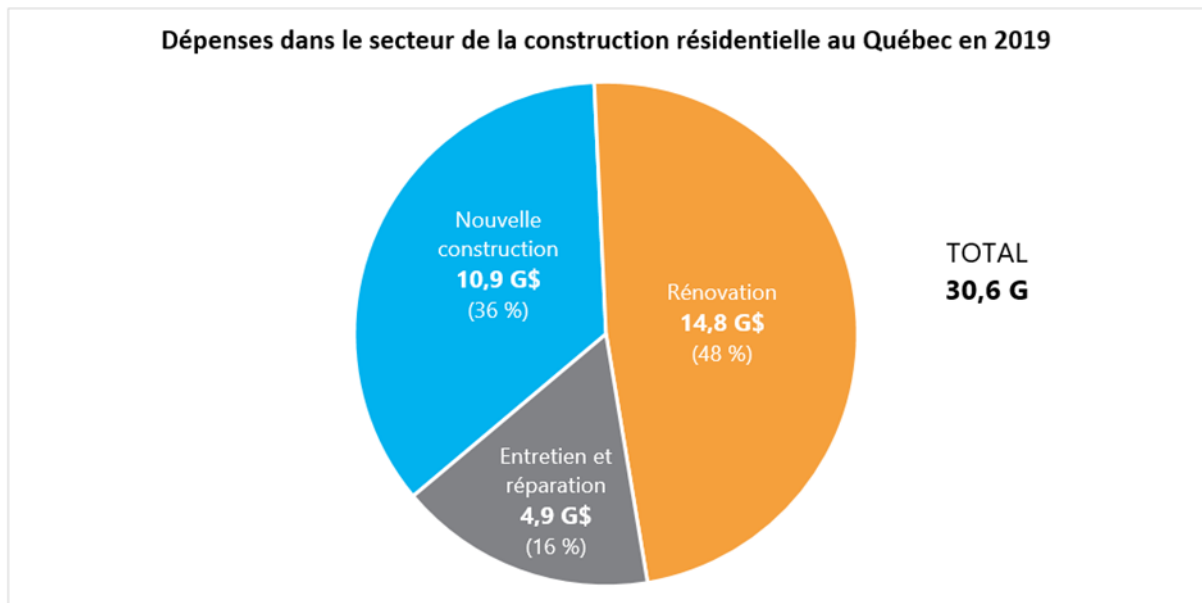
Compte tenu de son rôle et de sa position dans le secteur de l'habitation, l'APCHQ est heureuse de proposer une série de mesures que le gouvernement pourrait mettre de l'avant dans le cadre de ses consultations prébudgétaires 2021-2022 afin d'améliorer les espaces de vie des Québécois et des Québécoises, et ainsi faire prospérer l'économie de la province.

## Le secteur de la construction et de la rénovation résidentielles au Québec, c'est...

### Une industrie de plus de 30 milliards de dollars

Le secteur de l'habitation occupe une place prépondérante dans l'économie du Québec. En 2019, les dépenses dans le secteur de la construction résidentielle ont dépassé 30 milliards de dollars répartis comme l'illustre la Figure 1. Les investissements en nouvelle construction se sont élevés à 10,9 milliards de dollars, tandis que les investissements en rénovation ont été encore plus importants, représentant quelque 14,8 milliards de dollars. À cela s'ajoutent 5,1 milliards de dollars en dépenses d'entretien et réparation<sup>1</sup> afin de compléter le portrait de ce secteur névralgique, qui représente près de 7 % du PIB québécois.

**Figure 1**



Sources : Statistique Canada, tableaux 34-10-0175-01 et 34-10-0095-01

L'essor que connaît actuellement le secteur au Québec s'est traduit par une augmentation de 33 % des investissements en construction résidentielle depuis quatre ans, soit de 2015 à 2019.

<sup>1</sup> Estimation de l'APCHQ à partir du tableau 34-10-0095-01 de Statistique Canada.



## Quelque 250 000 emplois

En 2019, les activités de construction, de rénovation et d'entretien et réparation dans le secteur du logement ont généré 145 000 emplois directs<sup>2</sup> au Québec, auxquelles on peut ajouter quelque 105 000 emplois indirects<sup>3</sup>, pour un total de 250 000 emplois.

Concernant les travaux résidentiels assujettis<sup>4</sup>, 32,9 millions d'heures travaillées ont été rapportées à la Commission de la construction du Québec (CCQ) en 2019, à un salaire horaire moyen de 36,94 \$<sup>5</sup>. Un peu plus de neuf travailleurs sur dix oeuvraient pour un employeur comptant cinq salariés ou moins, dont 81 % pour un employeur comptant trois employés ou moins. Le secteur de la construction résidentielle est en effet très propice à l'entrepreneuriat, alors qu'il comptait pas moins de 15 333 employeurs en 2019.

Puisque le secteur compte beaucoup de microentreprises, on parle d'emplois et d'entrepreneuriat local dans toutes les régions de la province.



## Plus de 48 000 mises en chantier

La construction résidentielle au Québec connaît actuellement de bonnes années (voir Figure 2). Le dernier sommet cyclique se situe en 2004, avec 58 448 mises en chantier, et le dernier creux se situe en 2013, avec 37 758 mises en chantier. Après quatre années de quasi-stagnation, le nombre de logements entamés a connu un bond à compter de 2017, dans la foulée d'un regain important de la construction de logements locatifs (voir Figure 3). Après neuf mois en 2020, malgré la fermeture complète des chantiers de construction en raison des mesures sanitaires liées à la pandémie, contre toute attente, les mises en chantier étaient en hausse de 3 %. Nous anticipons désormais une légère hausse de 1 % cette année, ce qui fera de 2020 la meilleure

---

<sup>2</sup> Sources : Estimation de l'APCHQ à partir du Tableau 36-10-0489-01 de Statistique Canada.

<sup>3</sup> Estimation de l'APCHQ réalisée à partir du modèle intersectoriel de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) (« Étude d'impact économique pour le Québec de dépenses d'opération liées à une production des secteurs de la construction résidentielle et de la construction (réparations) au Québec pour l'année 2019, de l'ISQ, mai 2020, réalisée pour l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ).

<sup>4</sup> Travaux assujettis à la Loi R-20, Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction qui encadre les conventions collectives de l'industrie de la construction au Québec. C'est la Commission de la construction du Québec (CCQ) qui veille à l'administration de la Loi dont le champ d'application couvre une vaste étendue de travaux de construction, mais comporte aussi plusieurs exclusions, par exemple la rénovation résidentielle chez un propriétaire-occupant.

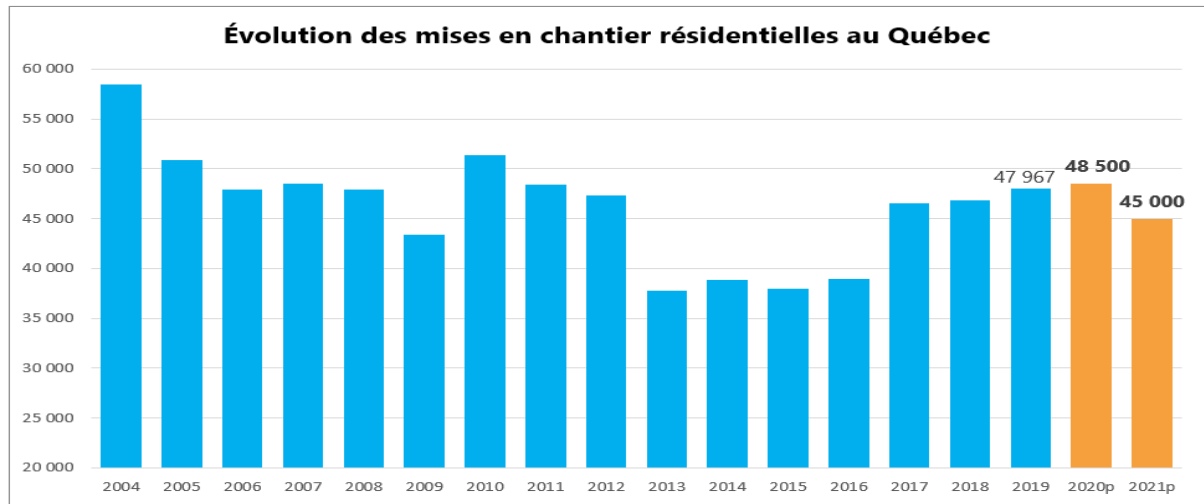
<sup>5</sup> Salaire horaire moyen incluant les indemnités de congés, les primes et les heures supplémentaires.



année depuis 2010. L’an prochain, nous prévoyons une diminution de 7 %, qui sera entièrement attribuable à un recul des mises en chantier locatives.

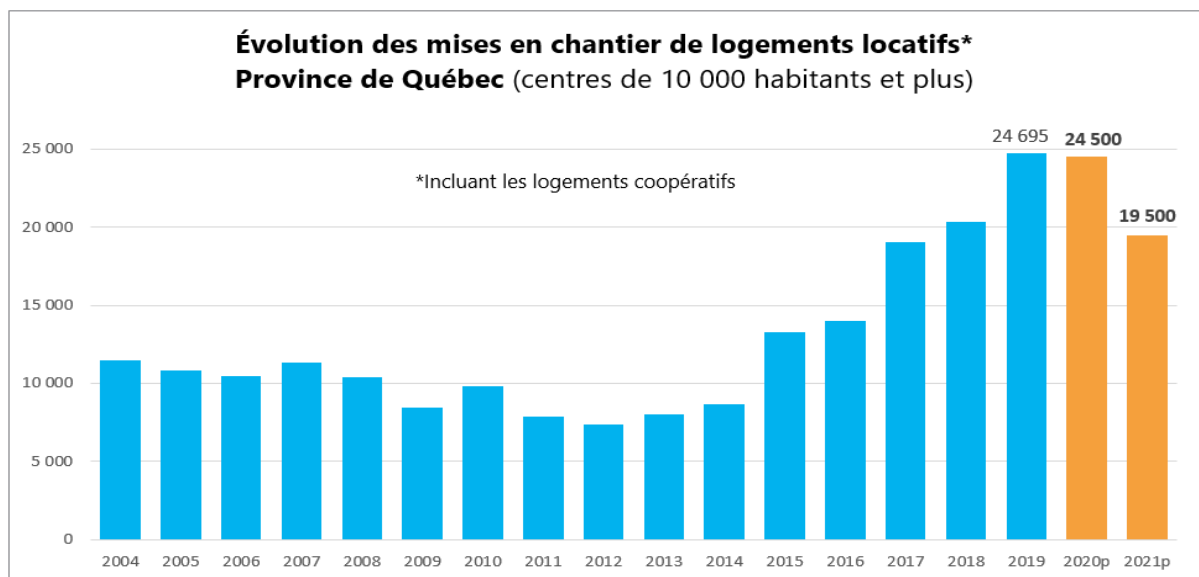
On assiste à une importante recrudescence de la demande pour des logements locatifs au Québec depuis quelques années, en particulier depuis 2017. Avec un impressionnant total de 24 695 mises en chantier dans les centres de 10 000 habitants de la province, 2019 fut l’année la plus active au chapitre de la construction locative depuis... 1987! Qui plus est, ce sommet pourrait être égalé, voire battu cette année. Ainsi, le segment locatif représentera un peu plus de la moitié de toutes les habitations qui lèveront de terre cette année.

**Figure 2**



Sources : SCHL et prévisions APCHQ

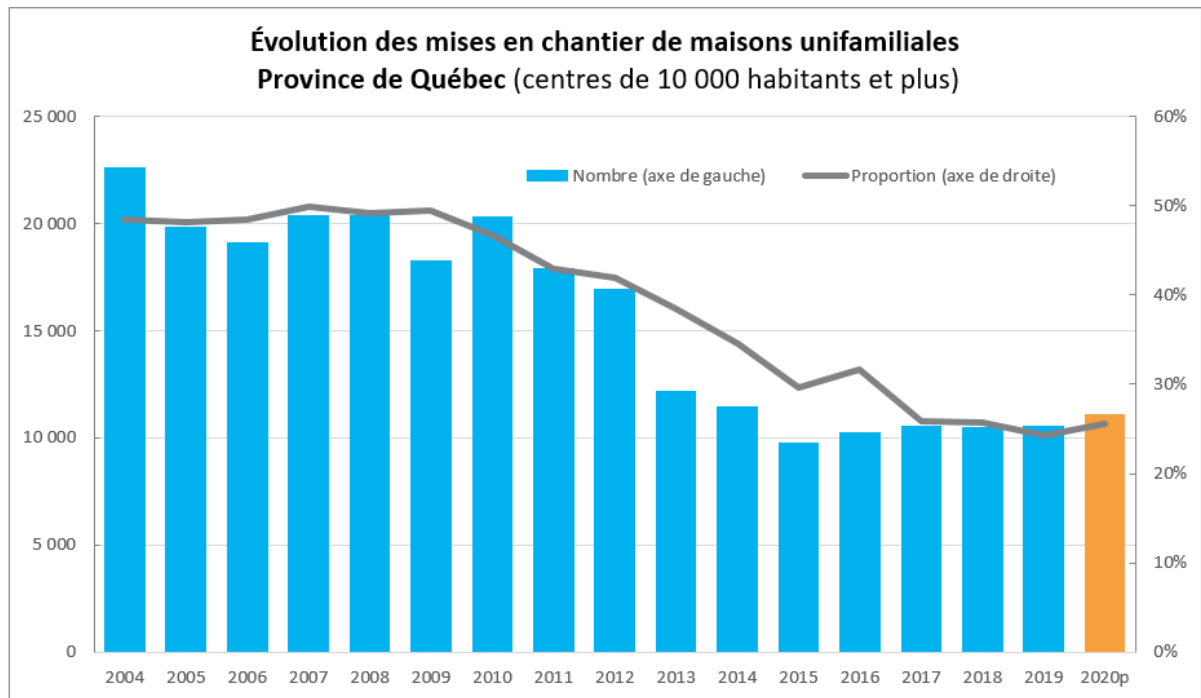
**Figure 3**



Sources : SCHL et prévisions APCHQ

À l'inverse, le segment de la maison unifamiliale est en perte de vitesse depuis plusieurs années (voir Figure 4). En cinq ans seulement, soit de 2010 à 2015, le nombre de mises en chantier de maisons unifamiliales a été divisé par deux (de 20 355 à 9 788) et leur proportion dans les mises en chantier totales est passée de 47 % à 30 %. Depuis le creux atteint en 2015, la construction de maisons unifamiliales s'est stabilisée et ne dépasse que légèrement la marque des 10 000 unités par année. En proportion, le segment de l'unifamiliale ne représente plus, depuis quatre ans, qu'environ une nouvelle habitation sur quatre.

**Figure 4**



Sources : SCHL et prévisions APCHQ

## L'importance de l'habitation au Québec

### La principale source de revenus des municipalités

Sur le plan des finances publiques, le secteur résidentiel représente, pour l'ensemble des municipalités, 78 % de la richesse foncière uniformisée (RFU) des immeubles imposables en 2020, soit 869,2 milliards de dollars<sup>6</sup>. La progression importante du prix des propriétés au cours de la dernière décennie a fait bondir la RFU des immeubles résidentiels de 54 % depuis 2010.

En 2018, les revenus de taxes foncières représentaient 11,578 G\$, soit 57 % des revenus autonomes de fonctionnement consolidés des municipalités locales. De ce montant, 75 % (8,686 G\$) provenaient de la taxe foncière résidentielle<sup>7</sup>.

Finalement, les transactions immobilières génèrent également des revenus de droits de mutation pour les municipalités. En 2018, les droits de mutation immobilière représentaient 736 millions de dollars, soit 3,6 % des revenus autonomes de fonctionnement consolidés des municipalités locales.

### Le principal actif des ménages

Le parc immobilier résidentiel constitue sans contredit un important réservoir de richesse individuel et collectif. En particulier, dans un contexte de vieillissement de la population, la propriété résidentielle est aussi une composante importante de la richesse nette des ménages retraités.

La société dans son ensemble tire un grand avantage à ce qu'un plus grand nombre de ménages soient propriétaires et jouissent ainsi d'une certaine autonomie financière. Au Québec, selon les données les plus récentes de l'Enquête sur la sécurité financière de 2016 de Statistique Canada, l'ensemble des ménages propriétaires détenaient un avoir net médian de 512 500 \$, comparativement à 22 400 \$ pour les ménages locataires. Pour les ménages propriétaires, la résidence principale comptait pour près de la moitié de la valeur (250 000 \$) de leurs actifs. L'immobilier a été un important facteur d'enrichissement pour les propriétaires au cours des

---

<sup>6</sup> Source : Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

<sup>7</sup> Le financement et la fiscalité des organismes municipaux au Québec, gouvernement du Québec, juin 2020.

dernières années, eux qui ont vu la valeur médiane de leur résidence principale gagner 90 % entre 1999 et 2016.

En plus de l'habitation dont jouissent les propriétaires lors de leur vie active, au moment de la retraite, il a été estimé que la propriété procure aux ménages l'équivalent d'une augmentation du revenu disponible de 10 % à 13 % pour ceux âgés de 60 à 69 ans, et de 12 % à 15 % pour ceux de 70 ans et plus<sup>8</sup>.

Par ailleurs, la propriété étant le principal actif des ménages, il n'est donc pas surprenant que la richesse nette médiane des ménages ontariens et britanno-colombiens soit beaucoup plus élevée que celle des Québécois, de 75 % et 105 % respectivement<sup>9</sup>. Ceci est attribuable à la valeur plus élevée des propriétés dans ces deux provinces, mais aussi au fait que les taux de propriété y sont plus élevés, comme nous le verrons dans la sous-section suivante.

---

<sup>8</sup> BROWN, W. Mark, Feng HOU et Amélie LAFRANCE. *Revenus des Canadiens à l'âge de la retraite et en âge de travailler : prise en compte de la propriété*, Série de documents de recherche sur l'analyse économique (AE), Statistique Canada, 11F0027M – N° 064 ISSN 1703-0412 ISBN 978-1-100-95115-7, juillet 2010.

<sup>9</sup> Selon l'Enquête sur la sécurité financière de 2016, la valeur nette médiane de l'ensemble des ménages du Québec s'élevait à 208 900 \$ comparativement à 365 700 \$ en Ontario et à 429 400 \$ en Colombie-Britannique.

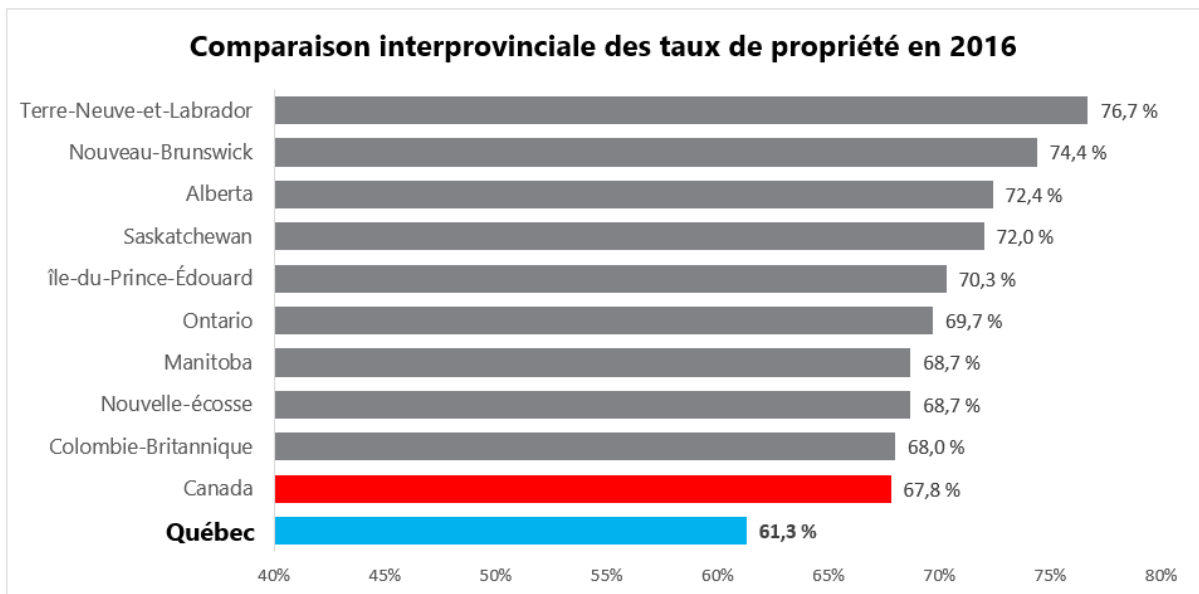
## Les principaux enjeux



### L'important retard du Québec au chapitre du taux de propriété

Malgré un certain rattrapage amorcé depuis les années 1970, force est de constater que la proportion de ménages propriétaires demeure nettement inférieure au Québec comparativement au reste du Canada. Le dernier recensement de Statistique Canada révélait un taux de propriété au Québec de 61,3 % en 2016, comparativement à un taux de 67,8 % à l'échelle canadienne. Qui plus est, le taux de propriété au Québec est le plus faible de toutes les provinces, sans exception (voir Figure 5). Même par rapport à la Colombie-Britannique, où le prix des propriétés est beaucoup plus élevé qu'ici, la belle province affiche un retard de près de sept points de pourcentage.

Figure 5



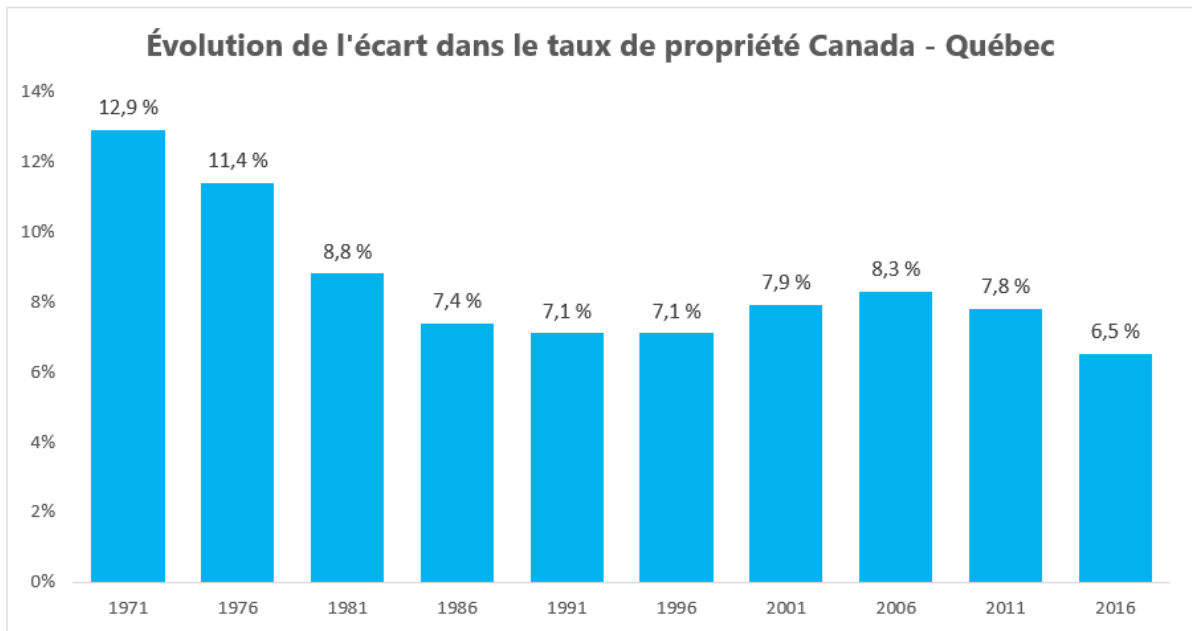
Source : Statistique Canada, Recensement de 2016

La Figure 6 illustre quant à elle l'évolution de l'écart entre le Québec et le Canada au chapitre du taux de propriété. On y voit que l'écart a beaucoup diminué depuis 1971, mais que le Québec est toujours derrière par rapport aux autres provinces canadiennes. Le solide rattrapage effectué par les Québécois dans les années 70 et 80 était attribuable à plusieurs programmes

d'aide du gouvernement du Québec visant l'accession à la propriété<sup>10</sup>. Ces programmes sont tous disparus depuis.

Malheureusement, le récent rétrécissement de l'écart entre les deux derniers recensements n'est pas attribuable à la mince progression de 0,1 % du Québec, mais plutôt à un recul de la moyenne canadienne<sup>11</sup> du taux de propriété.

**Figure 6**



Source : Statistique Canada, Recensement de 2016

Malgré l'infime hausse du taux de propriété au Québec entre 2011 et 2016, le constat le plus inquiétant provient du portrait selon les différents groupes d'âge. Or, malheureusement, la situation des jeunes ménages s'est détériorée au Québec au cours de cette période. Comme l'indique le Tableau 1, la hausse globale du taux de propriété masque une diminution à ce chapitre pour toutes les tranches d'âge inférieures à 55 ans, mais surtout chez les moins de 44 ans. La détérioration de l'abordabilité au cours des dernières années a donc eu un effet considérable sur la capacité des jeunes ménages à accéder à la propriété. Il y a lieu de se

<sup>10</sup> Entre autres, le PAAPR (1981 à 1986), Corvée habitation (82 à 85) et le Programme d'aide à la mise de fonds (1988 à 1992).

demander si, contrairement aux générations qui les ont précédés, les milléniaux de la classe moyenne ne sont pas condamnés à être locataires.

**Tableau 1 : Évolution du taux de propriété selon l'âge du principal soutien du ménage**

Groupe d'âges	2011	2016	Variation
Moins de 25 ans	19,0%	16,5%	-2,5
25 à 34 ans	47,0%	44,2%	-2,8
35 à 44 ans	63,6%	61,6%	-2,0
45 à 54 ans	68,6%	68,2%	-0,5
55 à 64 ans	69,1%	69,5%	+0,4
65 à 74 ans	66,0%	67,2%	+1,2
75 ans et plus	55,7%	59,9%	+4,2
<b>TOTAL</b>	<b>61,2%</b>	<b>61,3%</b>	<b>+0,1</b>

Source : Statistique Canada, Recensement de 2016



### Un manque de logements dans plusieurs centres urbains

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 que l'on situe habituellement le taux d'inoccupation à 3 % dans un marché locatif équilibré. On parle donc d'un manque de logements locatifs, voire de pénurie, dans plusieurs centres urbains de la province. Le Tableau 2 identifie les centres urbains où les taux d'inoccupation sont les plus faibles. On y retrouve notamment les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Gatineau et de Montréal, où le taux d'inoccupation est inférieur à 2 %.

**Tableau 2 : Taux d'inoccupation des logements locatifs d'initiative privée**

Saint-Hyacinthe	0,4%
Granby	0,9%
Rouyn-Noranda	1,0%
Drummondville	1,1%
Rawdon	1,1%
Joliette	1,3%
St. Georges	1,4%
Val-d'Or	1,4%
Montréal (RMR)	1,5%
Gatineau (RMR)	1,5%
Gaspé	1,5%
Montmagny	1,5%
Salaberry-de-Valleyfield	1,5%
Rivière-du-Loup	1,8%
Les Îles-de-la-Madeleine	1,9%
Alma	1,9%

Source : SCHL

De la même façon, sur le marché de la revente, il manque d'offre (inscriptions en vigueur) par rapport à la demande. Selon les dernières données de l'APCIQ, au troisième trimestre de 2020, le nombre de mois d'inventaire était très faible dans plusieurs centres urbains de la province. Un ratio inférieur à huit indique un marché à l'avantage des vendeurs, et plus le ratio est faible, plus il y a rareté d'offre par rapport à la demande. Nous avons répertorié, dans le Tableau 3, les centres urbains où le nombre de mois d'inventaire était les plus faibles. On y retrouve encore une fois les régions métropolitaines de Gatineau et de Montréal, ainsi que celles de Trois-Rivières et de Sherbrooke. Dans le cas particulier de la métropole, les offres multiples et la surenchère sont devenues monnaie courante sur le marché de la revente tellement le marché est serré. Il va sans dire que cette situation crée beaucoup de pressions haussières sur les prix.

Le rythme actuel de la construction résidentielle ne nous apparaît pas suffisant pour alléger les pressions sur le marché de la revente.

En somme, une augmentation de la construction résidentielle, pour tous les types de propriétés, serait la bienvenue. Il ne faut surtout pas oublier non plus que, dans un contexte où la demande est forte, la seule manière de maintenir l'abordabilité, c'est d'augmenter l'offre de logements.



**Tableau 3 : Nombre de mois d'inventaire\* sur le marché de la revente  
Par centre urbain et par catégorie de propriété**

	Unifamiliale	Copropriété	Plex (2 à 5 log.)
Région métropolitaine de Gatineau	3,0	2,8	4,7
Région métropolitaine de Montréal	3,1	3,3	4,2
Agglomération de Valleyfield	3,3	--	--
Agglomération de Saint-Hyacinthe	3,4	2,4	--
Agglomération de Joliette	3,8	--	--
Région métropolitaine de Trois-Rivières	4,1	4,2	7,8
Agglomération de Granby	4,5	5,3	--
Région métropolitaine de Sherbrooke	4,6	5,6	8,5
Agglomération de Rouyn-Noranda	4,8	--	--
Agglomération de Victoriaville	4,8	--	--
Agglomération de Val-d'Or	5,0	--	--
Agglomération de Sorel-Tracy	5,2	--	--
Agglomération de Shawinigan	5,4	--	--
Agglomération de Drummondville	5,5	--	--

\*Le nombre de mois d'inventaire est le ratio entre le nombre d'inscriptions en vigueur et les ventes pour les 12 derniers mois. Plus il est faible, plus il y a rareté de propriétés sur le marché de la revente.

Source : APCIQ



## La détérioration de l'abordabilité

L'abordabilité des propriétés s'est passablement détériorée au Québec au cours des deux dernières années. La Figure 7 montre l'évolution de l'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD) depuis 2004. Cet indice reflète l'effet combiné de l'évolution du prix des propriétés, des taux hypothécaires, des autres coûts de possession et du revenu disponible sur la capacité des ménages à acquérir une propriété et à en assumer les coûts<sup>12</sup>. L'IAD est obtenue en faisant un ratio entre le revenu personnel disponible moyen des ménages et le revenu nécessaire pour se qualifier. Une hausse de l'IAD signale que le marché de l'habitation devient plus abordable. À l'inverse, une baisse indique qu'il est plus difficile pour les ménages d'acheter une propriété.

Au deuxième trimestre de 2020, même si la crise sanitaire a poussé les taux hypothécaires tout près de leur creux historique, la hausse du prix des propriétés était telle (11 % en un an à l'échelle de la province), que l'abordabilité s'est néanmoins détériorée. L'abordabilité était alors à son plus faible niveau depuis près de 12 ans. Il est donc de plus en plus difficile pour un ménage « moyen » d'acheter une propriété. Il va sans dire qu'il s'agit d'une situation qui touche plus durement les premiers acheteurs puisque, contrairement aux acheteurs expérimentés, ils n'ont pas de propriété grâce à laquelle ils ont pu accumuler des fonds propres.

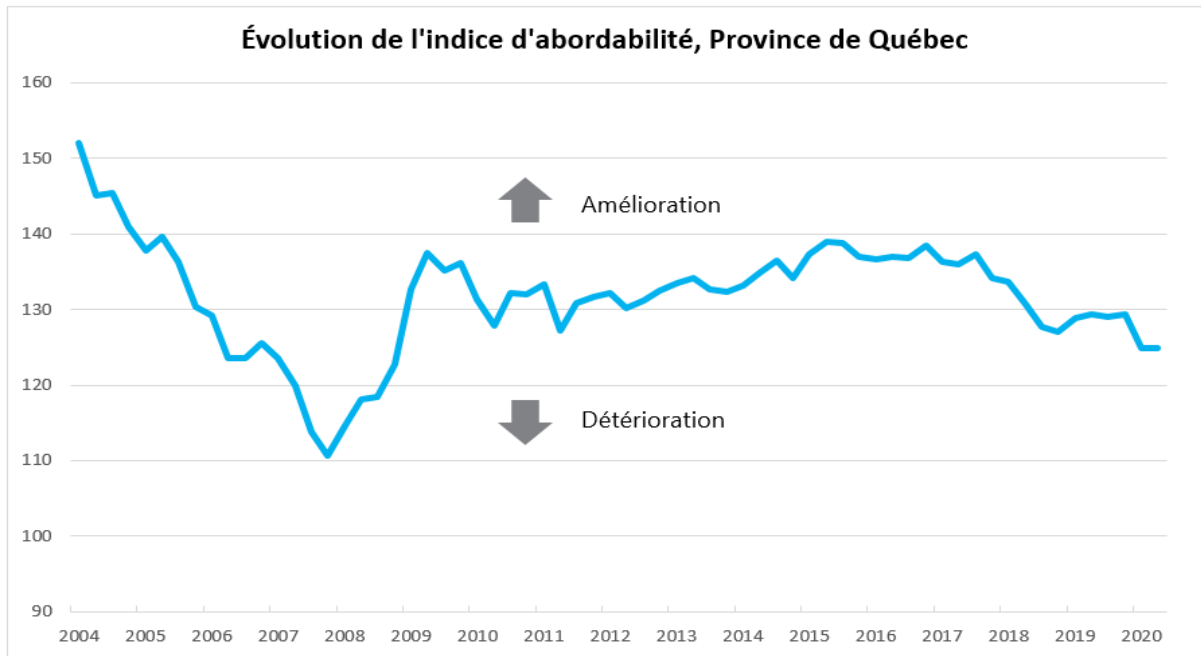
L'abordabilité est, à notre avis, un des enjeux les plus importants à l'heure actuelle. Outre l'augmentation du taux d'effort (mensualités par rapport au revenu), l'accumulation de la mise de fonds constitue l'obstacle principal à l'accession à la propriété pour les premiers acheteurs<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup> L'IAD utilise le prix moyen des propriétés sur le marché de la revente. Les paiements hypothécaires sont calculés en utilisant une période d'amortissement de 25 ans et une mise de fonds de 10 % de la valeur de la propriété. L'indice inclut également les impôts fonciers et les coûts des services publics, principalement l'électricité et le chauffage. Le revenu de qualification nécessaire (après impôt et cotisations sociales) est ensuite calculé. L'IAD est obtenue en faisant un ratio entre le revenu personnel disponible moyen des ménages et le revenu nécessaire pour se qualifier. Un résultat de 140 signifie que le revenu moyen excède de 40 % le revenu nécessaire pour obtenir une hypothèque sur une résidence au prix moyen.

<sup>13</sup> Selon un sondage Léger réalisé pour le compte de l'APCHQ en décembre 2018, 71 % des ménages qui n'étaient pas déjà propriétaires ont mentionné que l'absence d'une mise de fonds suffisante était un frein important ou très important pour devenir propriétaire.

Figure 7



Source : Études économiques Desjardins



## La dégradation rapide du parc de logements locatifs

Le Québec est, de loin, la province qui compte le plus de logements locatifs au pays. Selon la dernière enquête de la SCHL sur le marché locatif<sup>14</sup>, on dénombre un peu plus de 866 600 appartements locatifs privés dans la belle province<sup>15</sup>, loin devant l'Ontario où on en compte quelque 657 400. C'est aussi au Québec que le parc de logements locatifs est le plus vieux au pays, avec 39 % des unités construites avant 1960 et une moyenne d'âge de 43 ans. Finalement, c'est au Québec qu'on retrouve le plus grand nombre de petits immeubles, alors que pas moins de 71 % des logements locatifs sont dans des immeubles de 20 unités ou moins. En conséquence, la propriété du parc locatif québécois est très fractionnée entre une multitude de petits propriétaires<sup>16</sup>. Du côté des plus petits immeubles, ceux de trois à cinq unités, communément appelés « plex », ils accaparent 35 % de toutes les unités locatives et ils sont très souvent occupés par les propriétaires eux-mêmes.

En ce qui a trait à l'état du parc locatif, il faut se rabattre sur les données du recensement de 2016. Près d'un logement locatif sur trois (31 %) au Québec a besoin de réparations. Par surcroît, 7 % ont besoin de réparations majeures, c'est-à-dire que la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse ou que les logements ont besoin de réparations structurelles aux murs, sols ou plafonds. Mais cette dernière donnée sous-estime certainement les besoins réels, puisque le questionnaire du recensement s'adresse à l'occupant et non au propriétaire de l'immeuble. Or, les locataires sont rarement en mesure d'évaluer la véritable ampleur des travaux de structure dont l'immeuble a besoin, leur perception étant le plus souvent basée sur l'apparence intérieure de leur logement. Si l'on se fie plutôt à un sondage réalisé par la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) en 2016 auprès de propriétaires d'immeubles, ce sont 17 % des immeubles qui nécessitent des rénovations majeures (réparation de fondations, réfection de mur, tuyauterie, électricité, remplacement de plancher, réfection du toit, escalier, balcon, etc.) pour une dépense médiane de 10 000 \$ par logement. Ces taux sont donc beaucoup plus élevés que le laissent croire les statistiques du recensement canadien.

<sup>14</sup> Enquête d'octobre 2019.

<sup>15</sup> Selon le dernier recensement, il y avait 1 362 000 locataires au Québec en 2016. C'est donc dire qu'il y a un nombre important de locataires qui se trouvent dans le marché locatif secondaire, comme des copropriétés en location. Il est aussi à noter que les duplex ne font pas partie de l'enquête locative de la SCHL.

<sup>16</sup> Voir entre autres « Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidents », INRS-Urbanisation, juin 2002.

Le parc de logements locatifs québécois a ainsi de grands besoins d'investissement en rénovation. Mais les critères de fixation de loyer du gouvernement du Québec utilisés par le Tribunal administratif du logement représentent un frein en fixant à des niveaux minimes les augmentations de loyer permises à la suite des travaux majeurs d'entretien ou d'amélioration. Depuis les années 70, le règlement accorde aux propriétaires le même taux de rendement sur des rénovations qu'un placement garanti par une banque, plus un point de pourcentage. Par exemple, en 2020, ce taux de rendement annuel était de 3,1 %, ce qui implique qu'il fallait 32 ans pour que les propriétaires récupèrent les sommes investies. Pour 2021, la CORPIQ prévoit que le taux de rendement devrait baisser à 2,3 %, ce qui équivaldra à un amortissement record de 43 ans.

Dans le cas de travaux visant à améliorer la performance énergétique et environnementale d'un immeuble, comme l'isolation des murs et des toits, l'étanchéisation, l'installation de nouvelles portes et fenêtres EnergyStar<sup>17</sup> ou le remplacement d'un système de chauffage qui utilise des combustibles fossiles par un chauffage à l'électricité, les économies d'énergie réalisées devraient réduire les frais d'opération courants, ce qui aiderait alors les propriétaires à rentabiliser leurs rénovations. Sauf que trois fois sur quatre, les frais de chauffage sont à la charge des locataires. Les propriétaires bailleurs ne bénéficiant pas de la réduction de la facture de chauffage, ils ne tirent aucun bénéfice direct de l'amélioration de l'efficacité énergétique de leur immeuble. Et il serait bien sûr complètement utopique de penser que les locataires eux-mêmes paieraient pour de tels travaux, pour un immeuble qui ne leur appartient pas.

En somme, au départ, les conditions actuelles sont très difficiles pour la rénovation des logements locatifs et, par surcroît, les propriétaires d'immeubles qui n'ont pas à leur charge les frais de chauffage n'ont aucun intérêt à effectuer des travaux écoénergétiques. Pourtant, en plus d'améliorer le bien-être des locataires et diminuer leurs frais de chauffage, de tels travaux contribueraient du même coup à réduire significativement les émissions de gaz à effet de serre, comme cela sera discuté plus loin.

---

<sup>17</sup> Selon la zone climatique, l'installation de telles fenêtres entraîne des économies d'électricité variant de 109 \$ à 200 \$ par année (entre 10 % et 13 % de la facture d'électricité) ou encore des économies d'énergie de 82 \$ à 147 \$ pour les logements non chauffés à l'électricité (une réduction de 36 % à 41 % de la facture d'énergie pour le chauffage).



## Une contribution insuffisante à la réduction des GES

Selon le Plan d'action 2013-2020 sur les changements climatiques du gouvernement du Québec, le secteur des bâtiments représente 14 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) au Québec, et 17 % au Canada. Ce secteur produit des GES principalement lorsque des combustibles fossiles sont utilisés pour chauffer les bâtiments.

Bien que le Québec ait connu une amélioration<sup>18</sup> et fasse plutôt bonne figure comparativement au reste du Canada, il reste encore énormément de travail à faire en vue d'atteindre la cible que s'est donnée le gouvernement du Québec de réduire les émissions de GES à 37,5 % sous leur niveau de 1990 d'ici 2030.

À moins d'avoir été rénovés, les plus vieux immeubles consomment davantage d'énergie pour le chauffage. En effet, les immeubles construits avant 1984 ont de 67 % à 172 % plus de besoins thermiques que ceux construits après 2011<sup>19</sup>.

La rénovation du parc de logements locatifs peut donc jouer un rôle important dans l'amélioration de la performance environnementale et énergétique du Québec.

---

<sup>18</sup> Depuis 1990, les émissions résidentielles ont chuté de 43 % en raison d'une utilisation accrue du chauffage à l'électricité.

<sup>19</sup> Rapport du Groupe-conseil sur la consommation énergétique des ménages, février 2018.

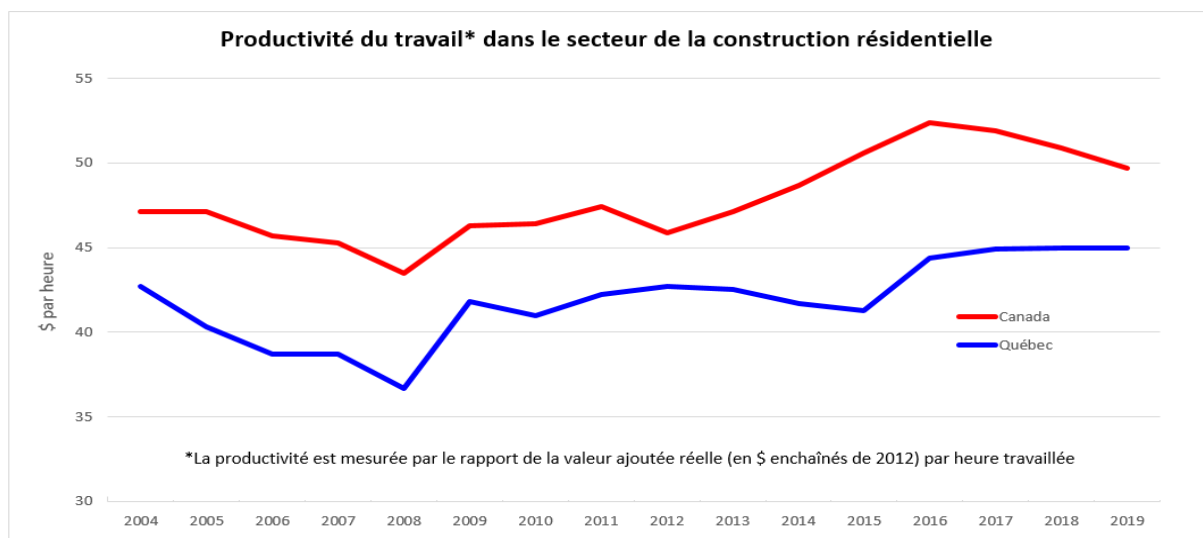


## Un important retard de productivité

Même si l'écart s'est légèrement rétréci depuis deux ans, le secteur de la construction résidentielle au Québec a toujours accusé un retard de productivité important par rapport au reste du Canada (voir Figure 8).

Ainsi, le secteur de la construction résidentielle au Québec pourrait et devrait réaliser des gains importants de productivité. Le corollaire serait bien sûr une diminution des coûts unitaires qui contribuerait à améliorer l'abordabilité des logements neufs.

**Figure 8**



Source : Statistique Canada, tableau 36-10-0480-01

Afin de s'attaquer à ce problème de productivité, il faut définitivement regarder du côté de la réglementation du secteur qui est lourde, astreignante et peu flexible.

Un autre aspect qui mérite toute l'attention des gouvernements afin d'augmenter la productivité du secteur de la construction résidentielle est l'accélération du virage numérique. Le potentiel du virage numérique en construction est immense, soit des économies monétaires évaluées entre 3 et 5 milliards de dollars par année, selon BIM Québec<sup>20</sup>.

<sup>20</sup> Depuis mars 2018, le Groupe BIM du Québec est responsable de la gestion et de la coordination des activités d'une table multisectorielle visant à promouvoir la transition numérique en construction au Québec. Le comité de pilotage de la table est composé de la SQI, MEI, APPPQ, AFG, CEGQ, ACQ, ACRGTQ et l'APCHQ.



## Une fiscalité injuste pour les petits entrepreneurs

Le budget provincial 2015-2016 comprenait une mesure très défavorable pour les plus petites entreprises du secteur de la construction. Elles ont en effet vu leurs impôts augmenter de manière importante le 1<sup>er</sup> janvier 2017, car elles ne sont plus admissibles à la déduction pour petite entreprise (DPE). Le budget mentionnait :

*« Ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, les entreprises des secteurs des services et de la construction qui ont trois employés ou moins ne seront plus admissibles à cette mesure fiscale préférentielle. <sup>21</sup>»*

Les entreprises de trois employés ou moins, soit 81 % des entreprises du secteur de la construction, n'ont donc plus accès au taux réduit de 8 %. Elles doivent payer le taux général d'imposition (11,6 % en 2019).

Lors du budget 2016-2017, une petite atténuation a été apportée en calculant l'admissibilité à la DPE sur le nombre d'heures travaillées (5 500 heures par année) plutôt que sur le nombre d'employés (plus de trois employés à temps plein)<sup>22</sup>.

Bien que cette nouvelle interprétation des critères puisse sembler réduire son impact négatif sur les entreprises du secteur de la construction résidentielle, certaines des plus petites entreprises ont néanmoins subi une augmentation importante de leurs impôts. Ce n'est pas le bon outil à mettre en place pour les aider à croître ni un outil équitable lorsqu'on considère que les secteurs manufacturier et primaire verront leur DPE passer à 4 % en 2021.

Rappelons que le taux inférieur d'impôt (taux PME) est nettement plus élevé au Québec que dans le reste du Canada<sup>23</sup>. Les taxes sur la masse salariale sont 45 % plus élevées pour les entreprises ici que la moyenne canadienne<sup>24</sup>, et le fardeau municipal près de 2,22 fois plus élevé pour les entreprises que pour les résidents. Ces données démontrent que pour les petits entrepreneurs en construction, le Québec est loin d'adopter une fiscalité encourageant la croissance. L'objectif de la DPE était pourtant de réduire le fardeau fiscal des PME pour libérer des liquidités afin de leur permettre d'investir dans leur croissance et créer des emplois.

---

<sup>21</sup>Ministère des Finances du Québec, Plan économique du Québec, mars 2015, p. B.49.

<sup>22</sup>Ministère des Finances du Québec, Plan économique du Québec, mars 2016, p. B.100 et B102.

<sup>23</sup>Agence du revenu du Canada, Taux d'impôt des sociétés, consultation du site Web le 26 août 2016 : <http://www.cra-arc.gc.ca/tx/bsnss/tpcs/crprtns/rts-fra.html>

<sup>24</sup>Conseil du patronat du Québec, Prévisions salariales 2016 du CPQ : les employeurs du Québec prévoient accorder une augmentation salariale moyenne de 2,6 %, Communiqué de presse, 30 septembre 2015, consultation en ligne : <https://www.cpq.qc.ca/salle-de-presse/communiques-de-presse/previsions-salariales-2016-du-cpq>



## RECOMMANDATIONS DE L'APCHQ



### THÈME 1 : Favoriser l'accès à la propriété

Actuellement, il existe trois mesures pour faciliter l'accès à la propriété. Premièrement, le Régime d'accession à la propriété (RAP) permet des retraits du REER libres d'impôts pour servir à la mise de fonds d'un premier acheteur. Deuxièmement, les crédits d'impôt pour l'achat d'une première habitation, qui visent à aider les premiers acheteurs à assumer les coûts liés à l'achat tels que les frais d'inspection, les honoraires du notaire, les droits de mutation immobilière et les frais de déménagement, etc. Finalement, le gouvernement fédéral a lancé, en septembre 2019, l'Incitatif à l'achat d'une première propriété (IAPP) qui permet aux acheteurs admissibles d'augmenter leur mise de fonds, ce qui, en retour, réduit leurs mensualités hypothécaires.

Nous reviendrons plus loin sur les deux premières mesures (RAP et crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation). En ce qui a trait à l'IAPP, il est offert par le gouvernement du Canada, en collaboration avec les trois assureurs hypothécaires (SCHL, Sagen<sup>25</sup> et Canada Guaranty). En vertu de ce programme, le gouvernement canadien peut avancer, au premier acheteur dont le revenu admissible ne dépasse pas 120 000 \$, 5 % du prix d'achat d'une propriété existante et jusqu'à 10 % du prix d'achat d'une propriété neuve. L'IAPP prend la forme d'un prêt hypothécaire avec participation, qui ne peut dépasser quatre fois le revenu annuel de l'emprunteur, et qui ne porte aucun intérêt ni remboursement régulier<sup>26</sup>. L'emprunteur doit rembourser l'IAPP (5 % ou 10 % de la juste valeur marchande, selon le cas) après 25 ans ou à la vente de la propriété. L'Incitatif ne remplace toutefois pas la mise de fonds minimale déjà requise.

Or, en dépit de ces mesures visant à favoriser l'accès à la propriété et un contexte de très faibles taux d'intérêt depuis plusieurs années, tel que mentionné précédemment, le taux de propriété au Québec n'a pas beaucoup progressé au cours des dernières années et demeure loin derrière celui du reste du Canada.

---

<sup>25</sup> Anciennement Genworth Canada.

<sup>26</sup> L'Incitatif permet aussi de réduire le coût des primes d'assurance prêt hypothécaire (puisque'il diminue le ratio prêt-valeur). Par contre, puisqu'il s'agit d'un prêt participatif, une hypothèque de second rang doit être enregistrée au nom du gouvernement du Canada, ce qui implique des frais de notaire supplémentaires au moment de contracter le prêt et des frais pour obtenir une quittance lorsque le prêt est totalement remboursé.

Le Québec est pourtant caractérisé par un large bassin d'accédants potentiels à la propriété. Selon le Recensement de 2016, on dénombrait au Québec plus de 225 000 ménages locataires âgés de 25 à 54 ans avec un revenu annuel de 60 000 \$ ou plus. Ce nombre a probablement passablement augmenté depuis. Rappelons que l'accumulation de la mise de fonds constitue toujours l'obstacle principal à l'accession à la propriété pour les premiers acheteurs<sup>27</sup>. C'est sans aucun doute à ce chapitre qu'un programme gouvernemental serait le plus efficace pour favoriser l'accession à la propriété.

---

<sup>27</sup> Voir NBP no 13.



## En facilitant l'accumulation de la mise de fonds par une utilisation intergénérationnelle de l'épargne

Actuellement, le RAP permet à un individu de retirer, sans pénalité ni impôts, jusqu'à 35 000 \$ (70 000 \$ pour un couple) de son REER afin de constituer sa mise de fonds<sup>28</sup> pour l'achat ou la construction d'une première propriété. Les cotisations à un REER étant déductibles, le RAP est alors une façon d'accumuler sa mise de fonds tout en réduisant ses impôts et, par conséquent, permet d'économiser plus rapidement les sommes nécessaires. Ces sommes doivent ensuite être remboursées sur une période de quinze ans à compter de la deuxième année suivant l'année du retrait.

Depuis sa création en 1992, le RAP a permis à des millions de Canadiens d'accéder à la propriété. Toutefois, malgré l'avantage fiscal que procure le REER, il demeure très difficile d'économiser les sommes pour constituer la mise de fonds minimale, dans un contexte où celle-ci augmente avec le prix des propriétés qui grimpe rapidement.

L'APCHQ propose d'examiner la possibilité d'apporter d'autres modifications au Régime d'accession à la propriété (RAP). Plusieurs parents sont prêts à aider leurs enfants dans l'achat de leur première habitation, mais sans outil fiscal approprié, il est coûteux pour eux de le faire. En particulier, toute somme que les parents voudraient retirer de leur REER pour aider leurs enfants se verrait lourdement imposée. Pourquoi ne pas envisager que les fonds accumulés dans le REER d'un parent puissent être utilisés par son ou ses enfants dans le cadre du RAP? Bien sûr, l'enfant rembourserait les sommes dans le REER du ou des parents selon les conditions en vigueur applicables au RAP. Il s'agirait ainsi d'une forme de prêt « intergénérationnel ».

### RECOMMANDATION n° 1 :



**L'APCHQ recommande au gouvernement d'apporter des modifications au RAP afin de permettre une utilisation intergénérationnelle des fonds accumulés dans un REER et pouvant servir à la mise de fonds initiale d'un premier acheteur.**

<sup>28</sup> Une mise de fonds plus élevée permet aussi de réduire le coût de l'assurance prêt hypothécaire.



## En aidant les premiers acheteurs à payer les frais afférents

Les coûts de transaction associés à l'achat d'une propriété sont nombreux et élevés, les plus communs étant les frais d'inspection préachat, les frais d'évaluation, les frais de notaire, les droits de mutation, la TVQ sur les primes d'assurance prêt hypothécaire<sup>29</sup>, etc<sup>30</sup>. Les droits de mutation à eux seuls représentent une facture de 3 098,50 \$ sur la maison unifamiliale existante de valeur médiane<sup>31</sup>. Et, contrairement à d'autres provinces, le Québec n'a aucun programme de remboursement des droits de mutation aux premiers acheteurs<sup>32</sup>.

Afin d'aider à payer ces frais afférents, un crédit d'impôt non remboursable pour l'achat d'une première habitation est actuellement offert, tant au fédéral qu'au provincial. Il s'agit d'un montant fixe, sans égard aux dépenses réellement engagées pour l'acquisition de la résidence. Sa valeur est calculée en multipliant le montant du crédit (5 000 \$) par le taux inférieur d'imposition du revenu des particuliers pour l'année (15 %). Au provincial, la valeur du crédit pour l'achat d'une première habitation pour l'année d'imposition 2020 est de 750 \$. Au fédéral, en raison de l'abattement (de 16,5 %) pour les résidents du Québec, la valeur du crédit devient de 626 \$. Ainsi, les deux crédits combinés permettent aux acheteurs québécois admissibles d'obtenir jusqu'à 1 376 \$ d'allègement fiscal à la suite de l'achat de leur première habitation.

Mais les premiers acheteurs sous-estiment souvent les frais afférents<sup>33</sup> qui, dans les faits, sont le plus souvent supérieurs à 5 000 \$. Rappelons que pour un accédant à la propriété, ce sont

<sup>29</sup> Celle-ci ne peut être ajoutée au montant du prêt.

<sup>30</sup> Par exemple, il y a des frais supplémentaires chez le notaire afin d'enregistrer l'hypothèque de second rang si l'acheteur profite du nouvel Incitatif à l'achat d'une première propriété du gouvernement fédéral.

<sup>31</sup> 310 000 \$ au 3<sup>e</sup> trimestre de 2020 selon l'APCIQ.

<sup>32</sup> À l'Île-du-Prince-Édouard, les premiers acheteurs d'une résidence principale sont exonérés de la *Land transfer tax* si le prix d'achat est inférieur à 200 000 \$. En Ontario, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, les acheteurs d'un premier logement admissible n'ont pas à acquitter de droits de cession immobilière sur la première tranche de 368 000 \$ du prix d'achat, ce qui correspond à un remboursement maximal de 4 000 \$. En Colombie-Britannique, les premiers acheteurs d'une résidence principale ont droit à un remboursement total de la *Property transfer tax* si la propriété vaut au maximum 525 000 \$.

<sup>33</sup> Les institutions financières exigent habituellement une preuve de la capacité de l'acheteur à déboursier les différents frais afférents à l'achat en prenant 1,5 % du prix d'achat de la propriété. Mais ceux-ci sont généralement bien plus élevés.

les trois premières années qui sont les plus critiques sur le plan financier. Le risque de défaut diminue considérablement lors des années subséquentes.

**RECOMMANDATION n° 2 :**



**L'APCHQ recommande au gouvernement du Québec de bonifier substantiellement la valeur du crédit d'impôt actuel pour l'achat d'une première propriété.**

Nous suggérons de bonifier considérablement la valeur du crédit en lui appliquant un taux de 50 % pour une propriété existante et de 100 % pour une propriété neuve. La valeur du crédit serait donc de 2 500 \$ et de 5 000 \$ respectivement pour une propriété existante et une propriété neuve. À l'instar des dernières mesures du gouvernement fédéral visant à rendre l'accession à la propriété plus abordable, le crédit plus généreux pour les habitations nouvellement construites vise à stimuler l'offre de logements neufs, puisqu'il s'agit de la façon la plus efficace de combattre la pénurie de logements et l'escalade des prix.



## **THÈME 2 : Ne plus pénaliser la nouvelle offre d'habitations neuves abordables**

Dans un contexte où il manque d'habitations, ce qui en retour crée des pressions haussières sur le prix de l'ensemble des propriétés, augmenter l'offre est la seule manière de maintenir une certaine abordabilité. Il faut dans ce cas encourager la construction de nouveaux logements et les rénovations majeures qui permettent d'ajouter de nouvelles unités d'habitations par la reconversion d'espaces autrefois dédiés à un autre usage.

Or, sans même discuter ici des coûts de construction, d'emblée, le fait que les habitations neuves soient taxées creuse artificiellement l'écart entre le prix du neuf et de l'existant. C'est précisément pour ne pas pénaliser indûment l'industrie de la construction et les acheteurs de maisons neuves<sup>34</sup> que le gouvernement a instauré un remboursement partiel de la TPS.



### **En bonifiant le remboursement de TVQ pour habitation neuve**

Le remboursement de TPS pour les habitations neuves a aussi été mis en place pour des raisons sociales et d'équité fiscale. Le remboursement visait à reconnaître l'importance de la propriété d'une résidence et le fait qu'un tel achat représente l'investissement le plus important qu'un ménage puisse faire dans sa vie. Du même coup, le gouvernement fédéral respectait ainsi son engagement de ne pas nuire à l'abordabilité de l'habitation au Canada. Les mêmes principes ont été appliqués au Québec lorsque le gouvernement du Québec a prévu le remboursement d'une portion de la TVQ.

Tant au fédéral qu'au provincial, le remboursement d'une partie des taxes cible les propriétés résidentielles accessibles pour une grande partie des ménages, tandis qu'aucun remboursement n'est octroyé pour des propriétés « luxueuses ». Les deux mesures comportent alors des prix plafonds au-delà desquels aucun remboursement n'est accordé.

À l'occasion du budget de 2010-2011, le gouvernement a révisé la fourchette de prix donnant droit au remboursement de TVQ pour une habitation neuve, la situant entre 200 000 \$ et 300 000 \$, tout en haussant le taux de remboursement maximum à 50 %. Depuis, avec la hausse

---

<sup>34</sup> Un aperçu de certaines dispositions de la taxe sur les produits et services en matière immobilière, André Lareau, Les cahiers de droit, 1991.

soutenue du prix des propriétés<sup>35</sup>, cette fourchette n'est plus du tout adaptée à la réalité du marché immobilier, en particulier à Montréal. Le Tableau 4 montre clairement qu'entre 2010 et 2018, le nombre de demandes de remboursement de la TVQ a considérablement diminué, la raison étant bien sûr que de moins en moins d'habitations neuves se qualifient en raison du prix plafond trop bas de 300 000 \$. Le même tableau permet aussi de constater que le remboursement moyen diminue lui aussi depuis quelques années, puisque celui-ci est moindre au fur et à mesure que le prix augmente à l'intérieur de la fourchette de 200 000 \$ à 300 000 \$.

L'APCHQ invite le gouvernement à indexer les prix servant aux calculs du remboursement de TVQ si l'on souhaite que cette mesure fiscale demeure pertinente et respecte les principes qui ont mené à son instauration, c'est-à-dire de préserver l'abordabilité des habitations neuves.

**Tableau 4 : Statistiques sur le crédit de TVQ pour habitation neuve**

Année	Nombre de remboursements demandés	TVQ remboursée	Remboursement moyen
<b>2010</b>	28 043	77 802 286 \$	2 774 \$
<b>2011</b>	26 255	129 687 146 \$	4 940 \$
<b>2012</b>	28 057	158 402 529 \$	5 646 \$
<b>2013</b>	21 795	119 185 611 \$	5 468 \$
<b>2014</b>	16 766	104 937 216 \$	6 259 \$
<b>2015</b>	13 394	84 419 076 \$	6 303 \$
<b>2016</b>	11 994	74 376 371 \$	6 201 \$
<b>2017</b>	11 101	68 140 776 \$	6 138 \$
<b>2018</b>	9 617	57 072 249 \$	5 935 \$

Source : Revenu Québec, Service des relations publiques, Direction générale des communications

<sup>35</sup> Selon les données de la SCHL, au Québec, le prix moyen des propriétés individuelles et des copropriétés neuves écoulées dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants était de 489 109 \$ en 2019, une augmentation de 58 % depuis 2010 (309 201 \$).

**RECOMMANDATION n° 3 :**



**L'APCHQ recommande de bonifier le remboursement de la TVQ pour habitations neuves en l'harmonisant complètement avec le calcul du remboursement de TPS.**

Pour que les prix servant aux calculs du remboursement de TVQ soient un meilleur reflet du marché actuel, et afin de simplifier l'administration de la mesure, nous préconisons que, à l'instar du remboursement de la TPS, le crédit soit maximal pour une juste valeur marchande (JVM)<sup>36</sup> allant jusqu'à 350 000 \$ et que le taux de crédit soit ramené à 36 %. Le remboursement maximal de la TVQ serait donc de 12 568,50 \$. Toujours selon les mêmes modalités que pour la TPS, le remboursement diminuerait ensuite progressivement lorsque la JVM est supérieure à 350 000 \$ et deviendrait nul pour une JVM de 450 000 \$.

Il va de soi que notre proposition implique, dans l'optique d'une harmonisation complète avec la mesure fédérale, que les modalités de remboursement de la TVQ pour habitation neuve soient à l'avenir modifiées en concomitance avec d'éventuels changements aux modalités de remboursement de la TPS.

---

<sup>36</sup> Terrain et habitation combinés.





## En traitant de manière équitable le segment locatif neuf

Un remboursement de la TVQ à un taux moindre est actuellement disponible lors de la construction de logements locatifs (36 % pour un logement dont le prix est inférieur à 200 000 \$, avec remise partielle jusqu'à 225 000 \$) alors que, pour un même logement acquis par un propriétaire-occupant, le remboursement peut atteindre 50 % (avec remboursement partiel jusqu'à un prix d'achat de 300 000 \$).

Afin de faciliter l'administration de cette mesure et tout en favorisant l'abordabilité des loyers des logements locatifs, nous préconisons encore ici une harmonisation complète avec le crédit fédéral sur la TPS.

### RECOMMANDATION n° 4 :



**L'APCHQ recommande d'harmoniser complètement les modalités de remboursement de la TVQ pour les habitations locatives neuves avec celles pour la TPS.**

De cette façon, le crédit de la TVQ pour habitations locatives neuves demeurerait à 36 %, mais la JVM donnant droit au remboursement maximal passerait elle aussi à 350 000 \$, pour un remboursement maximal de 12 568,50 \$. Le remboursement diminuerait ensuite progressivement lorsque la JVM est supérieure à 350 000 \$ et deviendrait nul pour une JVM de 450 000 \$.



### THÈME 3 : Accélérer les rénovations écoresponsables

Les travaux de rénovation écoresponsables apportent des bénéfices importants aux propriétaires et à l'ensemble de la société : amélioration du confort, diminution des coûts énergétiques et réduction des émissions de GES. Par exemple, pour une maison qui n'est pas chauffée à l'électricité, l'installation de fenêtres avec une meilleure cote énergétique permet de réduire l'émission de gaz à effet de serre de 0,41 à 0,74 tonne de GES par année par habitation en moyenne<sup>37</sup>. Les travaux de rénovation écoresponsables peuvent donc avoir un impact important dans l'atteinte des objectifs du gouvernement du Québec en matière d'émission de GES.

Nous sommes d'avis que le contexte actuel est des plus propices pour mettre en œuvre des programmes visant des travaux écoresponsables dans le secteur résidentiel. La situation particulière de crise sanitaire fait en sorte que plusieurs ménages disposant d'un budget discrétionnaire qu'ils consacraient normalement à des dépenses de voyage ou de tourisme choisissent plutôt de consacrer ces sommes à l'amélioration de leur chez-soi. S'ils doivent tout de même financer une partie des travaux, les taux d'intérêt hypothécaires sont tout près de leur creux historique.

Les propriétaires sont donc en ce moment sensibles plus que jamais à toute mesure qui les inciterait à faire des travaux de rénovation visant à améliorer l'efficacité énergétique et le confort de leur propriété. Il ne leur manque qu'un coup de pouce pour passer à l'action et les bénéfices profiteront à l'ensemble de la société, tout en contribuant à la lutte aux changements climatiques. Du même coup, cela participera à la relance de l'économie qui subira encore longtemps des contrecoups de la crise de la COVID-19.

Malheureusement, l'atteinte des objectifs du Québec en matière de réduction des émissions de GES ne pourra se réaliser sans la contribution du secteur résidentiel.

---

<sup>37</sup> Tiré de « Évaluation du potentiel d'économie d'énergie lié à l'enveloppe thermique des édifices à logement au Québec, 22 février 2017 - rapport préparé par Michel Parent ing. M.ScA. Technosim inc. et Guy Veillette, consultant en développement de marché.



## **En soutenant les ménages qui effectuent des rénovations écoresponsables**

Le gouvernement du Québec, par l'entremise de Transition énergétique Québec (TEQ), offre déjà des programmes offrant une aide financière aux propriétaires qui souhaitent effectuer des travaux de rénovation écoénergétiques, tels que Rénoclimat et Chauffez vert.

Les travaux couverts par le programme Rénoclimat concernent :

- l'isolation;
- l'étanchéité;
- le remplacement des portes et fenêtres;
- L'installation ou le remplacement des systèmes mécaniques (chauffage, climatisation, chauffe-eau, ventilation).

Ce programme requiert qu'un conseiller effectue au préalable une évaluation de l'efficacité énergétique de l'habitation. L'aide financière dépendra ensuite du type de travaux et de divers facteurs comme la superficie, la valeur isolante ou le type d'appareil installé.

Le programme Chauffez vert porte quant à lui exclusivement sur l'installation ou le remplacement d'une thermopompe, d'un système de chauffage ou d'un chauffe-eau. Ce programme ne requiert pas d'inscription avant travaux ni d'évaluation énergétique de l'habitation. L'aide financière dépendra ensuite du type de système de chauffage installé, du type d'habitation ou du nombre de logements.

Depuis mai, et jusqu'au 31 décembre 2020, ces programmes bénéficient d'une bonification exceptionnelle de l'aide financière pouvant aller jusqu'à 3 000 \$, dont une bonification de 1 000 \$ par habitation pour l'installation d'une thermopompe basse température reconnue, d'un système géothermique ou d'une thermopompe géothermique. Une autre amélioration temporaire consiste à offrir gratuitement toutes les visites d'évaluation énergétique des habitations dans le cadre du programme Rénoclimat. Le succès de ces bonifications est probant.

Selon des données obtenues par TEQ, de mai à octobre 2020, une hausse moyenne de 63 % des inscriptions au programme Rénoclimat a été enregistrée par rapport à la même période l'année dernière. Les propriétaires de bâtiments multilogements ont particulièrement bien répondu à l'appel, avec une hausse des inscriptions atteignant 147 %, pour un total de plus de 2 500 nouveaux participants pour ce type de bâtiments. Aussi, toujours dans le cadre de Rénoclimat, plus de 24 000 participants se sont prévalus d'une évaluation énergétique gratuite.

Dans le cadre du programme Chauffez vert, quelque 3 000 propriétaires ont déjà réclamé, depuis mai, leur aide financière pour le remplacement d'un système de chauffage au mazout par un système alimenté par une énergie renouvelable, et environ 32 000 thermopompes ont pu être installées en moins de six mois.

## RECOMMANDATION n° 5 :



**L'APCHQ recommande au gouvernement de maintenir la bonification actuelle des programmes Rénoclimat et Chauffez vert.**

Un autre outil pour stimuler les travaux de rénovation bénéfiques pour l'environnement demeure sans contredit les crédits d'impôt. Ceux-ci ont démontré leur efficacité pour favoriser le développement durable, stimuler l'économie des régions et réduire le travail au noir<sup>38</sup>.

Par exemple, le crédit d'impôt RénoVert<sup>39</sup>, en vigueur de 2016 à 2019, a montré des résultats éloquentes! Les statistiques fiscales de Revenu Québec indiquent qu'au cours de cette période, quelque 320 000 contribuables québécois ont bénéficié du crédit d'impôt RénoVert. La valeur moyenne des travaux effectués s'élevait à 10 745 \$, et le montant moyen du crédit à 1 650 \$. La valeur totale des travaux effectués atteignait quant à elle 3,44 milliards de dollars.

En somme, ce crédit d'impôt a eu des retombées positives à plusieurs niveaux : qualité des bâtiments, stimulation économique et lutte contre les changements climatiques.

Nous apprenions en septembre dernier, à l'occasion du discours du Trône, que le gouvernement fédéral placera les programmes de rénovation écoénergétique au cœur de ses priorités dans le cadre de son plan de relance économique du Canada. Les mesures qui seront mises de l'avant ne sont pas encore connues. Mais dans tous les cas, nous invitons le gouvernement du Québec à se concerter avec Ottawa afin d'envisager des mesures

---

<sup>38</sup> Voir « L'économie souterraine au Québec et le secteur de la construction résidentielle, Aperçu économique - APCHQ, novembre 2018 : <https://www.apchq.com/documentation/economique/etudes-economiques/novembre-2018-leconomie-souterraine-au-quebec-et-le-secteur-de-la-construction-residentielle>.

<sup>39</sup> Le crédit était de 20 % sur les dépenses admissibles (qui comprendraient le coût des matériaux et de la main-d'œuvre, le coût des permis, les taxes et les dépenses de remise en état des lieux) supérieures à 2 500 \$. Le crédit maximal était de 10 000 \$.

harmonisées incitant les ménages à poursuivre leurs efforts visant à améliorer la performance énergétique et environnementale des habitations au Québec.

**RECOMMANDATION n° 6 :**



**L'APCHQ recommande que les gouvernements du Québec et du Canada unissent leurs efforts afin d'adopter des mesures coordonnées visant à stimuler les dépenses en rénovation écoresponsable des ménages.**

Le gouvernement du Québec devrait porter une attention particulière aux mesures envisagées par Ottawa qui ne seraient pas déjà visées par des programmes provinciaux, par exemple, la décontamination, les toits végétalisés, l'installation de panneaux solaires, etc.



## En soutenant les propriétaires-bailleurs qui effectuent des rénovations écoresponsables à leurs immeubles locatifs

Avec un peu plus d'un million de logements, un parc vieillissant et considérant que les immeubles construits avant 1984 sont beaucoup plus énergivores, il y a un potentiel énorme en rénovation de logements locatifs afin d'en améliorer l'efficacité énergétique et de réduire les émissions de GES.

Un sondage réalisé par la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) et l'APCHQ en 2016<sup>40</sup> est révélateur : malgré une proportion importante de logements ayant besoin de rénovations, l'amélioration de l'efficacité énergétique était une motivation pour entreprendre des travaux pour seulement 22 % des propriétaires. Pourtant, 77 % des propriétaires reconnaissaient la nécessité d'améliorer l'efficacité énergétique de leur immeuble.

### RECOMMANDATION n° 7 :



**L'APCHQ recommande au gouvernement d'instaurer un crédit d'impôt remboursable sur les travaux de rénovation visant à améliorer l'efficacité énergétique des immeubles locatifs.**

La mise en place d'une mesure d'aide pouvant prendre la forme d'un crédit d'impôt remboursable ou d'une subvention correspondant à 30 % des dépenses admissibles de rénovation pour des logements locatifs aurait un impact sans équivoque. Selon les résultats du sondage APCHQ-CORPIQ 2016, une aide gouvernementale se situant entre 30 % et 39 % de la valeur des travaux indique qu'une forte proportion de propriétaires investiraient pour améliorer l'efficacité énergétique de leur immeuble, puisque :

- plus de 56 % de l'ensemble des répondants seraient intéressés à réaliser des travaux de rénovation pour améliorer l'efficacité énergétique;

<sup>40</sup> Sondage réalisé conjointement par la CORPIQ et l'APCHQ du 5 au 17 octobre 2016 auprès de 1 155 propriétaires de logements locatifs, représentatifs du marché québécois. La marge d'erreur est de 2,7 %, 19 fois sur 20. Source : CORPIQ et APCHQ, Communiqué de presse, 20 octobre 2016, Sondage sur le parc immobilier locatif : Il est urgent de freiner sa dégradation. [http://www.apchq.com/quebec/fr/tous-les-communiques.html\\_sondage-sur-le-parc-immobilier-locatif-il-est-urgent-de-freiner-sa-degradation20-10-201.html](http://www.apchq.com/quebec/fr/tous-les-communiques.html_sondage-sur-le-parc-immobilier-locatif-il-est-urgent-de-freiner-sa-degradation20-10-201.html)

- 64 % des répondants qui avaient prévu réaliser des rénovations pour améliorer l'efficacité énergétique investiraient davantage;
- 49 % des répondants qui ne prévoient pas réaliser de travaux effectueraient des rénovations pour améliorer l'efficacité énergétique.

Nous croyons que la proposition de l'APCHQ permettrait d'atteindre la cible réaliste de rénover 25 % des logements locatifs au Québec sur une période de cinq ans, soit 250 000 logements. Nous estimons que cela représenterait 3,25 milliards de dollars en investissements privés<sup>41</sup>.

Sur le plan de la demande d'énergie, nous estimons que la rénovation de quelque 185 000 logements chauffés à l'électricité conduirait à des économies d'électricité annuelles et permanentes de 530 gigawattheures. La rénovation de quelque 45 000 logements chauffés au mazout ou au gaz naturel entraînerait des économies d'énergie fossile annuelles et permanentes équivalentes à 170 gigawattheures. De tels travaux seraient accompagnés d'économies annuelles moyennes de chauffage de 227 \$ par logement rénové.

Sur le plan environnemental, la rénovation de 45 000 logements chauffés au mazout ou au gaz naturel se traduirait par une réduction annuelle et permanente des émissions de gaz à effet de serre de plus de 34 000 tonnes par année. Notons que pour atteindre un tel niveau de réduction des émissions, il faudrait retirer de la route 14 225 véhicules automobiles.

Finalement, l'APCHQ a estimé que le coût pour réduire les émissions de GES d'une tonne par la rénovation de logements est inférieur au coût d'une aide pour l'achat d'un véhicule électrique<sup>42</sup>.

---

<sup>41</sup> Basé sur une dépense moyenne de 13 000 \$ par logement.

<sup>42</sup> Instauration d'une mesure d'aide à la rénovation visant l'amélioration de l'efficacité énergétique du parc locatif, Proposition et analyse d'impacts, APCHQ, septembre 2017.



## En appuyant les villes et municipalités qui souhaitent implanter des programmes de financement innovateurs visant à aider leurs citoyens à rénover

Initié par l'Association québécoise pour la maîtrise de l'énergie<sup>43</sup> (AQME), le programme Financement innovateur pour des municipalités efficaces (FIME) est un projet pilote qui a été en vigueur jusqu'au 31 décembre 2017. Son objectif était de rendre les rénovations écoénergétiques abordables et son fonctionnement était simple : afin de réaliser des travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique, le propriétaire d'un bâtiment résidentiel pouvait obtenir un prêt de sa municipalité, qu'il devait rembourser ensuite à même la taxe foncière grâce, en partie ou en totalité, aux économies d'énergie générées. Les résultats étaient assurés par un service d'accompagnement personnalisé par le partenaire du projet, Écohabitation.

Ainsi, grâce à ce programme, certaines villes comme Varennes, Plessisville<sup>44</sup> et Verchères ont eu la possibilité d'aider financièrement leurs citoyens à améliorer la performance énergétique de leur résidence. Le programme FIME<sup>45</sup> était complémentaire au programme Rénoclimat, auquel le citoyen devait participer afin de bénéficier du prêt de la municipalité.

### RECOMMANDATION n° 8 :



**L'APCHQ recommande au gouvernement de rendre disponible une source de fonds permettant aux municipalités québécoises de mettre en œuvre des programmes de financement de rénovations comme FIME.**

<sup>43</sup> De 1985 à 2019, l'AQME œuvrait activement à la promotion de l'efficacité énergétique, en faisant la diffusion des meilleures pratiques et des innovations dans le domaine tout en aidant les utilisateurs d'énergie à entreprendre des projets. Toutefois, l'Association a cessé ses activités en avril 2019.

<sup>44</sup> Par exemple, la ville de Plessisville aidait les propriétaires situés sur son territoire en prêtant à taux réduit un montant maximum de 20 000 \$ pour réaliser des travaux de rénovation écoénergétiques.

<sup>45</sup> Dans sa version « de base », le programme FIME était réservé au(x) propriétaire(s) d'un bâtiment résidentiel de trois étages ou moins, comprenant huit logements ou moins et ayant une superficie maximale de 600 mètres carrés.



Selon les modalités du programme, le prêt consenti par la municipalité était associé à la propriété ayant été rénovée, et devait être remboursé sur une période de 20 ans par un paiement annuel s'ajoutant aux taxes municipales perçues sur le bâtiment admissible rénové. Le prêt était assujéti à un taux d'intérêt annuel fixe de 1 %. En cas de changement de propriétaire avant que le prêt n'ait été totalement remboursé, le prêt était transféré au nouveau propriétaire avec les mêmes obligations et les mêmes droits assumés par l'ancien propriétaire.



## THÈME 4 : Un meilleur financement des logements abordables et sociaux

En plus des nombreux ménages québécois déjà dans le besoin, la crise de sanitaire actuelle vient précariser la situation financière d'autres personnes, ce qui ne peut qu'exacerber la situation et le nombre de ménages ayant des difficultés à se loger convenablement de manière abordable. Dans ce contexte, l'APCHQ se réjouit de la récente signature de l'entente fédérale-provinciale pour améliorer le logement social et abordable au Québec et de l'investissement conjoint qui s'y rattache, de près de 3,7 milliards \$ sur 10 ans.

Cette entente permettra de mettre en œuvre la Stratégie nationale sur le logement (SNL) du gouvernement fédéral tout en appuyant les initiatives et priorités du Québec en matière d'habitation. Notamment, le volet *Allocation canadienne pour le logement* permettra de bonifier le programme québécois d'allocation logement (PAL) et le volet *Priorités du Québec* permettra au Québec de financer des projets en fonction de ses priorités, comme la construction de logements abordables dans le cadre des programmes Accès Logis Québec et Accès Logis Montréal<sup>46</sup>.

Afin que les différents programmes puissent se concrétiser rapidement et de manière productive, l'APCHQ souhaite que les coûts de réalisation admissibles pour fins de subvention ou de financement de logements sociaux soient majorés et fassent l'objet de révisions périodiques, car trop souvent, les coûts de réalisation excèdent les coûts maximaux admissibles.

De la même façon, les promoteurs privés qui voudront ou qui devront produire des logements abordables dans le cadre de règlement d'inclusion doivent recevoir des incitatifs suffisants de la part des municipalités afin de compenser la perte de rentabilité liée à ces unités. Sans cela, les promoteurs devront inévitablement majorer les prix des autres logements pour combler le manque à gagner sur les unités abordables. Globalement, l'objectif d'abordabilité n'est pas atteint si les autres logements doivent être vendus plus cher pour financer les logements abordables. Aussi, ceci revient à faire payer les acheteurs « du marché » pour les unités abordables, alors que c'est la responsabilité de l'État de financer des telles initiatives. Non seulement des compensations insuffisantes ne servent pas bien l'objectif d'abordabilité, elles freinent le développement résidentiel, ce qui, encore ici, est contraire à l'objectif d'augmenter l'offre de logements accessibles.

---

<sup>46</sup> La Stratégie nationale sur le logement comprend également l'Initiative canadienne de logement communautaire, le Fonds national de co-investissement pour le logement et l'Initiative de financement de la construction de logements locatifs.

**RECOMMANDATION n° 9 :**



**Que le gouvernement s'assure que ses programmes visant la construction, la rénovation ou le maintien de logements sociaux ou abordables soient bonifiés de manière à s'assurer de la viabilité des projets.**



## THÈME 5 : Aider le secteur de la construction résidentielle à réaliser des gains de productivité



### Par le virage numérique

Constatant le net retard de productivité de l'industrie de la construction par rapport à l'ensemble des secteurs industriels du Québec, et surtout l'urgence d'agir, les acteurs de l'industrie québécoise de la construction se sont déjà mobilisés au cours des dernières années, notamment en participant à la Table multisectorielle BIM-PCI. Le but de la Table est de bien cerner les besoins et les actions à entreprendre pour améliorer la performance du secteur de la construction à l'aide des technologies numériques, et favoriser l'innovation, la collaboration, l'agilité et l'intégration des meilleures solutions numériques dans notre écosystème d'entreprises. La formation, la recherche et développement et la capacité à exporter sont d'autres thèmes à l'ordre du jour de la Table.

Au-delà des économies monétaires évaluées entre 3 et 5 milliards de dollars par année au Québec<sup>47</sup>, de nombreux avantages socioéconomiques et environnementaux sont possibles grâce au virage numérique : réduction des échéanciers, chantiers plus sécuritaires, meilleure qualité des biens construits, capacité accrue d'adapter l'environnement bâti aux défis de développement durable et aux changements climatiques, etc.

#### RECOMMANDATION n° 10 :



**Que le gouvernement continue de soutenir le développement et la mise en œuvre d'une stratégie numérique en construction au Québec.**

<sup>47</sup> Pour l'ensemble du secteur de la construction et non uniquement celui de la construction résidentielle.

Le ministère de l'Économie et de l'innovation (MEI) participe à la Table multisectorielle BIM-PCI à titre d'observateur. Nous comptons sur la collaboration des autres ministères, en particulier du ministère des Finances, lorsque viendra le temps de mettre en place des incitatifs pour la prise du virage numérique par les entreprises, notamment pour favoriser la formation et stimuler la recherche et développement.



## Par l'allègement de la réglementation

L'allègement réglementaire est un autre axe porteur susceptible d'entraîner des gains de productivité importants dans le secteur de la construction résidentielle, qui est l'un des secteurs les plus encadrés actuellement. L'APCHQ a d'ailleurs récemment démontré que de tous les enjeux qui touchent les entreprises du secteur de la construction en 2019, le fardeau administratif et réglementaire se trouve en tête de liste<sup>48</sup>. La productivité et l'innovation dans l'industrie de la construction sont minées par le cumul des exigences. Le gouvernement a tout à gagner à soutenir et à accompagner les entrepreneurs en construction dans leur croissance et leur réussite.

### RECOMMANDATION n° 11 :



**Que le gouvernement continue ses efforts de réduction du fardeau administratif et réglementaire dans l'industrie de la construction.**

Le gouvernement du Québec a déjà mis en place une consultation spécifique à l'industrie de la construction en matière d'allègement administratif et réglementaire afin de dresser un état de la situation avec l'industrie et travailler sur des mesures spécifiques par la suite. L'APCHQ salue l'ouverture du gouvernement à recevoir un ensemble de suggestions et à les analyser.

L'allègement du fardeau administratif et réglementaire dans l'industrie devra nécessairement passer par une remise en question de certaines exigences, entre autres en matière fiscale, de

<sup>48</sup> Étude de cas sur le fardeau administratif pour les entreprises de l'industrie de l'habitation, octobre 2019. <https://www.apchq.com/download/be6ab325dcde8daa7acd162674404592ff567b11.pdf>

santé et sécurité, de garanties, de licences, d'exigences environnementales et d'encadrement municipal ne cessant de s'alourdir.

Nous souhaitons que le gouvernement donne suite promptement aux constats et suggestions qui résulteront des consultations qui s'amorcent.



## THÈME 6 : Miser sur des règles fiscales équitables pour le secteur de la construction résidentielle

À la lumière de l'apport des entreprises de notre industrie à l'économie québécoise, nous invitons le gouvernement à corriger une injustice en offrant le même appui qu'il offre aux secteurs manufacturier et primaire qui ont un taux d'imposition plus bas. Les entreprises de notre secteur, par leurs activités, ont des impacts directs sur le développement économique dans toutes les régions du Québec. Aidons-les à prendre leur envol avec un allègement fiscal plutôt que de les ralentir en leur faisant porter un poids supplémentaire résultant des changements à la DPE.

### RECOMMANDATION n° 12 :



**L'APCHQ recommande au gouvernement d'appliquer aux PME du secteur de la construction résidentielle le même taux d'imposition applicable aux PME des secteurs manufacturier et primaire, qui bénéficient d'un taux d'imposition plus bas.**

Pour qu'une entreprise du secteur de la construction puisse avoir droit à la DPE, la condition serait la même qui s'applique actuellement aux autres PME, c'est-à-dire d'avoir un capital versé à la fin de l'année d'imposition précédente de moins de 15 millions de dollars.

Ainsi, nous suggérons d'éliminer le critère des 5 500 heures travaillées pour ne pas pénaliser une entreprise qui verrait ses activités diminuer. Par exemple, une petite entreprise en construction qui déclare 6 000 heures travaillées au cours d'une année se voit imposée au taux applicable aux revenus donnant droit à la DPE (4 % en 2021)<sup>49</sup>. Toutefois, si l'année suivante, pour une raison ou une autre, les affaires de l'entreprise sont moins prospères et qu'elle ne déclare que 5 000 heures, elle sera imposée au taux général (11,5 % en 2021). La résultante est alors une diminution des revenus, conjuguée à une hausse du taux d'imposition, ce qui est certes une bien mauvaise combinaison pour la viabilité d'une entreprise.

<sup>49</sup> Source : Revenu Québec, Déduction pour petite entreprise, page Web consultée le 3 décembre 2019. <https://www.revenuquebec.ca/fr/entreprises/impots/impot-des-societes/declaration-de-revenus-des-societes/calcul-de-limpot-sur-le-revenu-dune-societe/deduction-pour-petite-entreprise/>.