

Consultations prébudgétaires du
gouvernement du Québec
2020-2021

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

Décembre 2019



de la construction et de
l'habitation du Québec

Table des matières

SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS	4
INTRODUCTION	6
LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION ET DE LA RÉNOVATION RÉSIDENTIELLES AU QUÉBEC, C'EST...	7
DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT DE 29,2 MILLIARDS	7
QUELQUE 250 000 EMPLOIS	8
PRÈS DE 50 000 MISES EN CHANTIER	8
L'IMPORTANCE DE L'HABITATION AU QUÉBEC	11
LA PRINCIPALE SOURCE DE REVENUS DES MUNICIPALITÉS	11
LE PRINCIPAL ACTIF DES MÉNAGES	11
LES PRINCIPAUX ENJEUX	13
L'IMPORTANT RETARD DU QUÉBEC AU CHAPITRE DU TAUX DE PROPRIÉTÉ	13
LA DÉTÉRIORATION DE L'ABORDABILITÉ	15
UN MANQUE DE LOGEMENTS DANS PLUSIEURS CENTRES URBAINS	16
LA DÉGRADATION RAPIDE DU PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS	17
LE SECTEUR RÉSIDENTIEL DEVRAIT CONTRIBUER D'AVANTAGE À LA RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GES	19
UN IMPORTANT RETARD DE PRODUCTIVITÉ	19
UNE FISCALITÉ INJUSTE POUR LES PETITS ENTREPRENEURS	20
RECOMMANDATIONS DE L'APCHQ	22
THÈME 1 : FAVORISER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ	22
FACILITER L'ACCUMULATION DE LA MISE DE FONDS	22
L'UTILISATION INTERGÉNÉRATIONNELLE DE L'ÉPARGNE	23
SOULAGER LES PREMIERS ACHETEURS DU LOURD FARDEAU DES DROITS DE MUTATION	24
AIDER LES PREMIERS ACHETEURS À PAYER LES FRAIS AFFÉRENTS	25
BONIFIER LE REMBOURSEMENT DE TVQ POUR HABITATION NEUVE	26
THÈME 2 : ACCÉLÉRER LES RÉNOVATIONS ÉCORESPONSABLES	28
SOUTENIR LES MÉNAGES QUI EFFECTUENT DES RÉNOVATIONS ÉCORESPONSABLES	28
LA RÉNOVATION DU PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS DOIT JOUER UN RÔLE DANS L'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ÉNERGÉTIQUE DU QUÉBEC	29
APPUYER LES VILLES ET MUNICIPALITÉS QUI SOUHAITENT IMPLANter DES PROGRAMMES DE FINANCEMENT INNOVATEURS POUR AIDER LEURS CITOYENS À RÉNOVER	31
THÈME 3 : TRAITEMENT ÉQUITABLE POUR LE SECTEUR LOCATIF	33

THÈME 4 : AIDER LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION À RÉALISER DES GAINS DE PRODUCTIVITÉ	34
PAR LE VIRAGE NUMÉRIQUE	34
PAR L'ALLÈGEMENT DE LA RÉGLEMENTATION	34
THÈME 5 : MISER SUR DES RÈGLES FISCALES FAVORISANT LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION	36

Sommaire des recommandations

Recommandation # 1 :

L'APCHQ recommande au gouvernement d'établir un programme provincial d'aide directe à la mise de fonds pour les premiers acheteurs.

Recommandation # 2 :

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 # 3 :

L'APCHQ recommande de mettre en place un crédit d'impôt remboursable ou un remboursement des droits de mutation pour les premiers acheteurs d'une résidence principale, jusqu'à concurrence d'un certain montant.

Recommandation # 4 :

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 # 5 :

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 # 6 :

L'APCHQ recommande au gouvernement de réinstaurer un crédit d'impôt sur les dépenses de rénovation écoresponsables effectuées par les particuliers.

Recommandation # 7 :

L'APCHQ recommande au gouvernement de faire une promotion beaucoup plus active du programme Rénoclimat et d'augmenter significativement son enveloppe budgétaire.

Recommandation # 8 :

L'APCHQ recommande au gouvernement d'instaurer une mesure d'aide sous forme de subvention ou de crédit d'impôt remboursable d'une durée déterminée pour améliorer l'efficacité énergétique et la performance environnementale des immeubles locatifs au Québec.

Recommandation # 9 :

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 # 10 :

L'APCHQ recommande d'harmoniser complètement les modalités de remboursement de la TPS/TVQ pour les habitations locatives neuves et celles pour les habitations neuves destinées aux propriétaires-occupants.

Recommandation # 11 :

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

Recommandation # 12 :

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

Recommandation # 13 :

L'APCHQ recommande au gouvernement d'offrir au secteur de la construction le même taux d'imposition applicable aux PME que les entreprises 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.

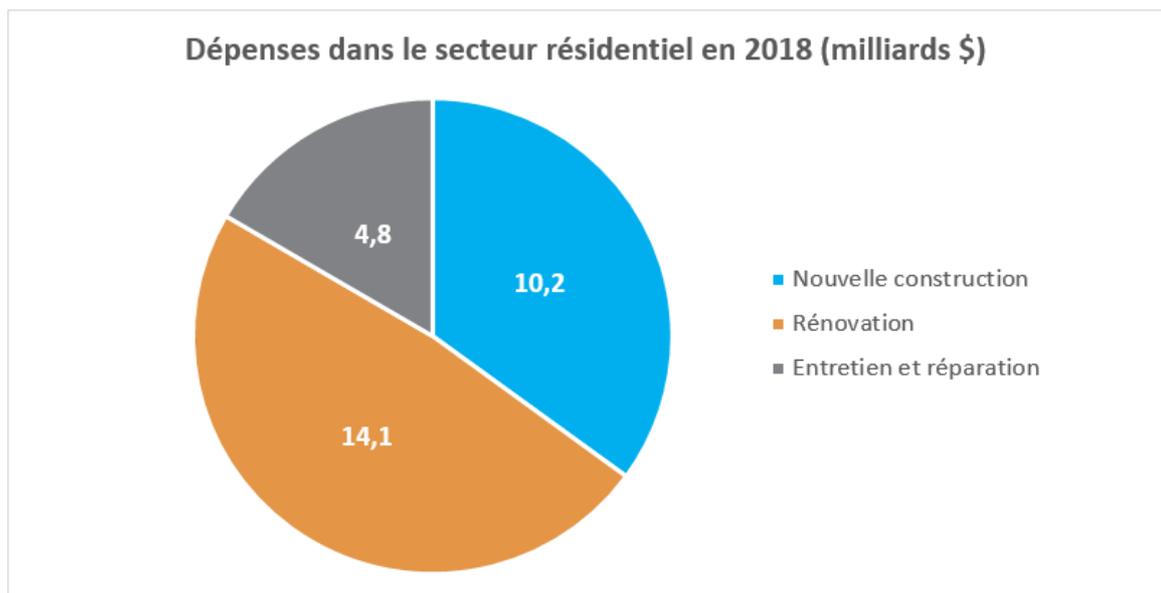
Compte tenu de son rôle et de sa position dans le secteur de l'habitation, l'APCHQ est heureuse de proposer une série de mesures que le gouvernement pourrait mettre de l'avant dans le cadre de ses consultations prébudgétaires 2019-2020 afin d'améliorer les espaces de vie des Québécois et des Québécoises, et ainsi faire prospérer l'économie de la province.

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

Des dépenses d'investissement de 29,2 milliards

Le secteur de l'habitation occupe une place très importante dans l'économie du Québec. En 2018, les investissements en construction résidentielle représentaient 29,2 milliards de dollars répartis comme l'illustre la Figure 1. Alors que les dépenses en nouvelle construction s'élevaient à 10,2 milliards de dollars, celles en rénovation résidentielle atteignaient 14,1 milliards de dollars. Les sommes dépensées en rénovation sont donc devenues plus importantes que celles dépensées en nouvelle construction, et ce, depuis une quinzaine d'années maintenant. Des dépenses de 4,8 milliards en entretien et réparation complètent le portrait de ce secteur névralgique, qui représente près de 7 % du PIB québécois.

Figure 1



Source : 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 21 % des investissements en construction résidentielle en trois ans, soit de 2015 à 2018.

Quelque 250 000 emplois

En 2018, les activités de construction, de rénovation et d'entretien et réparation dans le secteur du logement ont généré 145 000 emplois directs¹ au Québec, auxquelles on peut ajouter quelque 105 000 emplois indirects², pour un total de 250 000 emplois.

Concernant les travaux résidentiels assujettis³, 30,9 millions d'heures travaillées ont été rapportées à la Commission de la construction du Québec (CCQ) en 2018, à un salaire horaire moyen de 36,51 \$⁴. Un peu plus de neuf travailleurs sur dix oeuvraient pour un employeur comptant cinq salariés ou moins, dont 82 % 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 15 202 employeurs en 2018.

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

Près de 50 000 mises en chantier

La construction résidentielle au Québec connaît actuellement de bonnes années (voir Figure 2). Le dernier creux cyclique se situe en 2013, avec 37 758 mises en chantier. Par la suite, le niveau des mises en chantier a lentement remonté avant de connaître un bond de 19 % en 2017 et de se maintenir en 2018 (+1 % et 46 874 mises en chantier). Après 10 mois en 2019, il est presque déjà acquis que le seuil des 50 000 mises en chantier sera franchi et que l'année en cours sera la meilleure depuis 2010. Nous anticipons ainsi une hausse de 7 % cette année, suivie d'un léger repli de 3 % en 2020, avec 48 500 mises en chantier.

Si la construction résidentielle va bien au Québec depuis quelques années et en particulier depuis 2017, c'est grâce au segment locatif (voir Figure 3). D'ailleurs, il est presque déjà acquis que 2019 sera l'année la plus active pour la construction locative depuis... 1987! Nous prévoyons que nous franchirons le cap des 25 000 mises en chantier locatives dans les centres de 10 000 habitants et plus cette année. Les logements locatifs représenteront alors 55 % des mises en chantier (voir Figure 4). En contrepartie, la proportion des nouvelles unités destinées aux propriétaires-occupants (unifamiliales et copropriétés) est en forte diminution depuis quelques années. En 2020, elles ne représenteront que 45 % des mises en chantier.

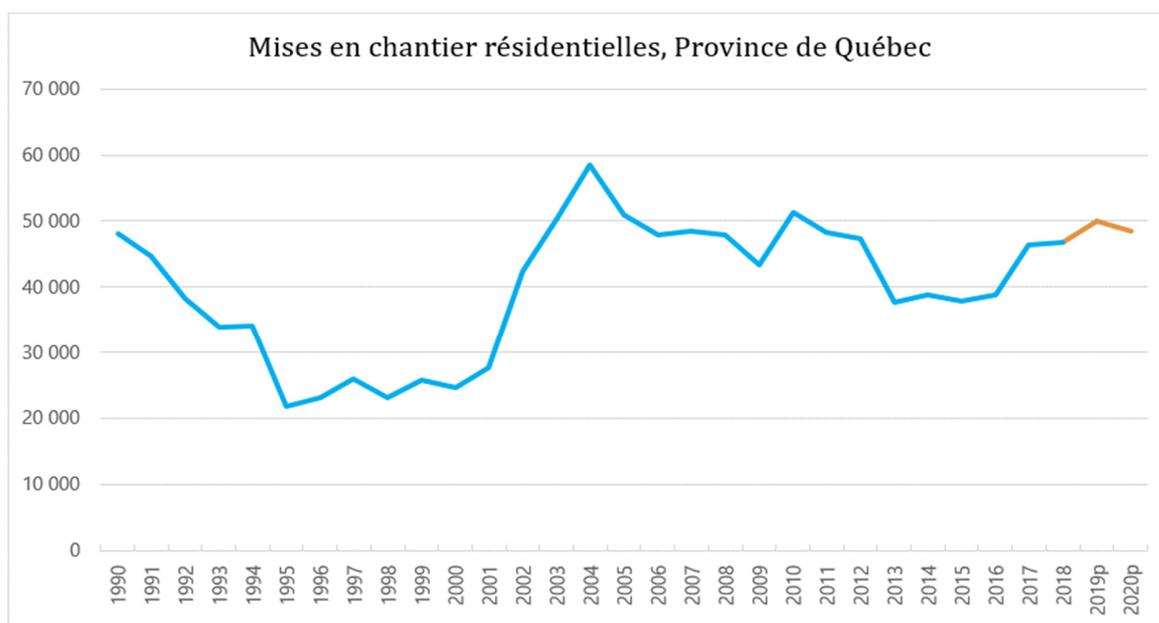
¹ Sources : estimation de l'APCHQ à partir du Tableau 36-10-0489-01 de Statistique Canada.

² Estimation de l'APCHQ réalisées 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 2013, de l'ISQ, août 2013, réalisée pour l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ).

³ 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.

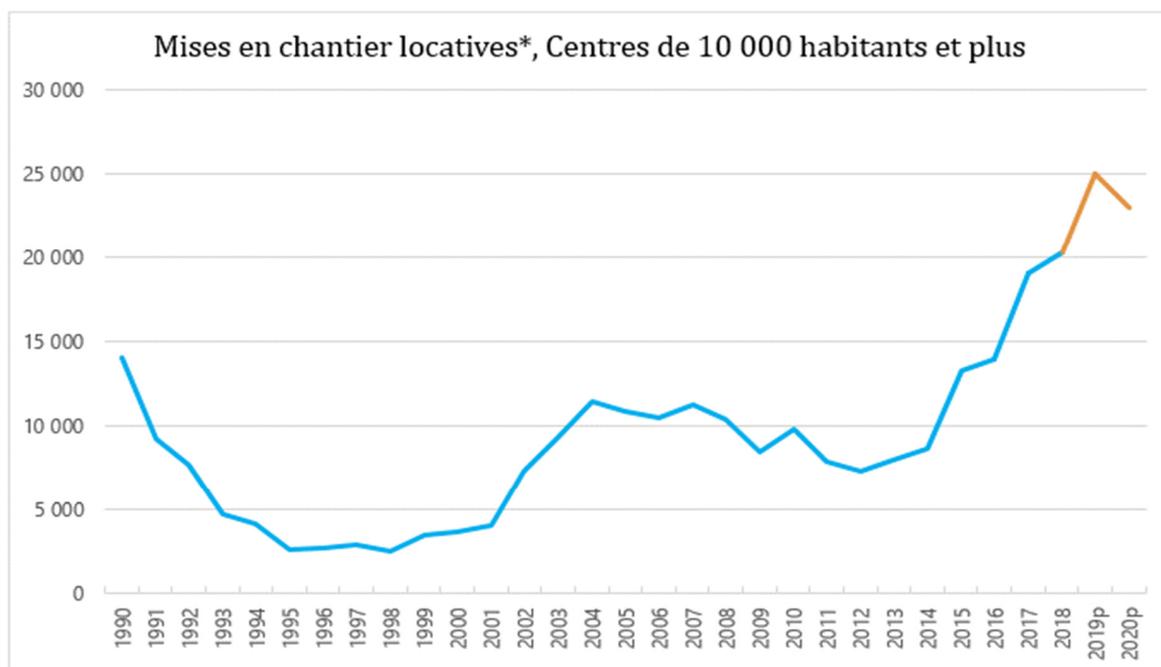
⁴ Salaire horaire moyen incluant les indemnités de congés, les primes et les heures supplémentaires.

Figure 2



Source : SCHL

Figure 3

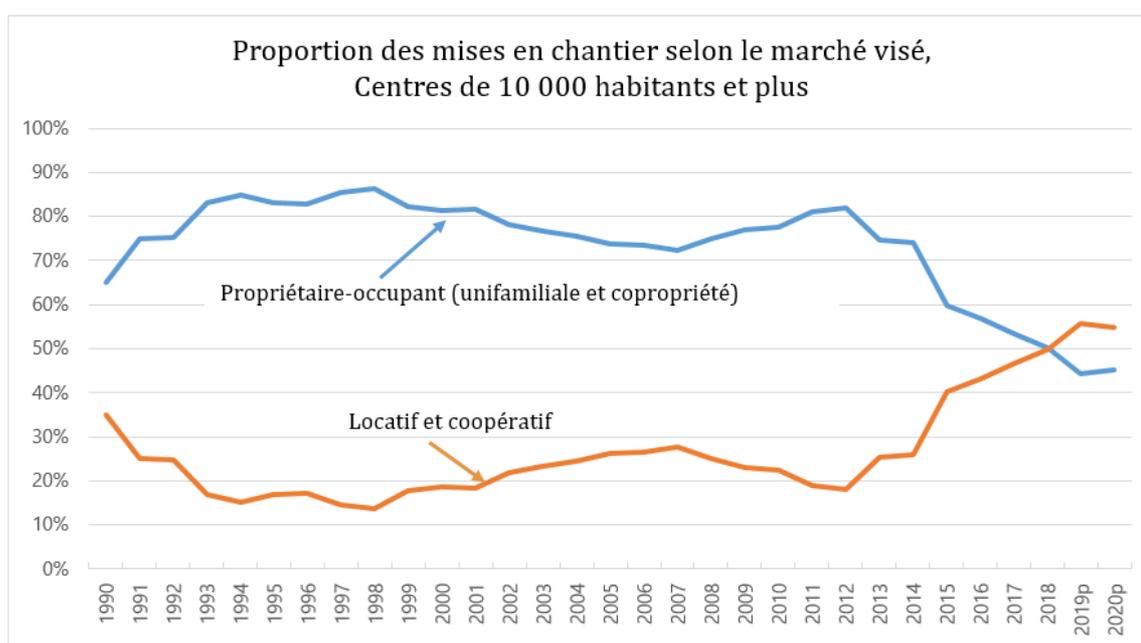


Source : SCHL

*Incluant les logements coopératifs

Soulignons toutefois que la proportion de mises en chantier de logements locatifs est sous-estimée et celle pour propriétaires-occupants est surestimée, car de plus en plus de copropriétés sont offertes en location. Nous ne connaissons pas la proportion des condos locatifs dans les mises en chantier, mais selon l'enquête de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) sur le marché locatif secondaire, dans la région métropolitaine de Montréal, on trouvait au moins 34 000 copropriétés en location en 2018, ce qui représentait 18 % du parc de copropriétés.

Figure 4



Source : SCHL

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 2019, soit 820,4 milliards de dollars⁵. La progression importante du prix des propriétés au cours de la dernière décennie a fait bondir la RFU des immeubles résidentiels de 46 % depuis 2010.

En 2017, les revenus de taxes foncières représentaient 11,1 G\$, soit 55 % des revenus de fonctionnement consolidés des municipalités locales. De ce montant, 75 % (8,45 G\$) provenaient de la taxe foncière résidentielle.

Finalement, les transactions immobilières génèrent également des revenus de droits de mutation pour les municipalités. En 2017, les droits de mutation immobilière représentaient 631 millions de dollars, soit 3 % des revenus 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 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 plus⁶.

⁵ Source : Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

⁶ 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.

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 % respectivement⁷. 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.

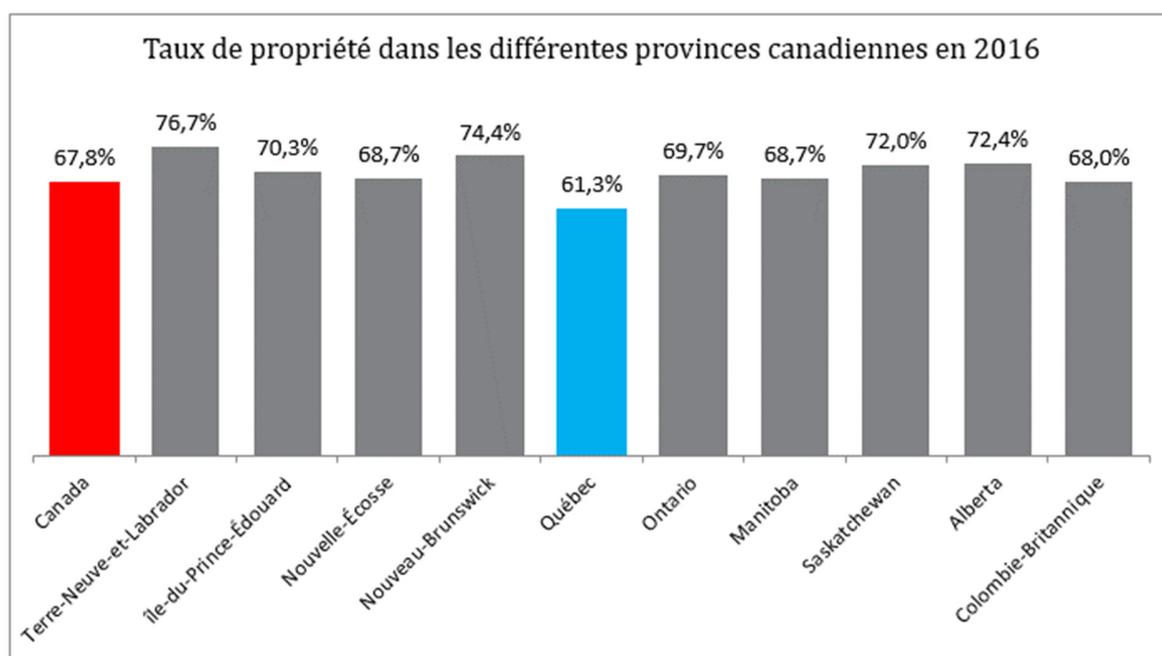
⁷ Selon l'Enquête sur la sécurité financière de 2016, la valeur nette médiane de l'ensemble des ménages du Québec s'élevait à 208 900 \$ comparativement à 365 700 \$ en Ontario et à 429 400 \$ en Colombie-Britannique.

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 que dans le 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



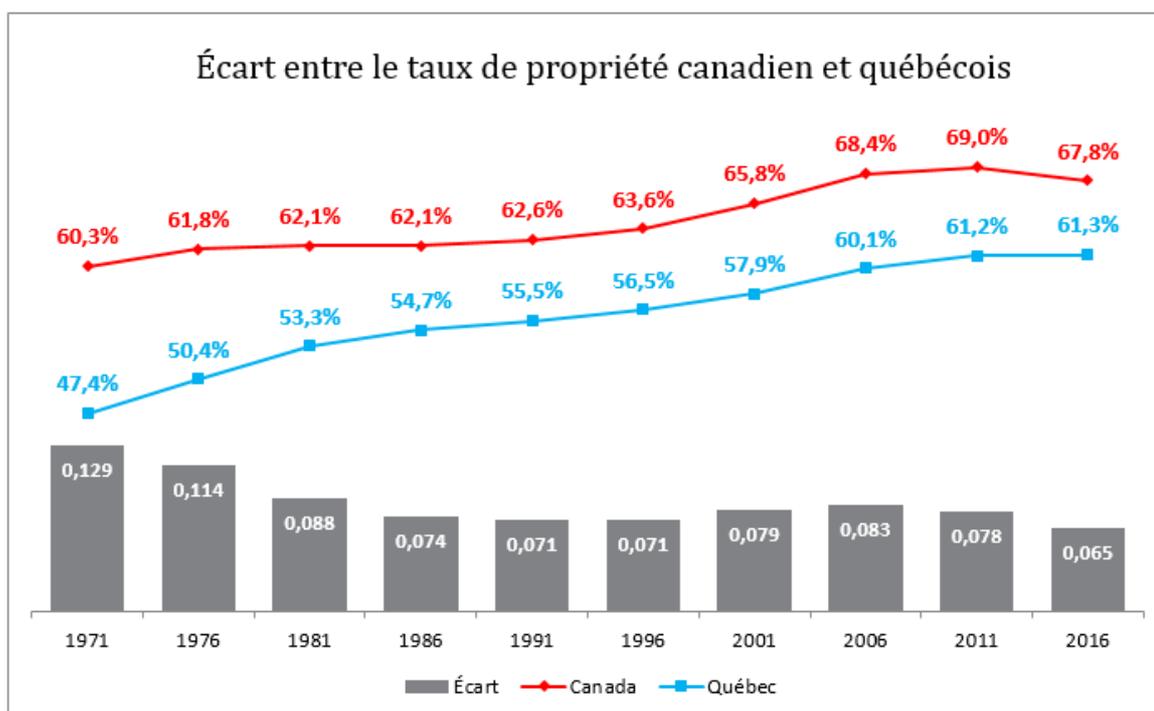
Source : Statistique Canada, Recensement de 2016

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 propriété⁸. Ces programmes sont tous disparus depuis.

⁸ 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).

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 canadienne⁹ 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 demander si, contrairement aux générations qui les ont précédés, les milléniaux de la classe moyenne ne sont pas condamnés à être locataires.

De plus, lorsqu'on compare les taux de propriété des ménages québécois à ceux de l'ensemble du Canada selon le groupe d'âge (voir Tableau 2), on constate que le taux de propriété au Québec est inférieur, quel que soit le groupe d'âge.

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 %
Province de Québec	61,2 %	61,3 %	+ 0,1 %

Source : Statistique Canada

Tableau 2

Comparaison du taux de propriété selon l'âge du principal soutien du ménage			
Groupe d'âges	Canada	Québec	Écart
Moins de 25 ans	19,6%	16,5 %	-3,1%
25 à 34 ans	48,4%	44,2 %	-4,2%
35 à 44 ans	66,5%	61,6 %	-4,9%
45 à 54 ans	73,4%	68,2 %	-5,2%
55 à 64 ans	76,2%	69,5 %	-6,8%
65 à 74 ans	76,1%	67,2 %	-9,0%
75 ans et plus	72,1%	59,9 %	-12,2%
Province de Québec	67,8%	61,3 %	-6,5%

Source : Statistique Canada

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 10 ans. 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 coûts¹⁰. 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.

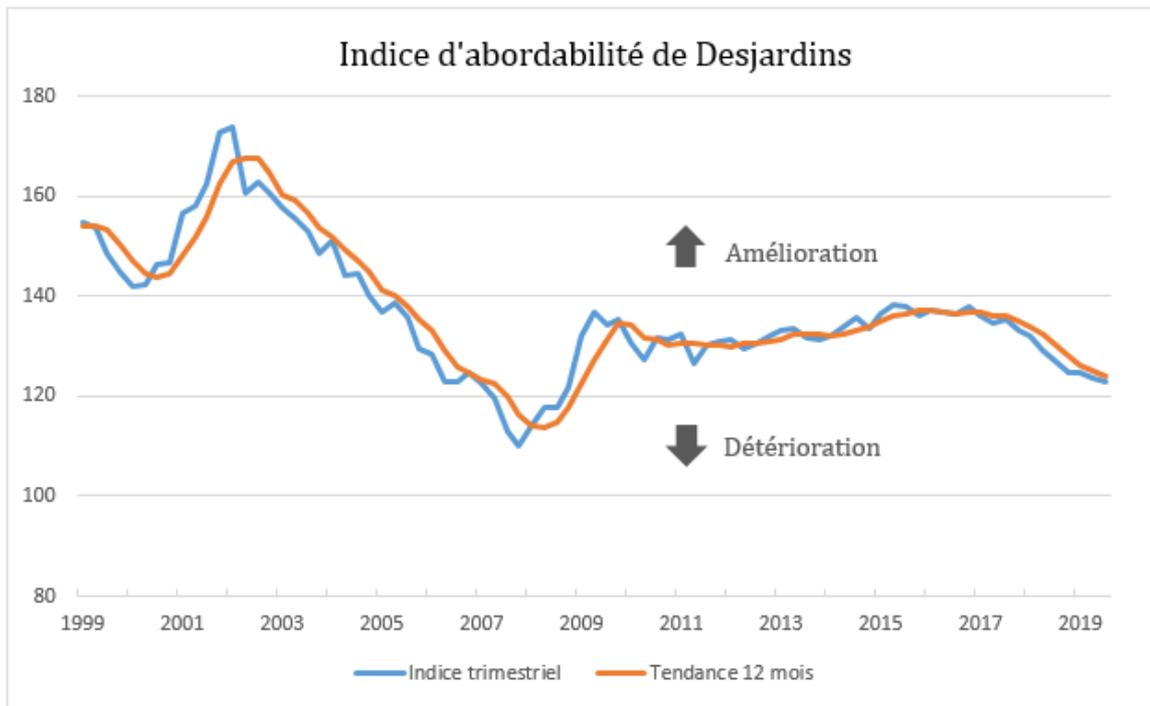
C'est donc dire que depuis deux ans, avec des taux hypothécaires qui ont fini de descendre, l'augmentation pourtant intéressante du revenu disponible des ménages n'a pas suffi à compenser la hausse importante du prix des propriétés. En fait, au troisième trimestre de 2019, l'abordabilité était à son plus faible niveau en dix 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 acheteurs¹¹.

¹⁰ 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.

¹¹ 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

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 2,3 % au Québec en octobre 2018. Rappelons qu'un marché locatif équilibré est habituellement associé à un taux d'inoccupation de 3 %. On parle donc d'un manque de logements locatifs, voire de pénurie, dans plusieurs centres urbains de la province. Le Tableau 4 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 %.

Même si nous connaissons actuellement une poussée de la construction locative, à notre avis, la demande demeurera forte et le phénomène de rareté n'est pas près de s'estomper. La réduction de la taille des ménages, le vieillissement de la population, la détérioration de l'abordabilité et l'explosion du nombre de résidents non permanents¹² sont au nombre des facteurs qui continueront de stimuler la demande locative.

¹² Selon l'ISQ, le solde préliminaire des résidents non permanents pour 2018 au Québec est de près de 35 000, soit un niveau record.

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 2019, le nombre de mois d'inventaire était inférieur à huit (un ratio inférieur à huit indique un marché à l'avantage des vendeurs) dans plusieurs centres urbains dont, encore une fois, les RMR de Montréal et de Gatineau, mais aussi celles de Trois-Rivières et de Sherbrooke (voir Tableau 5). 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.

Tableau 4

**Taux d'inoccupation des logements locatifs
Octobre 2018**

Centre urbain	Taux d'inoccupation
Gatineau (RMR)	1,2%
Montréal (RMR)	1,9%
Granby	1,4%
Saint-Hyacinthe	1,4%
Drummondville	1,7%
Joliette	1,7%
Rivière-du-Loup	1,8%
Rouyn-Noranda	1,2%
Val-d'Or	1,2%
Gaspé	1,2%

Source : SCHL

Tableau 5

**NMI* sur le marché de la revente
3^e trimestre de 2019**

Centre urbain	NMI* (unifamiliale)
Gatineau (RMR)	5,3
Montréal (RMR)	4,5
Trois-Rivières (RMR)	6,1
Sherbrooke (RMR)	7,5
Saint-Hyacinthe	5,9
Salaberry-de-Valleyfield	6,1
Joliette	6,6
Rouyn-Noranda	6,8
Val-d'OR	6,9
Victoriaville	7,5

*Nombre de mois d'inventaire

Source : APCIQ

Le rythme actuel de la construction résidentielle ne nous apparaît pas suffisant pour alléger les pressions sur le marché de la revente, et ce, même pour la copropriété¹³.

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.

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 locatif¹⁴, on dénombre un peu plus de 856 000 logements locatifs privés dans la belle province¹⁵, loin devant l'Ontario où on en compte quelque 689 000. C'est aussi au Québec que le parc de logements locatifs est le plus vieux au pays, avec

¹³ Dans la RMR de Montréal, alors que certains craignaient il y a de cela quelques années un important surplus de copropriétés, le nombre de mois d'inventaire sur le marché de la revente est aujourd'hui de seulement de 4,8.

¹⁴ Enquête d'octobre 2018.

¹⁵ 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.

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 propriétaires¹⁶. 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.

Le parc de logements locatifs québécois a ainsi de grands besoins d'investissement en rénovation. Mais les règles de la Régie 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. Les règles actuelles accordent 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 2018, ce taux de rendement annuel était de 2,4 %, ce qui implique qu'il fallait 41 ans pour que les propriétaires récupèrent les sommes investies...

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 EnergyStar¹⁷ 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. Il serait donc

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

¹⁷ 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).

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.

Le secteur résidentiel devrait contribuer davantage à la réduction des émissions de 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 la Québec ait connu une amélioration¹⁸ 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.

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

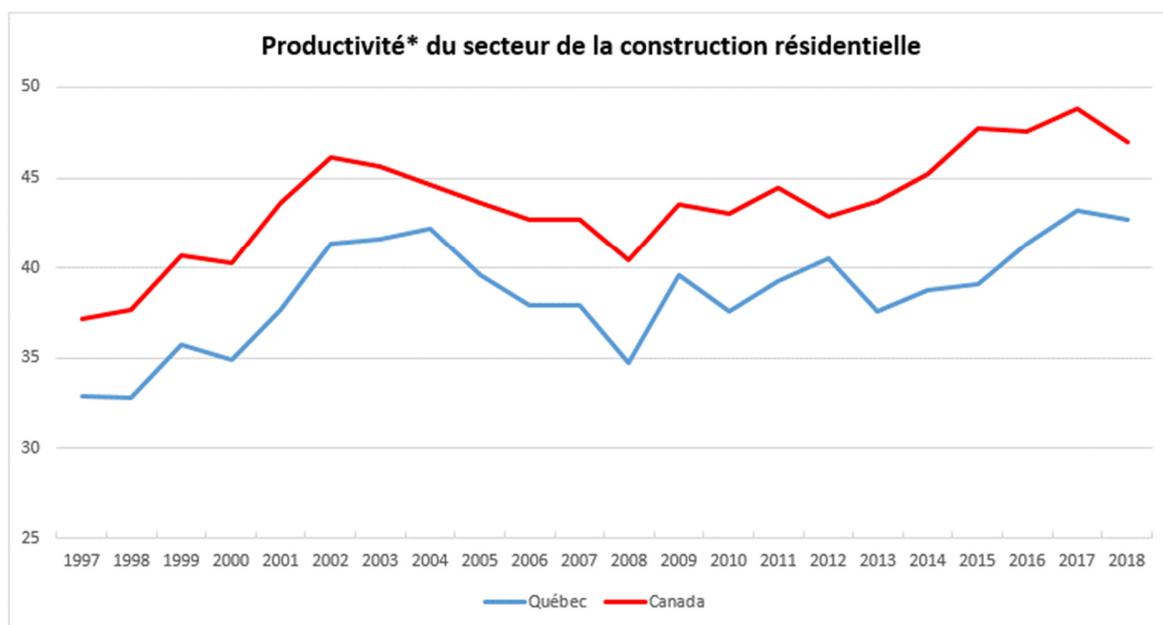
Un important retard de productivité

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). Même si l'écart de productivité s'est légèrement rétréci en 2018, cela survient après qu'il se soit significativement creusé durant la période de 2012 à 2015. En fait, il n'y a aucune tendance qui laisse voir que cet écart serait en voie de se résorber.

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.

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

Figure 8



*Rapport entre la valeur ajoutée réelle (en \$) et le nombre d'heures travaillées

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 Québec¹⁹.

Une fiscalité injuste pour les petits entrepreneurs

Le budget 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^{er} janvier 2017, car elles ne sont plus admissibles à la déduction pour petite entreprise (DPE). Le budget mentionnait :

« Ainsi, à compter du 1^{er} 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. ²⁰ »

¹⁹ 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.

²⁰ Ministère des Finances du Québec, Plan économique du Québec, mars 2015, p. B.49.

Les entreprises de trois employés ou moins, soit 82 % 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 (11,8 % en 2017).

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)²¹.

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 aussi que le taux inférieur d'impôt (taux PME) est nettement plus élevé au Québec que dans le reste du Canada²². Les taxes sur la masse salariale sont 45 % plus élevées pour les entreprises ici que la moyenne canadienne²³, 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 économique. L'objectif de la DPE était pourtant de réduire le fardeau fiscal des PME pour libérer des liquidités afin de leur permettre d'investir plus facilement dans leur croissance et de créer des emplois.

²¹ Ministère des Finances du Québec, Plan économique du Québec, mars 2016, p. B.100 et B102.

²² 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>

²³ 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

Faciliter l'accumulation de la mise de fonds

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 habitation²⁴, 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. Finalement, le gouvernement fédéral a lancé, en septembre dernier, 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.

Grâce à l'IAPP, offert en collaboration avec les trois assureurs hypothécaires (SCHL, Genworth et Canada Guaranty), 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 porte aucun intérêt ni remboursement régulier²⁵. 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, tel que mentionné précédemment, en dépit d'un contexte de faibles taux d'intérêt et de ces mesures visant à favoriser l'accès à la propriété, le taux de propriété au Québec n'a pas beaucoup progressé au cours des dernières années et demeure loin derrière le reste du Canada.

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. Il y a lieu de rappeler que la mise de fonds constitue l'obstacle principal à

²⁴ Le crédit d'impôt fédéral non remboursable est calculé sur un montant de 5 000 \$ pour une résidence admissible achetée après le 27 janvier 2009. Un bénéficiaire admissible peut ainsi recevoir un allègement fiscal fédéral jusqu'à concurrence de 750 \$ pour les années 2009 et suivantes, mais le crédit devient de 626 \$ pour un résident du Québec en raison de l'abattement fédéral de 16,5 %. Le crédit d'impôt provincial, d'une valeur de 750 \$ (5 000 \$ X 15 %) est non remboursable et s'applique à l'achat d'une première habitation acquise à compter du 1^{er} janvier 2018. Les conditions d'application de ce crédit sont sensiblement les mêmes que celles du fédéral.

²⁵ 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.

l'accession à la propriété pour les premiers acheteurs²⁶. C'est sans aucun doute à ce chapitre qu'un programme gouvernemental serait le plus efficace pour favoriser l'accession à la propriété.

Recommandation no 1 :

L'APCHQ recommande au gouvernement d'établir un programme provincial d'aide directe à la mise de fonds pour les premiers acheteurs.

À cet effet, le gouvernement du Québec pourrait s'inspirer de certains programmes ayant existé dans le passé et visant à aider directement les accédants à la propriété, comme les programmes (PAAPR), Corvée-Habitation, Mon taux mon toit, Programme d'aide à la mise de fonds (AMI), tous autrefois administrés par la Société d'habitation du Québec (SHQ).

D'autres initiatives ayant eu cours dans le passé, comme le Régime épargne logement du gouvernement fédéral (1974) et du gouvernement Ontarien (2006 à 2009) méritent d'être étudiées afin qu'un plus grande nombre de Québécois deviennent propriétaires, à l'instar des Canadiens des autres provinces.

L'utilisation intergénérationnelle de l'épargne

L'APCHQ considère qu'il y a un mérite à examiner la possibilité d'apporter d'autres modifications au Régime d'accession à la propriété (RAP). Depuis sa création, le RAP permet à un individu de retirer des fonds de son régime enregistré d'épargne-retraite (REER) pour acquérir une habitation. Mais puisque plusieurs parents sont prêts à aider leurs enfants dans l'achat de leur première propriété, il pourrait être envisagé que les fonds accumulés dans le REER d'un parent puissent être utilisés par son ou ses enfants pour contribuer à la mise de fonds. 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° 2 :

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.

Plus précisément, les lois fiscales devraient permettre qu'un parent puisse effectuer un retrait non imposable de son REER afin d'aider son ou ses enfants à constituer sa mise de fonds initiale. Les

²⁶ Voir NBP no 10.

sommes seraient ensuite remboursées par l'enfant dans le REER du parent selon les conditions en vigueur applicables dans le cadre du RAP.

Sans de telles mesures, notons qu'il est beaucoup plus coûteux pour des parents de contribuer à la mise de fonds de leur(s) enfants(s), car ils sont imposés sur les sommes retirées de leur REER.

Soulager les premiers acheteurs du lourd fardeau des droits de mutation

Depuis le 1^{er} janvier 2018, après un statu quo qui a duré 26 ans, les tranches servant au calcul des droits de mutation sont désormais indexées annuellement selon le taux d'augmentation de l'indice de l'ensemble des prix à la consommation pour le Québec. Au même moment, l'adoption du projet de loi 122 reconnaissait aux municipalités le statut de gouvernements de proximité, augmentant à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs. Les villes peuvent depuis imposer un nouveau taux maximal de 3 % sur la tranche d'une transaction immobilière qui excède 500 000 \$, alors que ce palier n'existait jusqu'alors que pour la Ville de Montréal.

Actuellement, le prix médian d'une maison unifamiliale existante au Québec est d'environ 260 000 \$²⁷, ce qui se traduit, selon les taux provinciaux généraux de 2019, par des droits de mutation de 2 400 \$.

Afin d'aider les accédants à la propriété, trois provinces offrent actuellement des programmes de remboursement des droits de mutation pour les premiers acheteurs. 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^{er} 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 transfert tax* si la propriété vaut au maximum 500 000 \$.

Étant donné le retard important des Québécois au chapitre du taux de propriété et l'effritement récent de l'abordabilité, nous souhaitons que le gouvernement du Québec imite ces trois provinces. Le gouvernement du Québec fait de l'appui aux jeunes familles un élément central de ses politiques sociales. Il serait donc cohérent de les appuyer dans l'un des moments les plus importants de leur vie, soit l'acquisition d'une propriété.

Recommandation no 3 :

L'APCHQ recommande de mettre en place un crédit d'impôt remboursable ou un remboursement des droits de mutation pour les premiers acheteurs d'une résidence principale, jusqu'à concurrence d'un certain montant.

²⁷ Source : APCIQ

Une telle mesure peut en effet être adaptée afin de limiter ou moduler la valeur du remboursement, soit selon un montant maximum déterminé, soit en fonction de la valeur maximale de la propriété achetée. Dans les cas où il s'agit d'un couple d'acheteurs, le crédit ou le remboursement pourrait être divisé entre les deux acheteurs, de sorte que si l'un d'eux n'est pas un premier acheteur, l'autre membre du couple qui est un premier acheteur aurait tout de même droit à 50 % du crédit d'impôt ou du remboursement.

Notons que le remboursement des droits de mutation pour les premiers acheteurs ne priverait pas les municipalités de leurs revenus à cet effet, puisqu'elles continueraient de percevoir les droits de mutation. Ce serait le gouvernement du Québec qui effectuerait le remboursement. L'APCHQ estime qu'une telle mesure aurait coûté environ 100 millions de dollars au gouvernement du Québec en 2018.

Aider 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 et les droits de mutation. Or, non seulement les premiers acheteurs sous-estiment souvent ces frais²⁸, ils ont aussi de la TVQ à payer sur les primes d'assurance prêt hypothécaire²⁹. S'ils profitent en plus du nouvel Incitatif à l'achat d'une première propriété du gouvernement fédéral, il y aura des frais supplémentaires chez le notaire afin d'enregistrer l'hypothèque de second rang.

Pour un accédant à la propriété, ce sont les trois premières années qui sont les plus critiques sur le plan financier. Le risque de défaut diminue considérablement lors des années subséquentes.

Recommandation no 4 :

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

Le crédit d'impôt actuel est 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 %).

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

²⁸ 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.

²⁹ Celle-ci ne peut être ajoutée au montant du prêt.

l'instar des dernières mesures du gouvernement fédéral visant à rendre l'accèsion 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.

Bonifier le remboursement de TVQ pour habitation neuve

Initialement, le remboursement pour habitation neuve a été mis en place pour des raisons sociales et d'équité fiscale. Le remboursement de TPS pour les habitations neuves 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. 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, c'est-à-dire que la propriété résidentielle demeure accessible pour une grande partie des ménages.

À l'occasion du budget de 2010-2011, le gouvernement a révisé les prix maximums donnant droit au remboursement de TVQ pour une habitation neuve se situant entre 200 000 \$ et 300 000 \$, tout en haussant le taux de remboursement maximum à 50 %. Depuis, avec la hausse soutenue du prix des propriétés, cette tranche de prix n'est plus du tout adaptée à la réalité du marché immobilier, en particulier à Montréal. On s'éloigne ainsi de plus en plus du principe initial de ne pas avoir d'impact important sur le prix des propriétés neuves.

Selon les données de la SCHL, au Québec, le prix moyen des propriétés unifamiliales et des copropriétés neuves écoulées dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants était de 435 248 \$ en 2018. Cette année, si la tendance se maintient, ce prix moyen d'écoulement sera de 460 000 \$. L'augmentation par rapport à 2010 (309 201 \$) est de donc de 49 %. Considérant que l'industrie de la construction fait actuellement face à d'importantes augmentations de coûts, cette tendance à la hausse des prix du neuf est irréversible.

Recommandation no 5 :

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

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 et l'accès à la propriété tout en évitant d'alourdir le fardeau de TVQ pour les habitations neuves.

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)³⁰ de 350 000 \$ et que le taux de crédit soit ramené à 36 %. Le remboursement maximal de la TVQ serait donc 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 \$.

Soulignons que notre proposition implique, toujours dans l'optique d'une harmonisation complète avec la mesure fédérale, que les modalités de remboursement de la TVQ pour habitation neuve devront à l'avenir être modifiées en concomitance avec d'éventuels changements des modalités de remboursement de la TPS.

³⁰ Terrain et habitation combinés.

Thème 2 : 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 moyenne³¹. Les travaux de rénovation écoresponsables peuvent donc avoir un impact sur l'atteinte des objectifs du gouvernement du Québec en matière d'émission de GES.

Le meilleur outil pour stimuler ce genre de travaux 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 noir³².

Soutenir les ménages qui effectuent des rénovations écoresponsables

Afin d'encourager les ménages à poser des gestes bénéfiques pour l'environnement, un crédit d'impôt du même type que RénoVert les inciterait à poursuivre leurs efforts visant à améliorer la performance énergétique et environnementale des habitations au Québec.

Les résultats du crédit RénoVert étaient éloquentes! Les statistiques fiscales de Revenu Québec pour les années 2016 et 2017 indiquent que 171 624 contribuables québécois ont présenté des demandes de crédit d'impôt pour des travaux écoresponsables associés à RénoVert. La moyenne des travaux écoresponsables effectués s'élevait à 10 856 \$, et le montant moyen du crédit à 1 671 \$. La valeur totale des travaux effectués a atteint 1,86 milliard de dollars. Le crédit RénoVert jouissait également d'une forte notoriété³³.

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.

Recommandation n° 6 :

L'APCHQ recommande au gouvernement de réinstaurer un crédit d'impôt sur les dépenses de rénovation écoresponsables effectuées par les particuliers.

³¹ 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.

³² 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>.

³³ Selon un sondage réalisé par la firme Léger pour le compte de l'APCHQ en septembre 2017, 75 % des répondants qui sont propriétaires ont entendu parler de RénoVert.

Ce crédit d'impôt devrait porter sur des travaux tels que :

- L'isolation des murs et des toits
- L'étanchéisation
- La réduction des infiltrations d'air
- L'installation de nouvelles portes et fenêtres avec une cote de rendement énergétique supérieure
- L'installation ou le remplacement des systèmes mécaniques (chauffage, climatisation, chauffe-eau, ventilation)
- La décontamination
- Les toits verts, les panneaux solaires, etc.

Les dépenses admissibles 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.

Le crédit d'impôt serait remboursable et les travaux devront être réalisés par un entrepreneur reconnu.

Si cette recommandation ne peut être réalisée, nous suggérons alors la proposition ci-dessous.

Recommandation n° 7 :

L'APCHQ recommande au gouvernement de faire une promotion beaucoup plus active du programme Rénoclimat et d'augmenter significativement son enveloppe budgétaire.

Malheureusement, nos membres entrepreneurs ont constaté sur le terrain que le programme Rénoclimat est plutôt méconnu des particuliers. À cause de son manque de notoriété, ce programme est sans doute passablement sous-utilisé. Le gouvernement du Québec devrait faire des efforts pour promouvoir ses avantages, en insistant sur l'amélioration de la performance énergétique, mais aussi ses bénéfices dans la lutte contre les changements climatiques dont l'ensemble de la société pourra bénéficier.

Encore une fois, l'atteinte des objectifs du Québec en matière de réduction des émissions de GES ne pourra se réaliser sans la contribution du secteur résidentiel. En ce sens, un recours plus intensif à des programmes tels que Rénoclimat nous semble impératif.

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

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 2016³⁴ 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° 8 :

L'APCHQ recommande au gouvernement d'instaurer une mesure d'aide sous forme de subvention ou de crédit d'impôt remboursable d'une durée déterminée pour améliorer l'efficacité énergétique et la performance environnementale des immeubles locatifs au Québec.

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;
- 64 % des répondants qui avaient prévu réaliser des rénovations pour améliorer l'efficacité énergétique investiraient davantage;
- 49 % des répondants qui ne prévoyaient 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 privés³⁵.

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.

³⁴ 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 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-communiqués.html_sondage-sur-le-parc-immobilier-locatif-il-est-urgent-de-freiner-sa-degradation20-10-2016.html

³⁵ Basé sur une dépense moyenne de 13 000 \$ par logement.

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 estime que le coût pour réduire les émissions de GES de une tonne par la rénovation de logements est de 14 % à 38 % inférieur au coût d'une aide pour l'achat d'un véhicule électrique.

Appuyer les villes et municipalités qui souhaitent implanter des programmes de financement innovateurs pour aider leurs citoyens à rénover

À titre d'exemple, initié par l'Association québécoise pour la maîtrise de l'énergie³⁶ (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, Plessisville³⁷ et Verchères ont eu la possibilité d'aider financièrement leurs citoyens à améliorer la performance énergétique de leur résidence. Le programme FIME³⁸ était complémentaire au programme Rénoclimat, auquel le citoyen devait participer afin de bénéficier du prêt de la municipalité.

Recommandation n° 9 :

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.

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 du bâtiment avant

³⁶ 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.

³⁷ 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.

³⁸ 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 au sol de 600 mètres carrés.

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 3 : Traitement équitable pour le secteur locatif

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 cohérence complète avec le crédit fédéral sur la TPS.

Recommandation n° 10 :

L'APCHQ recommande d'harmoniser complètement les modalités de remboursement de la TPS/TVQ pour les habitations locatives neuves et celles pour les habitations neuves destinées aux propriétaires-occupants.

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 4 : 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 Québec³⁹, 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° 11 :

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

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 liste⁴⁰. La productivité et l'innovation dans l'industrie de la

³⁹ Pour l'ensemble du secteur de la construction et non uniquement celui de la construction résidentielle.

⁴⁰ 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>

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° 12 :

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 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 5 : Miser sur des règles fiscales favorisant 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° 13 :

L'APCHQ recommande au gouvernement d'offrir au secteur de la construction le même taux d'imposition applicable aux PME que les entreprises 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)⁴¹. 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.

⁴¹ 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/>.