

BÂTIR LA RELANCE ÉCONOMIQUE SUR L'INDUSTRIE DE LA CONSTRUCTION

Juin 2020



Ce document de réflexion a été produit conjointement par l'Association de la construction du Québec (ACQ), l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), la Corporation des entrepreneurs généraux du Québec (CEGQ), et l'Institut de développement urbain (IDU). Il a été élaboré en mai et juin 2020 afin de suggérer au gouvernement du Québec des mesures de relance économique en stimulant les chantiers de construction du secteur privé. Ce document a été remis au gouvernement dans le cadre de l'étude Projet de loi 61 N° 61, *Loi visant la relance de l'économie du Québec et l'atténuation des conséquences de l'état d'urgence sanitaire déclaré le 13 mars 2020 en raison de la pandémie de la COVID-19*.

TABLE DES MATIÈRES

Préambule	3
INTRODUCTION	5
Orientations.....	6
Chapitre 1 : Mesures pour une relance économique rapide	7
1.1 Accélérer les investissements publics... pour relancer l'investissement privé	7
1.2 Réduire les délais de paiement et la lourdeur administrative	8
1.3 Préserver des relations équilibrées et corriger l'article 35.1 du PL 61.....	9
1.4 Stimuler les dépenses privées en rénovation	10
1.5 Favoriser l'accession à la propriété	11
1.6 Maintenir l'abordabilité des logements	12
Chapitre 2 : Mesures pour une reprise durable dans le secteur de la construction.....	14
2.1 Traitement accéléré des demandes ou autorisations et amoindrissement des coûts de conformité pour les entreprises.....	14
2.2 Prévenir une hausse des charges fiscales municipales	15
ANNEXE 1 - Répartition des investissements en construction.....	17
ANNEXE 2 - Tableau synthèse des propositions.....	18

Préambule

Au cours de la dernière année, les quatre plus importantes associations de l'industrie de la construction, l'ACQ, l'APCHQ, la CEGQ et l'IDU, ont resserré leurs liens pour mettre de l'avant des positions communes et faciliter les discussions avec le gouvernement. Cette alliance s'était formée dans le contexte très favorable d'une économie dynamique qui avait néanmoins ses défis, notamment en matière d'habitation.

Avec l'éclatement de la crise liée à la Covid-19, l'alliance s'est faite solidaire des Québécois et du combat contre la pandémie. Elle a pris acte de la fermeture des chantiers de construction ordonnée le 23 mars, a intensifié ses relations avec les membres de ses organisations et effectué des représentations visant à préparer une éventuelle reprise des activités.

Les quatre associations de l'industrie ont notamment et conjointement :

- Formulé des propositions sur la réouverture sécuritaire des chantiers de construction résidentielle afin d'éviter une crise dans l'habitation alors que des milliers d'unités étaient promises pour juillet;
- Formulé des propositions pour une reprise sécuritaire de toutes les activités de construction en collaboration avec la CNESST;
- Écrit au premier ministre Trudeau et au premier ministre Legault pour appeler de manière pressante à la conclusion d'une entente Canada-Québec en habitation respectant les compétences du Québec. Rappelons ici, que le Québec est la seule province qui n'a pas conclu d'entente avec Ottawa, ce qui prive le Québec d'investissements majeurs en logement social et abordable;
- Effectué des représentations auprès des municipalités et de leurs associations afin de faciliter la reprise et la réalisation de projets de construction dans l'immobilier résidentiel et commercial.

L'alliance s'est ainsi imposée en quelques mois comme une voix forte de l'industrie qui a eu l'écoute du gouvernement, des municipalités et des partenaires de l'industrie.

Les quatre associations appuient les mesures mises en place par le gouvernement du Québec pour amortir le choc de la crise. De façon plus spécifique, l'alliance accueille très favorablement le Projet de loi N° 61, *Loi visant la relance de l'économie du Québec et l'atténuation des conséquences de l'état d'urgence sanitaire déclaré le 13 mars 2020 en raison de la pandémie de la COVID-19.*

Nous estimons que la Loi, dans son ensemble, répond à l'urgence de la situation et contribuera à dynamiser la reprise. Nous estimons cependant que des gestes supplémentaires devraient être posés pour stimuler la construction résidentielle et commerciale.

Nous applaudissons à la volonté gouvernementale d'accélérer les chantiers publics. Sur le tableau suivant, présentant les dépenses d'immobilisations en construction des 10 dernières années, les chantiers publics, apparaissant en rouge, représentent des investissements majeurs de plus de 20 milliards de dollars en 2019. Intensifier cette activité, sera évidemment bénéfique pour l'économie du Québec; mais l'investissement privé, représenté en bleu est encore plus important, soit plus de 32 milliards de dollars, principalement dans le bâtiment résidentiel.

Dépenses d'immobilisations en construction¹, 2010-2019
(en millions de \$ courants)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019e	Variation
Total	40 783	43 419	46 975	45 272	43 294	42 577	42 770	46 304	50 939	53 235	4,5 %
Bâtiment non résidentiel et travaux de génie²	20 382	22 763	25 718	25 409	22 976	22 461	22 030	23 480	26 560	27 093	2,0 %
- Travaux de génie	13 005	13 991	15 443	15 834	13 934	13 273	13 403	14 811	16 196	15 958	-1,5 %
- Industriel	1 060	1 558	1 903	1 383	1 424	1 420	1 924	1 687	1 964	1 775	-9,6 %
- Institutionnel et commercial	6 317	7 214	8 372	8 192	7 617	7 768	6 703	6 983	8 403	9 360	11,4 %
- Institutionnel	2 970	3 331	3 811	4 066	3 748	3 961	2 967	3 279	4 195	4 683	11,5 %
- Commercial	3 347	3 883	4 561	4 126	3 869	3 807	3 736	3 704	4 208	4 678	11,3 %
Bâtiment résidentiel	20 400	20 656	21 258	19 863	20 318	20 117	20 740	22 824	24 379	26 142	7,2 %
- Construction neuve	9 953	10 065	10 253	8 976	8 755	8 147	8 349	9 644	11 575	12 338	6,6 %
- Rénovation	10 448	10 591	11 005	10 887	11 563	11 970	12 391	13 180	12 804	13 804	7,8 %

1. Inclut l'ensemble des travaux de construction exécutés au Québec et non seulement ceux assujettis à la Loi R-20.

2. Inclut certains montants non répartis par secteur.

Sources :

Pour le non-résidentiel: Statistique Canada, Tableau 34-10-0063-01, Dépenses en immobilisations, actifs corporels non résidentiels, selon le groupe d'actif et la géographie (2010-2018).

CCQ pour les estimations de 2019 pour le non-résidentiel.

Pour le résidentiel: Statistique Canada, Tableau 34-10-0175-01, Investissement en construction de bâtiments, 2010-2019.

En misant sur la construction pour relancer l'économie, le gouvernement voit juste. Mais en concentrant son action sur les chantiers publics, il restreint la portée de son action. Il est à l'avantage de tous que l'accélération de l'économie mise aussi sur les chantiers de construction privés. Ils représentent un levier de création d'emplois majeur, un bassin d'investissement immense et participent puissamment à l'amélioration des milieux de vie des Québécois.

INTRODUCTION

Alors que la relance économique à la suite de la crise sanitaire s'annonce difficile dans le contexte d'une récession et que la disponibilité de logements est menacée, les principaux acteurs de l'industrie de la construction proposent une réflexion sur la relance économique du Québec.

L'accélération de la cadence dans l'industrie de la construction est un moyen éprouvé de relancer l'économie et le gouvernement a raison d'en faire un des principaux axes de sa stratégie de reprise. L'industrie de la construction représente plus de 12 % du PIB du Québec (53,2 G\$ en 2019)¹, quelque 265 000 emplois directs² et quelque 156 000 emplois indirects³. **Vu son importance et le fait que sa chaîne d'approvisionnement soit très majoritairement constituée d'entreprises locales, ce secteur jouit d'une capacité remarquable à créer des emplois dans toutes les régions. Dans le contexte où la crise sanitaire a drastiquement freiné l'activité économique et fait bondir le taux de chômage, le secteur de la construction représente incontestablement un des moteurs de la relance post confinement. L'accélération des chantiers publics est nécessaire. Mais on ne saurait s'y limiter. On ne saurait, par exemple, ignorer que le manque de logements au Québec demeure criant.**

En effet, selon la SCHL, à l'automne 2019, le taux d'inoccupation des logements locatifs privés était de 1,8 % alors que le seuil d'équilibre se situe à 3 %. Alors que la pénurie de logements est désormais aggravée par le ralentissement des activités de construction résidentielle durant la pandémie, nous sommes d'avis qu'il est primordial d'accélérer le rythme de la construction résidentielle au Québec.

Les acteurs de la construction et de l'immobilier commercial se sont mobilisés, de la même façon qu'ils l'ont fait pour assurer une reprise réussie des chantiers, afin d'élaborer des propositions de mesures très concrètes aux gouvernements du Québec et du Canada en vue de stimuler ce secteur névralgique de notre économie. Nous avons scindé nos propositions en deux chapitres. Le premier traite de mesures qui peuvent être mises en place relativement rapidement, parfois sur une base temporaire, et qui visent à augmenter le niveau d'activité à court terme. Le deuxième chapitre traite des conditions gagnantes à mettre en place, notamment au niveau réglementaire, afin de créer un contexte plus agile pour faciliter et accélérer la réalisation de nouveaux projets.

¹ Commission de la construction du Québec, Statistiques annuelles 2019, tableau A3.

² Statistique Canada tableau 14-10-0022 01 Caractéristiques de la population active selon l'industrie, données mensuelles non désaisonnalisées, octobre 2018, 15 ans et plus, SCIAN 23.

³ Deloitte/CPQ, « Étude sur l'écosystème d'affaires de la construction au Québec » (2016), données de 2014.

Orientations

Les mesures proposées s'appuient sur certains principes directeurs qui ont guidé nos réflexions. Nous cherchons un effet significatif sur l'économie, autant par les embauches sur les chantiers que chez les fournisseurs; nous cherchons à répondre à des besoins réels en habitation; nous voulons contribuer à l'aménagement de milieux de vie modernes et durables qui feront la fierté de leurs occupants; nous voulons travailler en collaboration avec les municipalités et le gouvernement. Ce cadre de réflexion a mené à huit orientations :

- 1 Rehausser les investissements publics
- 2 Stimuler les dépenses de rénovation du secteur privé
- 3 Poursuivre la lutte contre les changements climatiques
- 4 Encourager l'accèsion à la propriété
- 5 Maintenir l'abordabilité des logements
- 6 Accélérer les délais d'autorisation des projets de construction
- 7 Aplanir certains obstacles règlementaires
- 8 Respecter les mesures sanitaires et la protection de la santé des travailleurs

Chapitre 1 : Mesures pour une relance économique rapide

1.1 Accélérer les investissements publics... pour relancer l'investissement privé

L'impact économique de la pandémie a été dramatique. L'intervention des gouvernements a permis d'amortir le choc. Leur vitesse de réaction et l'ampleur des moyens déployés sont à souligner. Néanmoins, la relance sera difficile.

Le gouvernement a annoncé son intention d'accélérer les investissements dans les infrastructures en augmentant de 2,9 milliards de dollars les investissements prévus au PQI pour l'exercice 2020-2021⁴. En accélérant l'investissement public, le gouvernement contribue directement à la relance, mais crée aussi un levier à l'investissement privé qui s'en trouve lui aussi relancé. L'accélération des investissements est en cela un geste structurant qui aura un impact horizontal.

Le devancement de projets dans les transports collectifs, par exemple, génère une cascade de bénéfices allant jusqu'à la construction résidentielle qui se trouve stimulée le long des nouveaux tracés. **Nous portons toutefois à l'attention du gouvernement que l'accélération des investissements publics, pour générer les bénéfices attendus, devra s'accompagner de gestes visant à faciliter la réalisation des projets, à alléger la réglementation, et à limiter les pertes de productivité liées, notamment à un absentéisme en hausse et à des coûts inhérents aux mesures sanitaires.**

Objectif

- Rehausser les intentions d'investissement public et d'investissement privé aux cours des trois prochaines années.

Mesure à considérer en surplus de celles annoncées dans le communiqué du 20 mai :

- Mettre en œuvre des mesures spécifiques pour accélérer la décontamination de terrains privés. Cette mesure permettrait de contribuer à des milieux de vie de qualité sur le plan social et environnemental, d'accélérer des projets d'habitation ou de développement économique, de réduire les coûts de construction, de favoriser l'abordabilité des logements.

⁴ Source : Communiqué, Conseil du trésor, 14 mai 2020 <http://www.newswire.ca/fr/releases/archive/May2020/14/c5644.html>

1.2 Réduire les délais de paiement et la lourdeur administrative

L'accélération des travaux de construction contribuera à la relance économique. Mais pour que cette orientation génère son maximum de bénéfices, le gouvernement devra aussi accélérer ses paiements. Le gouvernement traîne une réputation de mauvais payeur dans l'industrie de la construction. Les délais de paiement normaux de 30 jours, sont très rarement respectés et s'étirent sur 45, 60 et même 90 jours après la facturation. **Beaucoup d'entreprises sont extrêmement fragilisées. Plusieurs sont à court de liquidités, aux limites de leur capacité d'endettement. Or, elles devront faire face à des contraintes opérationnelles sans précédent comme un absentéisme élevé et des mesures sanitaires restrictives qui vont nuire à la productivité et accroître les coûts. Plusieurs seront même dans l'impossibilité de financer la réalisation d'un contrat si on ne leur garantit pas un paiement rapide;** elles n'auront pas les liquidités pour payer leurs employés, pour acheter des matériaux, pour louer des grues. L'enjeu de la rapidité de paiement n'est donc pas accessoire, mais central dans la relance. Le gouvernement devrait explicitement s'engager à réduire ses délais de paiement dans le cadre de la Loi 61. La réduction des délais de paiement devrait être le geste visible et prioritaire de la réduction de la lourdeur administrative.

Objectifs

- Accélérer les paiements pour les contrats publics;
- Soutenir les entreprises de construction en mettant en œuvre une série de mesures ayant des impacts sur leurs liquidités ;
- Adapter les contrats publics au contexte de la COVID-19.

Mesures à considérer

- Amender le Projet de loi 61 de manière à affirmer la règle du paiement en 30 jours et introduire dans les pratiques une avance de 5 % à 10 % à verser au moment de la signature du contrat pour aider les entreprises à maintenir leurs liquidités. À cet effet, un arrêté ministériel de 2018⁵ stipulait notamment que :
 - *L'entrepreneur général doit avoir transmis sa demande de paiement à l'organisme public pour approbation le 1^{er} jour du mois pour les travaux effectués pendant le mois précédent (par. 10);*
 - *L'organisme public doit verser le paiement dû à l'entrepreneur général au plus tard le dernier jour du mois où il a reçu une demande de paiement (par. 15);*
- Un programme du gouvernement garantissant aux donneurs d'ouvrage le remboursement des avances faites aux entreprises afin que ces dernières puissent avoir la liquidité nécessaire pour relancer les travaux (garantie de remboursement d'avances);
- Renégocier les échéances de tous les projets publics qui ont été suspendus et donner le mot d'ordre à tous les donneurs d'ouvrage publics de ne pas utiliser les clauses de pénalités pour les retards dus à la pandémie;

⁵ Arrêté ministériel 2018-01, Président du Conseil du Trésor, 3 juillet 2018.

- Créer un fonds spécial pour s’assurer que les entreprises de construction disposent des liquidités nécessaires durant les premiers mois de la relance.

1.3 Préserver des relations équilibrées et corriger l’article 35.1 du PL 61

La pandémie a ravagé à peu près tous les secteurs de l’économie, affectant durement les particuliers et les entreprises. L’aide gouvernementale est essentielle pour que les uns et les autres se relèvent. Toutefois, cette aide peut être formulée maladroitement et amener des distorsions susceptibles de nuire à certains, notamment de petits propriétaires immobiliers. **Nous partageons ainsi pleinement les préoccupations du gouvernement quant aux difficultés des commerçants qui peinent à payer leur loyer à temps ou en totalité. C’est d’ailleurs pourquoi nous avons appuyé le programme fédéral-provincial d’Aide d’urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC) qui aide propriétaires et locataires à trouver un juste compromis. Mais nous ne nous expliquons pas comment le gouvernement a pu introduire un amendement au PL61 qui rend à toutes fins pratiques ce programme inopérant en créant une immunité au non-paiement du loyer.**

Avec l’ajout de l’Article 35.1, le gouvernement vient briser le fragile équilibre entre propriétaires et locataires de locaux commerciaux en faisant en sorte qu’aucune action ne peut être prise par des propriétaires envers des locataires en défaut de paiement jusqu’au mois d’août. Cet amendement suppose que les propriétaires sont épargnés par la crise, alors que nombre d’entre eux sont frappés de plein fouet et peinent à faire face à leurs propres obligations.

Le gouvernement doit modifier cet article et préciser qu’il ne s’appliquerait seulement lorsque propriétaire et le locataire sont admissibles à l’AUCLC et que le propriétaire a refusé de participer au programme. Il s’agit de l’approche empruntée par les gouvernements de la Colombie-Britannique et de la Saskatchewan.

Objectif

- Maintenir l’équité dans les relations entre propriétaires immobiliers et locataires commerçants.

Mesure à considérer

Modifier l’article 35.1 afin qu’il ne s’applique que lorsque propriétaires et locataires sont admissibles à les parties sont admissibles à l’Aide d’urgence du Canada pour le loyer commercial et que le propriétaire a refusé de participer au programme.

1.4 Stimuler les dépenses privées en rénovation

La rénovation résidentielle au Québec représentait des investissements totalisant un peu plus de 13,8 milliards de dollars en 2019⁶. Les dépenses d'entretien et de réparation résidentielles représentent un autre 4,8 milliards de dollars annuellement⁷. **Or, dans la foulée de la fermeture des chantiers, le 24 mars dernier, 73 % des contrats des entrepreneurs qui œuvrent en rénovation avaient été annulés ou reportés, selon un sondage réalisé auprès des membres de l'APCHQ⁸.**

Dans l'immobilier commercial, les propriétaires feront d'importants investissements en vue d'adapter leurs immeubles au contexte de la COVID. Il s'agira notamment de réaménagements et d'achats d'équipements pour améliorer la performance énergétique des bâtiments et la qualité de l'air. Mais dans le contexte de moindres liquidités et de pertes de revenus de location pour les propriétaires commerciaux, ces investissements seront difficiles à réaliser.

Objectifs

- Encourager les dépenses en rénovation écoénergétiques des ménages et des propriétaires d'immeubles locatifs
- Soutenir la mise à niveau des bâtiments commerciaux

Mesures à considérer

- Instaurer un crédit d'impôt de 20 % sur tous les travaux de rénovations résidentielles réalisés par les propriétaires-occupants et les propriétaires d'immeubles locatifs;
- Bonifier ce crédit d'impôt à 30 % dans le cas de travaux de rénovation écoénergétiques;
- Examiner la mise en place d'un crédit d'impôt remboursable inspiré d'une mesure touchant l'investissement et l'innovation (C3i) pour les propriétaires d'immeubles commerciaux;
- Permettre l'amortissement accéléré de certaines dépenses des propriétaires d'immeubles locatifs.

Le meilleur outil pour tonifier les dépenses de rénovation des ménages demeure sans contredit un crédit d'impôt. L'efficacité des crédits d'impôt a été démontrée pour stimuler l'économie des régions et même réduire le travail au noir⁹. Qui plus est, ils peuvent servir à encourager les ménages à poser des gestes bénéfiques pour la lutte contre les changements climatiques, en améliorant la performance énergétique et environnementale de leur habitation.

⁶ Commission de la construction du Québec, statistiques annuelles 2019, tableau A3

⁷ Source : Statistique Canada, tableaux 34-10-0175-01 et 34-10-0095-01, chiffres de 2018

⁸ Source : Sondage réalisé le 25 mars 2020 auprès de 403 entrepreneurs

⁹ 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>.

À cet effet, les résultats du crédit RénoVert, qui jouissait d'une forte notoriété¹⁰ 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 leur valeur totale a atteint 1,86 milliard de dollars.**

En ce qui a trait aux logements locatifs, le Québec est, de loin, la province qui compte le plus important parc de logements locatifs privés au pays. Selon la dernière enquête de la SCHL sur le marché locatif¹¹, on en dénombrait un peu plus de 866 000. **Mais 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.** Près d'un logement locatif sur trois (31 %) au Québec a besoin de réparations¹². Selon un sondage réalisé par la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) en 2016, ce sont même 17 % des immeubles locatifs qui nécessitent des rénovations majeures pour une dépense médiane de 10 000 \$ par logement.

1.5 Favoriser l'accès à la propriété

Selon le dernier recensement de Statistique Canada, la proportion de ménages propriétaires demeure nettement inférieure au Québec (61,3 %) que dans le reste du Canada (67,8 %). Le taux de propriété au Québec est le plus faible de toutes les provinces. L'écart avec l'Ontario est de près de 10 points de pourcentage.

La propriété est un important réservoir de richesse et demeure le plus souvent le principal actif des ménages. 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. **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 plus grande sécurité financière.**

Objectifs

- Soutenir l'accès à la propriété des ménages ;
- Aider les nouveaux acheteurs à se qualifier pour une hypothèque;
- Aider les propriétaires actuels à conserver leur bien immobilier.

Mesures à considérer

- Augmenter de 750 \$ à 2500 \$ le crédit d'impôt pour l'achat d'une première propriété afin d'aider, notamment, à couvrir les frais de notaire et autres dépenses;

¹⁰ 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.

¹¹ Enquête d'octobre 2019, logements locatifs d'initiative privée dans des immeubles de 3 unités et plus.

¹² Source : Recensement de 2016 de Statistique Canada

- Rembourser, à l’instar de l’Ontario, de la Colombie-Britannique et de l’Île-du-Prince-Édouard, une partie des droits de mutation aux premiers acheteurs. Nous suggérons à cet effet que le gouvernement du Québec rembourse entièrement l’équivalent des deux premières tranches (de 0,5 % et 1,0 %) de la taxe;
- Limiter à 1,5 % le taux du droit de mutation sur toute tranche de la base d’imposition qui excède 258 600 \$ (les deux premières tranches). Cette réduction devrait être mise en œuvre dès que le report du paiement des droits de mutation ne sera plus impératif. Cette recommandation pourrait être mise en œuvre par le retrait du deuxième et du troisième alinéa de l’article 2 de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières.

Afin de bonifier l’impact de ces mesures, le gouvernement fédéral pourrait :

- Assouplir le « stress test » sur les hypothèques en utilisant un taux de référence correspondant à la valeur médiane hebdomadaire des taux d’intérêt des prêts hypothécaires assurés de 5 ans à taux fixe indiqués dans les demandes d’assurances, majorés d’un point de pourcentage (plutôt que 2);
- Permettre un amortissement de 35 ans pour tous les types de prêts hypothécaires (assurés/non assurés, nouveaux ou actuels). La prolongation de l’amortissement des hypothèques actuelles devrait s’effectuer sans pénalités;
- Modifier l’incitatif à l’achat d’une première propriété en éliminant l’aspect participatif du prêt, c’est-à-dire que le gouvernement fédéral renonce à l’appréciation ou à la dépréciation de la valeur de la propriété. Seul le montant de l’incitatif initial, de 5 % ou de 10 % de la mise de fonds serait remboursé à la vente de la propriété ou après 25 ans.

1.6 Maintenir l’abordabilité des logements

En raison de la crise de la COVID-19, des dizaines de milliers de ménages ont été frappés par des pertes d’emplois et des baisses de revenus. Le nombre de ménages avec des besoins impérieux, c’est-à-dire qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus à se loger va inévitablement augmenter de manière significative. Au recensement 2016, ils étaient déjà 306 000 ménages dans cette situation. Qui plus est, en regard du logement social, on compte déjà plusieurs milliers de logements abordables en attente d’approbation dans le cadre des programmes déjà existants tels qu’Accès Logis Québec et Accès Logis Montréal. En ce qui a trait à la nouvelle construction, les mesures sanitaires sur les chantiers entraînent des charges supplémentaires (frais directs et pertes de productivité) qui vont faire augmenter davantage les coûts de construction, alors que ceux-ci sont déjà en forte hausse depuis 2 ans.

La question fiscale entre aussi en ligne de compte. Le remboursement des taxes pour les nouveaux immeubles locatifs a été introduit en février 2000. Cette mesure visait à supporter les acheteurs-locateurs et les constructeurs-locateurs pour les aider à financer, dès la première location de l’immeuble, le montant des taxes payables sur la juste valeur marchande (JVM) de l’immeuble. Autrement, ils ne peuvent récupérer ces taxes que sur une longue période de temps à travers le loyer.

Le niveau de remboursement et les seuils de cette mesure sont résumés dans le tableau ci-dessous.

	TPS	TVQ		TPS	TVQ		TPS	TVQ
Valeur de l'habitation	350 000 \$ et moins	200 000 \$ et moins		Entre 350 001 \$ et 449 999 \$	Entre 200 001 \$ et 224 999 \$		450 000 \$ et plus	225 000 \$ et plus
Montant du remboursement	36% de la TPS payée / Ne peut excéder 6 300 \$	36% de la TVQ payée / Ne peut excéder 7 182 \$		Remboursement décroissant	Remboursement décroissant		Aucun remboursement	Aucun remboursement

Dans la mesure où les seuils n'ont pas été ajustés en fonction de l'augmentation des coûts de construction et de la valeur des terrains depuis leur introduction, le remboursement devient de moins en moins disponible pour les constructeurs. Il va sans dire que cette situation a des effets sur le coût des loyers et l'abordabilité, particulièrement si l'on y ajoute d'autres frais tels des mesures d'inclusion en matière de logement social. Il y a donc lieu de hausser les seuils de remboursement des taxes payées par les constructeurs d'immeubles résidentiels pour fins de location afin d'aider à l'abordabilité des logements.

Objectifs

- Augmenter le rythme de réalisation de logements sociaux;
- Aider les ménages avec des besoins impérieux;
- Freiner la hausse du prix des logements neufs.

Mesures à considérer

- Hausser les investissements dans le logement social (AccèsLogis) via une entente Canada-Québec;
- Accélérer la réalisation des projets de logement social par un rehaussement des coûts maximaux admissibles (AccèsLogis Québec et Montréal);
- Bonifier le programme d'allocation logement du Québec via une entente Canada-Québec;
- Éliminer complètement (ou appliquer un taux de remboursement de 100 %) la TPS et la TVQ sur les habitations neuves et les habitations locatives neuves de moins de 350 000 \$;
- Dans le cas des immeubles locatifs, s'assurer que les banques considèrent 75 % des revenus de loyer inscrits dans les baux des locataires lors de l'achat d'un immeuble de quatre logements et moins (actuellement, seulement 50 % des revenus de loyer sont considérés);
- Réviser les seuils de remboursement des taxes payées par les constructeurs d'immeubles résidentiels pour fins de location.

Chapitre 2 : Mesures pour une reprise durable dans le secteur de la construction

2.1 Traitement accéléré des demandes ou autorisations et réduction des coûts de conformité pour les entreprises

Le dernier Rapport sur la mise en œuvre des mesures gouvernementales d'allègement réglementaire et administratif (mars 2018) présente le nombre de formalités, le volume et le coût pour l'ensemble des entreprises au Québec.

En excluant le secteur municipal et les organismes qui n'ont pas de relations directes avec le secteur de la construction, on compte environ 430 formalités dans les ministères ou organismes au gouvernement du Québec. Compte tenu de la variété des périodes, des plateformes et des formats des redditions, ces obligations représentent d'importants coûts de conformité qui affectent la productivité et les coûts de de construction. S'ajoutent à ces considérations, les coûts associés aux délais de traitement de demandes ou autorisations par le gouvernement ou les municipalités qui ont des impacts sur la réalisation de projets d'investissement dans l'immobilier commercial.

Objectifs

- Améliorer les processus afin d'accélérer le traitement des demandes ou autorisations par les ministères, organismes et municipalités;
- Réduire les coûts de conformité réglementaires et légaux des entreprises;
- Limiter la mise en œuvre de nouvelles exigences réglementaires, au moins pour les trois prochaines années;
- Reporter ou adapter la mise en œuvre des mesures augmentant les coûts pour les entreprises, les consommateurs et les contribuables.

Mesures à considérer

- Mise en place d'un groupe dédié (MEI-MAMH) à l'accélération des investissements privés;
 - Suivi de la performance pour le traitement des demandes
 - Coordination et suivi des grands projets d'investissements privés
- Réserver une enveloppe budgétaire visant la réduction des coûts de conformité des entreprises dans la construction et l'immobilier commercial. L'enveloppe servirait d'abord à identifier les principaux coûts de conformité, puis à développer des solutions, notamment des applications informatiques, pour les réduire;
- Maintenir jusqu'au 31 décembre 2021 le taux de contribution de 80 % des redevances pour le REM (10 \$/pi carré);
- Prolonger de douze mois la période transitoire prévue pour l'application du code de construction touchant l'accessibilité des nouveaux logements;

- En regard de la loi portant sur l'exigence d'un plan de garantie, d'une assurance, d'un cautionnement ou d'un dépôt dans un compte en fidéicommis en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divise ainsi que l'obligation de remettre l'acompte aux acheteurs dans le cas où leur unité n'aura pas été livrée à temps :
 - Préciser les modalités liées aux obligations en matière de livraison de fractions de copropriété à la date convenue et le moment où les acomptes doivent être protégés.

2.2 Prévenir une hausse des charges fiscales municipales

La Loi sur les cités et villes exige que les déficits des municipalités soient portés aux dépenses de l'année suivante ou financés par un règlement d'emprunt. Avec la baisse attendue du volume des transactions immobilières et du nombre de nouveaux projets, une baisse de revenus provenant des droits de mutation et des frais des parcs est à prévoir. Or, dans ce contexte déjà difficile, toute hausse de taxes municipales serait néfaste, autant sur la qualité de vie des citoyens éprouvés que sur la construction, et viendrait saper des efforts de relance.

Cela est d'autant plus vrai que les taux de taxes sont déjà très élevés, que la part de l'impôt foncier dans les budgets des municipalités du Québec est déjà la plus élevée au Canada, et que la fiscalité municipale est déjà complexe avec des écarts entre les taux pour le non résidentiel et le résidentiel.

Objectifs

- Éviter une hausse des taxes foncières ou l'imposition de nouveaux frais durant la relance;
- Réduire les frais exigibles qui sont associés à des investissements.

Mesures à considérer

- Mettre en œuvre une entente Québec-municipalités prévoyant le gel des taxes municipales pendant trois ans et la pleine compensation des municipalités pour les pertes de revenus fiscaux liés à la COVID-19;
- Offrir un crédit d'impôt sur les droits de mutation pour les acquéreurs et sur les frais de développement et divers frais (permis ou autorisations) pour les promoteurs;
- Rendre des fonds disponibles aux municipalités pour qu'elles puissent lancer leurs propres programmes d'appui à la rénovation, correspondant à des priorités locales, comme le gouvernement fédéral le fait.

CONCLUSION

La pandémie de COVID-19 est un traumatisme social et économique d'une ampleur jamais vue de mémoire récente. Le Québec se relèvera avec une action combinée et déterminée du gouvernement et du secteur privé. L'industrie de la construction par son impact structurant sur l'emploi, sur les approvisionnements, sur les milieux de vie est l'un des plus puissants leviers de relance.

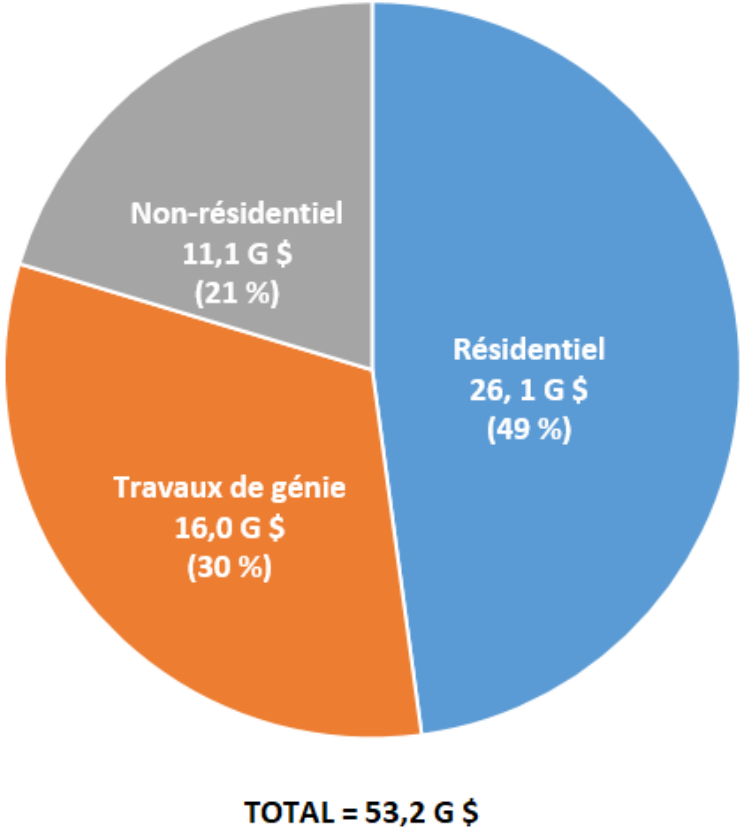
En accélérant ses investissements dans les infrastructures, le gouvernement pourra stimuler la reprise de manière efficace et déclencher la reprise des investissements privés par les partenaires de l'industrie, notamment dans le domaine de l'habitation où les besoins sont criants.

Cependant, pour que ces investissements accélérés produisent tous leurs bénéfices structurants, le gouvernement devra veiller à éliminer des entraves réglementaires, financières ou fiscales à la réalisation des projets et s'imposer une discipline afin de réduire les délais de paiement dans un contexte où les entreprises sont exsangues à cause de la longue interruption de leurs activités.

Les circonstances sont difficiles, mais la vision gouvernementale est bien alignée et l'industrie est prête au redémarrage. Sachons maintenant conjuguer les efforts pour un maximum de bénéfices.

ANNEXE 1 - Répartition des investissements en construction

**Répartition des dépenses d'immobilisation
en construction au Québec en 2019**



Source : CCQ

ANNEXE 2 - Tableau synthèse des propositions

Mesures pour une relance économique rapide

Orientations	Objectifs	Mesures à considérer
Rehausser les investissements publics ... pour relancer l'investissement privé	<ul style="list-style-type: none"> Rehausser les intentions d'investissement public et d'investissement privé aux cours des trois prochaines années. 	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en œuvre des mesures spécifiques pour accélérer la décontamination de terrains privés. Ces mesures permettraient de contribuer à des milieux de vie de qualité sur le plan social et environnemental, d'accélérer des projets d'habitation ou de développement économique, de réduire les coûts de construction, de favoriser l'abordabilité des logements.
	<ul style="list-style-type: none"> Accélérer les paiements pour les contrats publics Soutenir les entreprises de construction en mettant en œuvre une série de mesures ayant des impacts sur leurs liquidités Adapter les contrats publics au contexte de la COVID-19 	<ul style="list-style-type: none"> Amender le Projet de loi 61 de manière à affirmer la règle du paiement en 30 jours et introduire dans les pratiques une avance de 5 % à 10 % à verser au moment de la signature du contrat pour aider les entreprises à maintenir leurs liquidités. Un programme du gouvernement garantissant aux donneurs d'ouvrage le remboursement des avances faites aux entreprises afin que ces dernières puissent avoir la liquidité nécessaire pour relancer les travaux (garantie de remboursement d'avances). Renégocier les échéances de tous les projets publics qui ont été suspendus et de donner le mot d'ordre à tous les donneurs d'ouvrage publics de ne pas utiliser les clauses de pénalités pour les retards dus à la pandémie. Modifier l'article 35.1 afin qu'il ne s'applique que lorsque propriétaires et locataires sont admissibles à les parties sont admissibles à l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial et que le propriétaire a refusé de participer au programme. Créer un fonds spécial pour s'assurer que les entreprises de construction disposent des liquidités nécessaires durant les premiers mois de la relance.
Stimuler les dépenses privées en rénovation	<ul style="list-style-type: none"> Encourager les dépenses en rénovation écoénergétiques des ménages et des propriétaires d'immeubles locatifs Soutenir la mise à niveau des bâtiments commerciaux 	<ul style="list-style-type: none"> Instaurer un crédit d'impôt de 20 % sur tous les travaux de rénovations résidentielles réalisés par les propriétaires-occupants et les propriétaires d'immeubles locatifs; Bonifier ce crédit d'impôt à 30 % dans le cas de travaux de rénovation écoénergétiques; Examiner la mise en place d'un crédit d'impôt remboursable inspiré d'une mesure touchant l'investissement et l'innovation (C3i) pour les propriétaires d'immeubles commerciaux; Permettre l'amortissement accéléré des dépenses des propriétaires d'immeubles locatifs.

Orientations	Objectifs	Mesures à considérer
Favoriser l'accès à la propriété	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir l'accès à la propriété des ménages; • Aider les nouveaux acheteurs à se qualifier pour une hypothèque; • Aider les propriétaires actuels à conserver leur bien immobilier. 	<ul style="list-style-type: none"> • Augmenter de 750 \$ à 2500 \$ le crédit d'impôt pour l'achat d'une première propriété afin d'aider, notamment, à couvrir les frais de notaire et autres dépenses; • Rembourser une partie des droits de mutation aux premiers acheteurs. Nous suggérons à cet effet que le gouvernement du Québec rembourse entièrement l'équivalent des deux premières tranches (de 0,5 % et 1,0 %) de la taxe; • Limiter à 1,5 % le taux du droit de mutation sur toute tranche de la base d'imposition qui excède 258 600 \$. Cette réduction devrait être mise en œuvre dès que le report du paiement des droits de mutation ne sera plus impératif. Cette recommandation pourrait être mise en œuvre par le retrait du deuxième et du troisième alinéa de l'article 2 de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières.
Maintenir l'abordabilité des logements	<ul style="list-style-type: none"> • Augmenter le rythme de réalisation de logements sociaux; • Aider les ménages avec des besoins impérieux; • Freiner la hausse du prix des logements neufs. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hausser les investissements dans le logement social (AccèsLogis) via une entente Canada-Québec; • Accélérer la réalisation des projets de logement social par un rehaussement des coûts maximaux admissibles (AccèsLogis Québec et Montréal); • Bonifier le programme d'allocation logement du Québec via une entente Canada-Québec; • Éliminer complètement (ou appliquer un taux de remboursement de 100 %) la TPS et la TVQ sur les habitations neuves et les habitations locatives neuves de moins de 350 000 \$; • Dans le cas des immeubles locatifs, s'assurer que les banques considèrent 75 % des revenus de loyer inscrit dans les baux des locataires lors de l'achat d'un immeuble de quatre logements et moins (actuellement, 50 % des revenus de loyer sont considérés). • Réviser les seuils de remboursement des taxes payées par les constructeurs d'immeubles résidentiels pour fins de location.

Mesures pour une reprise durable dans le secteur de la construction

Orientation	Objectif	Mesure à considérer
<p>Traitement accéléré des demandes ou autorisations et réduction des coûts de conformité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer les processus afin d'accélérer le traitement des demandes ou autorisations par les ministères, organismes et municipalités; • Réduire les coûts de conformité réglementaires et légaux des entreprises; • Limiter la mise en œuvre de nouvelles exigences réglementaires, au moins pour les trois prochaines années; • Reporter ou adapter la mise en œuvre des mesures augmentant les coûts pour les entreprises, les consommateurs et les contribuables. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'un groupe dédié (MEI-MAMH) à l'accélération des investissements privés; <ul style="list-style-type: none"> ○ Suivi de la performance pour le traitement des demandes ○ Coordination et suivi des grands projets d'investissements privés • Réserver une enveloppe budgétaire visant la réduction des coûts de conformité des entreprises dans la construction et l'immobilier commercial. L'enveloppe servirait d'abord à identifier les principaux coûts de conformité, puis à développer des solutions, notamment des applications informatiques, pour les réduire; • Maintenir jusqu'au 31 décembre 2021 le taux de contribution de 80 % des redevances pour le REM (10 \$/pi carré); • Prolonger de douze mois la période transitoire prévue pour l'application du code de construction touchant l'accessibilité des nouveaux logements; • En regard de la loi portant sur l'exigence d'un plan de garantie, d'une assurance, d'un cautionnement ou d'un dépôt dans un compte en fidéicommis en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divise ainsi que l'obligation de remettre l'acompte aux acheteurs dans le cas où leur unité n'aura pas été livrée à temps : <ul style="list-style-type: none"> ○ Préciser les modalités liées aux obligations en matière de livraison de fractions de copropriété à la date convenue et le moment où les acomptes doivent être protégés.
<p>Prévenir une hausse des charges fiscales municipales</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Éviter une hausse des taxes foncières ou l'imposition de nouveaux frais durant la relance; • Réduire les frais exigibles qui sont associés à des investissements. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre une entente Québec-municipalités prévoyant le gel des taxes municipales pendant trois ans et la pleine compensation des municipalités pour les pertes de revenus fiscaux liés à la COVID-19; • Offrir un crédit d'impôt sur les droits de mutation pour les acquéreurs et sur les frais de développement et divers frais (permis ou autorisations) pour les promoteurs; • Rendre des fonds disponibles aux municipalités pour qu'elles puissent lancer leurs propres programmes d'appui à la rénovation, correspondant à des priorités locales, comme le gouvernement fédéral le fait.