



CONSULTATIONS PRÉBUDGÉTAIRES FÉDÉRALES : recommandations de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)

Agir sur les causes structurelles de la crise du logement

On assiste présentement à la pire poussée inflationniste en près de 40 ans au Canada. Avec la montée rapide des taux hypothécaires au cours des derniers mois, c'est tout le marché immobilier canadien qui reçoit actuellement une douche froide.

On peut certes parler d'un refroidissement nécessaire pour endiguer la surchauffe du marché de la revente, mais il s'agit là d'une situation conjoncturelle. Il ne faut pas perdre de vue que l'envolée des prix sur le marché immobilier, qui dure depuis plus de deux décennies, a d'abord et avant tout des origines structurelles : un important déficit d'offre de logements.

Or, non seulement il faut éviter de freiner brusquement la construction résidentielle pour ne pas exacerber la crise actuelle du logement;

il faut plutôt l'accélérer afin de poursuivre l'objectif de répondre aux besoins des Canadiennes et des Canadiens en matière d'offre et d'abordabilité du logement.

Dans ce contexte, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) invite le gouvernement fédéral à mettre en place de nouvelles mesures qui favoriseront notamment la construction de logements neufs. Il faut bien sûr viser la construction d'un plus grand nombre d'habitations, mais il faut aussi agir sur leur abordabilité ainsi que leurs délais de réalisation pour permettre à toutes et tous de se loger convenablement.

Nous avons ainsi le plaisir de vous transmettre nos recommandations prébudgétaires 2023-2024.

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



n° 1 Augmenter l'offre de logements

Le rythme de construction des dernières années au Canada ne permet pas de répondre à la demande en logements de la population grandissante et encore moins de rendre les logements abordables. Autrement dit, il y a eu sous-construction de logements, et ce, depuis plusieurs années.

Au Québec, selon l'APCHQ, à la fin de 2021, il manquait au moins 100 000 logements en tous genres afin de rétablir l'équilibre sur le marché¹. Si on poursuit l'objectif plus ambitieux de rétablir l'abordabilité sur le marché de l'habitation, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), c'est jusqu'à 630 000 logements supplémentaires qu'il faudrait ajouter au Québec, au-delà des tendances actuelles, d'ici 2030².

Il faudra donc doubler le rythme de la construction résidentielle au cours de la prochaine décennie afin de répondre aux besoins en logements de la population québécoise et nous observons des enjeux similaires au pays. La conjoncture défavorable nous amène malheureusement dans la direction contraire, alors que les mises en chantier ont reculé de 16 % en 2022 et que nous prévoyons une diminution supplémentaire de 19 % cette année³.



n° 2 Rendre le logement plus abordable pour toutes et tous

La hausse marquée du prix des propriétés et l'augmentation importante des taux hypothécaires font en sorte que les propriétés sont devenues inabordables. Selon l'indice d'accessibilité de la RBC Banque Royale, l'abordabilité est à un creux historique au Canada et à son pire niveau en 32 ans au Québec⁴. Les jeunes d'aujourd'hui s'imaginent difficilement pouvoir s'offrir une propriété comme leurs parents ont pu le faire, créant une importante iniquité intergénérationnelle. Il faut s'attaquer immédiatement à cet enjeu afin d'éviter de creuser davantage un fossé entre les générations.

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

² Source : [Pénurie de logements au Canada : Estimation des besoins pour résoudre la crise d'abordabilité des logements au Canada d'ici 2030](#), SCHL, juin 2022.

³ Source : [Prévisions 2022-2023 du secteur de la construction et de la rénovation résidentielles au Québec](#), décembre 2022 APCHQ.

⁴ Source : [Housing Trends and Affordability](#), RBC Banque Royale, septembre 2022.

En parallèle, les loyers des logements locatifs existants ne cessent d'augmenter. Quant aux logements locatifs neufs, ils commandent des loyers beaucoup plus élevés, souvent du double des loyers actuels pour des logements locatifs existants. Le vieillissement de la population, l'augmentation du nombre d'immigrants (y compris les résidents non permanents) et l'accession à la propriété plus difficile ne feront qu'augmenter encore les pressions sur les loyers au cours des prochaines années.



n° 3 Aider les Canadiennes et Canadiens à acheter leur première maison

Selon le dernier recensement, le taux de propriété (à 66,5 %) a encore reculé dans l'ensemble du Canada entre 2016 et 2021⁵. Au Québec, le taux de propriété a reculé de 1,4 point de pourcentage au cours de la même période, pour s'établir à 59,9 %, lui conférant le tout dernier rang à ce chapitre parmi les provinces canadiennes.

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

De nombreuses enquêtes démontrent que le principal obstacle à l'accession à la propriété demeure l'accumulation de la mise de fonds minimale nécessaire. Au cours des dernières années, la mise de fonds nécessaire a augmenté bien plus rapidement que la capacité des jeunes ménages à épargner. Un bon nombre de ces ménages doivent se résigner à demeurer locataires et ainsi ne libèrent pas en retour des logements locatifs.

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



n° 4 Rendre notre parc résidentiel plus écologique

Les bâtiments et les logements sont la troisième source d'émissions de gaz à effet de serre au Canada. Ils représentent environ 12 % des émissions nationales et 10 % des émissions québécoises. Près de 80 % des émissions proviennent des équipements de chauffage⁶. Au Québec, 56 % des logements ont été construits avant 1980⁷, ce qui implique qu'ils ont des besoins thermiques beaucoup plus importants.

Afin d'atteindre l'objectif de carboneutralité d'ici 2050, il est impératif d'accélérer la rénovation écoénergétique du parc actuel d'habitations et de construire de nouvelles habitations durables. De plus, la lutte aux changements climatiques nécessite de contrer l'étalement urbain par une plus grande densification à l'intérieur des périmètres urbains existants.

⁵ Source : Recensements de 2016 et de 2021, Statistique Canada.

⁶ Source : Ressources naturelles Canada.

⁷ Source : Recensement de 2021, Statistique Canada.

Recommandations

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

Selon Statistique Canada, près de 600 000 ménages québécois consacrent plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement.

Parmi ceux-ci, il y a présentement quelque 37 000 ménages en attente d'un HLM public ou d'un supplément au loyer régulier sur les listes d'attente officielles de la Société d'habitation du Québec (SHQ)⁸.

L'offre du marché privé ne pouvant répondre adéquatement à cette clientèle, un financement public du logement social à la hauteur des besoins est nécessaire.



Permet de s'attaquer aux enjeux suivants :

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

⁸ Source : L'habitat en bref 2021, SHQ.

R2 : Bonifier substantiellement le remboursement de TPS pour habitations neuves et complètement exempter de TPS les logements locatifs sociaux et abordables

Les barèmes actuels de remboursement de la TPS sont désuets étant donné les prix actuels des logements neufs⁹ qui ont explosé depuis la pandémie. Les prix limites ainsi que le pourcentage de remboursement devraient être rehaussés.

Le remboursement de la TPS devrait être de 100 % lorsque le demandeur est un organisme sans but lucratif, une coopérative ou un office municipal d'habitation.



Permet de s'attaquer aux enjeux suivants :

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

⁹ Selon les données de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles et jumelées s'élevait, en 2021, à 833 000 \$ au Canada et à 445 000 \$ au Québec.

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

Alors qu'il est possible au Canada d'amortir sur 30 ans un prêt hypothécaire non assuré, l'amortissement est limité à 25 ans pour un prêt assuré.

Ceci semble inéquitable, d'autant plus que ce sont surtout les premiers acheteurs qui auraient besoin d'une période d'amortissement plus longue afin de réduire leurs mensualités hypothécaires.



Permet de s'attaquer aux enjeux suivants :

- Aider les Canadiennes et Canadiens à acheter leur première maison
- Rendre le logement plus abordable

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

Les propriétés neuves coûtent significativement plus cher que les propriétés existantes, en particulier si elles répondent aux normes écoénergétiques les plus récentes. D'autre part, les taxes de vente creusent artificiellement l'écart de prix entre le neuf et l'existant.

Il faut rendre les habitations neuves durables plus accessibles en permettant un amortissement plus long pour tous les types de prêts hypothécaires (assurés ou non).



Permet de s'attaquer aux enjeux suivants :

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



R5 : Combiner les modalités de certains programmes de la SCHL pour le financement de projets locatifs neufs

Pour encourager la construction locative, qui est freinée par la hausse des taux d'intérêt, des modalités de certains programmes avantageux de la SCHL mériteraient d'être combinées entre elles (programme APH Select et l'initiative Financement de la construction de logements locatifs, notamment).

Il est souhaitable que l'amortissement sur 50 ans, un coefficient de couverture de dette de 1,1 et le recours limité¹⁰ deviennent la norme pour tous les projets locatifs neufs assurés par la SCHL, avec un pointage selon les caractéristiques d'abordabilité, d'accessibilité et d'efficacité écoénergétique. Ce pointage donnerait droit à des réductions de la prime d'assurance.

Pour un projet obtenant le pointage maximal à une cible rehaussée d'abordabilité, le gouvernement fédéral pourrait financer la construction à faible coût.

Permet de s'attaquer aux enjeux suivants :

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

¹⁰ Le recours du prêteur agréé se limite à la propriété et aux autres actifs qui lui servent de sûreté, et ce dernier ne peut poursuivre l'emprunteur personnellement.



R6 : Assouplir le test de résistance (« stress test ») hypothécaire lors de la qualification pour un nouveau prêt et l'éliminer complètement pour un renouvellement

Les modalités actuelles du test de résistance sont trop sévères, en particulier pour les emprunteurs qui ont un pointage de crédit élevé et qui choisissent des termes hypothécaires fixes de 5 ans ou plus. Ceux-ci sont moins exposés aux fluctuations de taux que les emprunteurs ayant choisi un prêt à taux variable ou des termes fixes de courte durée.

La qualification au test de résistance s'applique pour les emprunteurs qui renouvellent une hypothèque s'ils changent d'institutions financières, mais pas s'ils demeurent avec la même institution financière. Cela peut, dans certains cas, obliger l'emprunteur à conserver la même institution financière, même si elle offre de moins bonnes conditions de financement.



Permet de s'attaquer aux enjeux suivants :

- Aider les Canadiennes et Canadiens à acheter leur première maison

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

Plusieurs parents souhaitent aider leur(s) enfant(s) à accéder à la propriété, que ce soit sous forme de prêt ou de don. Or, il peut être fiscalement désavantageux de le faire lorsque leur épargne est immobilisée.

Il convient d'élaborer un mécanisme qui permettrait aux parents de contribuer à la mise de fonds de leur(s) enfant(s) par le biais du Régime d'accèsion à la propriété (RAP), ou encore du nouveau Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CÉLIAPP) tout en augmentant les plafonds des retraits.



Permet de s'attaquer aux enjeux suivants :

- Aider les Canadiennes et Canadiens à acheter leur première maison

