



Mémoire

Consultations prébudgétaires 2026-2027 du ministre des Finances du Québec

Document présenté au ministère des
Finances du Québec

Février 2026



**Association
professionnelle
des courtiers
immobiliers
du Québec**

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE EXÉCUTIF 3

À PROPOS DE L’APCIQ..... 4

MISE EN CONTEXTE –
L’ABORDABILITÉ AU CŒUR DES ENJEUX ÉCONOMIQUES ET SOCIAUX..... 5

CONSTATS ET ANALYSE..... 6

PRIORITÉS ET RECOMMANDATIONS..... 13

 PRIORITÉ 1 – CRÉER UN ENVIRONNEMENT PRÉVISIBLE ET ACCÉLÉRÉ POUR LA CONSTRUCTION 13

 PRIORITÉ 2 – DIVERSIFIER L’OFFRE ET FACILITER L’ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ..... 16

 PRIORITÉ 3 – RENFORCER LA GOUVERNANCE, LA REDDITION DE COMPTES ET
 LA PERFORMANCE MUNICIPALE 19

CONCLUSION 21

SOMMAIRE EXÉCUTIF

L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) soumet le présent mémoire dans le cadre des consultations prébudgétaires 2026-2027 afin de contribuer aux réflexions gouvernementales sur la crise de l'habitation, et plus particulièrement sur la détérioration rapide et persistante de l'abordabilité résidentielle à l'échelle du Québec.

Depuis près d'une décennie, le marché immobilier québécois est confronté à un déséquilibre structurel entre l'offre et la demande de logements. Cette situation s'est aggravée sous l'effet combiné d'une croissance démographique soutenue, d'un déficit chronique de mises en chantier, de délais réglementaires importants, d'une complexité administrative croissante et d'une hausse marquée des coûts de construction et de financement. Malgré certains ajustements récents des conditions de crédit, ces facteurs continuent d'exercer une pression significative sur les prix, sur la mobilité résidentielle et sur la capacité des ménages à accéder à un logement adéquat.

Les constats issus des analyses de l'APCIQ sont sans équivoque : les mesures agissant principalement sur la demande atteignent aujourd'hui leurs limites. Sans une augmentation rapide, prévisible et soutenue de l'offre résidentielle, les interventions budgétaires risquent d'avoir des effets limités, voire contre-productifs. L'enjeu central réside désormais dans la capacité collective à livrer davantage de logements, plus rapidement, dans l'ensemble des régions.

Au-delà de ses impacts sociaux, la crise de l'habitation constitue désormais un enjeu macroéconomique majeur. L'insuffisance de l'offre résidentielle freine la mobilité de la main-d'œuvre, complique l'attraction et la rétention de talents, accentue les déséquilibres régionaux et limite la réalisation de projets d'investissement publics et privés. Dans un contexte de ralentissement économique et de contraintes budgétaires, accélérer la construction résidentielle représente l'un des leviers les plus efficaces pour soutenir la croissance, améliorer la productivité et générer des retombées fiscales récurrentes, sans alourdir durablement les finances publiques.

Dans le contexte actuel, le budget 2026-2027 représente une occasion déterminante d'envoyer un signal clair : le Québec doit se doter d'un environnement plus prévisible, plus rapide et plus performant pour la construction résidentielle. En s'attaquant aux causes structurelles de la crise de l'habitation, le gouvernement peut simultanément améliorer l'abordabilité, soutenir la croissance économique et renforcer la capacité d'attraction et de rétention de la main-d'œuvre dans l'ensemble des régions.

L'APCIQ recommande de concentrer les efforts budgétaires et réglementaires sur des mesures à fort impact et à rendement économique élevé, notamment la réduction des délais d'autorisation, la modernisation des processus municipaux, la diversification rapide de l'offre résidentielle et un soutien ciblé à l'accès à la propriété pour les premiers acheteurs. Combinées à un renforcement de la gouvernance et de la reddition de comptes municipales, ces interventions s'inscrivent dans une logique de rendement global pour l'État, en facilitant la livraison de logements et la réalisation de transactions, ce qui génère des revenus fiscaux récurrents et réduit la pression sur d'autres programmes publics liés à l'inabordabilité, à la mobilité résidentielle et à la pénurie de main-d'œuvre. Dans cette perspective, le mémoire de l'APCIQ s'articule autour de trois piliers :

1. Créer un environnement prévisible et accéléré pour la construction résidentielle
2. Diversifier l'offre de logements et faciliter l'accès à la propriété
3. Renforcer la gouvernance, la reddition de comptes et la performance municipale

Enfin, l'APCIQ souligne l'importance de renforcer la gouvernance et la reddition de comptes municipales dans une logique d'amélioration continue. La mise à disposition d'indicateurs publics comparables vise à soutenir les municipalités, à diffuser les meilleures pratiques et à accroître la cohérence de l'action publique, afin d'atteindre plus efficacement l'objectif commun d'augmentation durable de l'offre résidentielle.

À PROPOS DE L'APCIQ

L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) est un organisme sans but lucratif qui représente plus de 15 000 courtiers immobiliers et agences immobilières répartis sur l'ensemble du territoire québécois. Elle regroupe plus de 90 % des courtiers immobiliers professionnels actifs et compte plus de 700 agences immobilières au Québec.

L'APCIQ a pour mission de représenter, soutenir et défendre les intérêts de ses membres, tout en contribuant activement à la protection du public et au bon fonctionnement du marché immobilier. Elle diffuse les statistiques officielles sur le marché immobilier résidentiel, développe des outils technologiques, offre des services de formation et produit des analyses économiques reconnues par les décideurs publics.

Grâce à ses filiales, notamment Centris et le Collège de l'immobilier du Québec, l'APCIQ dispose d'une intelligence d'affaires unique et d'une connaissance fine des dynamiques régionales, ce qui en fait un partenaire stratégique dans l'élaboration des politiques publiques en matière d'habitation.

Le rôle stratégique des courtiers immobiliers

Les courtiers immobiliers jouent un rôle central dans le fonctionnement du marché résidentiel québécois. Ils assurent la fluidité des transactions, contribuent à la transparence de l'information et accompagnent les ménages dans des décisions financières majeures.

Par leur présence sur le terrain, les courtiers constituent également des capteurs privilégiés des dysfonctionnements du marché. Ils observent en temps réel les effets des pénuries de logements, des délais administratifs et des contraintes réglementaires sur les comportements des acheteurs et des vendeurs. Cette position leur permet de fournir une rétroaction essentielle pour l'élaboration et l'ajustement des politiques publiques.

Mise en contexte – l’abordabilité au cœur des enjeux économiques et sociaux

L'accès au logement et à la propriété constitue l'un des piliers de la stabilité économique et sociale du Québec. Il influence directement la qualité de vie des ménages, la capacité d'attraction et de rétention de la main-d'œuvre, la mobilité résidentielle et le développement des régions.

Or, depuis plusieurs années, cet équilibre est fragilisé. Une proportion croissante de ménages consacre une part excessive de son revenu au logement, reporte ses projets d'achat ou se trouve contrainte de quitter certains marchés devenus inaccessibles. Cette réalité touche désormais non seulement les grands centres urbains, mais également plusieurs régions qui, historiquement, offraient des conditions plus abordables.

L'insuffisance de l'offre résidentielle a des effets économiques importants. Elle réduit la fluidité du marché du travail, accentue les déséquilibres régionaux et augmente les coûts pour les entreprises et les services publics. Dans plusieurs secteurs, la difficulté d'accès au logement devient un frein direct à la réalisation de projets, y compris dans les régions où les besoins de main-d'œuvre sont les plus élevés.

Dans le cadre des consultations prébudgétaires, l'APCIQ souhaite mettre à profit l'expertise terrain de ses membres et sa capacité d'analyse de marché afin de proposer une lecture structurée des enjeux actuels. Présents dans toutes les régions du Québec, les courtiers immobiliers observent quotidiennement les impacts concrets des politiques publiques, des règles d'urbanisme et des processus administratifs sur la réalisation des projets résidentiels et sur les choix des ménages.

Le présent mémoire vise ainsi à dépasser le diagnostic général pour identifier précisément les leviers d'intervention budgétaire et réglementaire susceptibles d'avoir un impact durable sur l'offre de logements et, ultimement, sur l'abordabilité.

PAIEMENTS HYPOTHÉCAIRES EN % DU REVENU

	2015	2025
Montréal	26 %	48 %
Laval	17 %	36 %
Montréal-Montréal	15 %	34 %
Laurentides	14 %	33 %
PROVINCE DE QUÉBEC	15 %	32 %
Lanaudière	12 %	29 %
Estrie	12 %	29 %
Outaouais	12 %	27 %
Capitale-Nationale	13 %	25 %
Mauricie	9 %	23 %
Chaudière-Appalaches	12 %	23 %
Centre-du-Québec	8 %	20 %
Saguenay—Lac-Saint-Jean	10 %	20 %
Bas-Saint-Laurent	9 %	19 %
Abitibi-Témiscamingue	10 %	18 %
Côte-Nord	9 %	15 %
Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine	6 %	13 %

Les dynamiques qui façonnent le marché immobilier



CONSTATS ET ANALYSE

Une détérioration marquée et persistante de l'abordabilité

L'abordabilité du logement au Québec s'est détériorée de façon marquée au cours des dernières années, au point de devenir l'un des principaux freins à la mobilité résidentielle, à l'accession à la propriété et à la stabilité socioéconomique des ménages. Cette situation résulte d'un déséquilibre structurel persistant entre l'offre, les prix, les revenus des ménages et les conditions de financement, plutôt que d'un simple facteur conjoncturel.

À ce contexte s'ajoutent des tensions géopolitiques qui génèrent de l'incertitude économique, notamment en lien avec les droits de douane, et qui influencent les projections financières des ménages ainsi que leur propension à investir dans l'immobilier.

Du côté du financement, l'étude de l'APCIQ sur les taux indique que, malgré la fin du cycle de hausses et une stabilisation attendue autour de 4 % pour les prêts hypothécaires fixes de cinq ans en 2026, les conditions demeurent nettement plus contraignantes qu'avant 2022. La baisse des taux a cessé d'agir comme moteur de relance de l'abordabilité, alors que les prix se sont durablement ajustés à un plateau plus élevé.

Le constat est sans équivoque : l'abordabilité ne se corrigera pas par les taux d'intérêt seuls. Elle dépend d'une augmentation substantielle et prévisible de l'offre, d'une réduction des coûts fiscaux et réglementaires à l'entrée et d'un environnement municipal plus performant.

Les données compilées par l'APCIQ illustrent un décalage entre les revenus et les prix. Depuis 2020, la progression du revenu médian réel des ménages est demeurée marginale, alors que le prix médian des propriétés résidentielles a augmenté de façon significative dans la majorité des régions. Cette dynamique se traduit par une hausse marquée du taux d'effort hypothécaire, qui atteint désormais près de 50 % du revenu médian dans certains marchés, notamment dans la région métropolitaine de Montréal. La marge de manœuvre financière des ménages s'en trouve réduite, augmentant leur vulnérabilité aux chocs économiques.

L'inabordabilité a également des effets systémiques sur le fonctionnement du marché. La diminution de la mobilité résidentielle réduit la mise en circulation des propriétés existantes, contribuant à la rareté, à la surenchère persistante et à une pression accrue sur le marché locatif. Ce phénomène est amplifié par les délais d'autorisation, la complexité réglementaire et l'abandon de nombreux projets résidentiels, documentés sur le terrain par l'APCIQ.

La mise de fonds : un obstacle déterminant pour les premiers acheteurs

La contrainte la plus déterminante pour les premiers acheteurs demeure la mise de fonds. Dans plusieurs régions, le capital minimal requis pour l'achat d'une propriété a doublé en une décennie, excluant de facto une part croissante de ménages pourtant solvables sur le plan des paiements mensuels.

Cette situation explique la dépendance accrue à des mécanismes tels que le RAP, le CELIAPP et l'aide familiale, accentuant les inégalités d'accès à la propriété selon l'origine socioéconomique et le patrimoine familial.

Des coûts récurrents en hausse qui accentuent la pression financière

Au-delà des prix d'achat, l'augmentation marquée des frais récurrents, notamment les frais de copropriété, contribue à la détérioration de l'abordabilité. Les frais annuels médians de copropriété au Québec ont augmenté de plus de 50 % entre 2020 et 2025, après avoir déjà progressé d'environ 30 % entre 2015 et 2020.

Cette hausse est observée dans l'ensemble des milieux, mais elle est particulièrement prononcée dans les centres-villes et les secteurs à forte densité, où les frais annuels dépassent désormais largement les 4 000 \$. Même dans les banlieues périphériques et les zones de villégiature, ces coûts ont augmenté de façon significative, ajoutant une pression financière récurrente pour les ménages et limitant l'efficacité des mesures de soutien à l'accession à la propriété.

L'augmentation rapide de ces coûts récurrents réduit la capacité réelle des ménages à accéder et à demeurer en copropriété, particulièrement pour les premiers acheteurs, et limite l'efficacité des mesures visant à soutenir l'accession à la propriété lorsque l'offre alternative demeure insuffisante.

ACHAT D'UNE MAISON AU PRIX MÉDIAN* | NOMBRE D'ANNÉES NÉCESSAIRES POUR ACCUMULER LA MISE DE FONDS MINIMALE

	2015	2025
Montréal	5,4	11,6
Laval	3,6	7,2
Montréal-Métro	3,1	6,4
Laurentides	2,8	6,1
Lanaudière	2,5	5,3
PROVINCE DE QUÉBEC	3,2	5,2
Estrie	2,5	5,1
Outaouais	2,5	4,7
Capitale-Nationale	2,8	4,4
Centre-du-Québec	1,6	4,1
Mauricie	1,9	4,0
Chaudière-Appalaches	2,4	3,5
Saguenay—Lac-Saint-Jean	2,0	3,5
Bas-Saint-Laurent	1,9	3,3
Abitibi-Témiscamingue	2,1	3,2
Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine	1,2	2,9
Côte-Nord	1,9	2,5

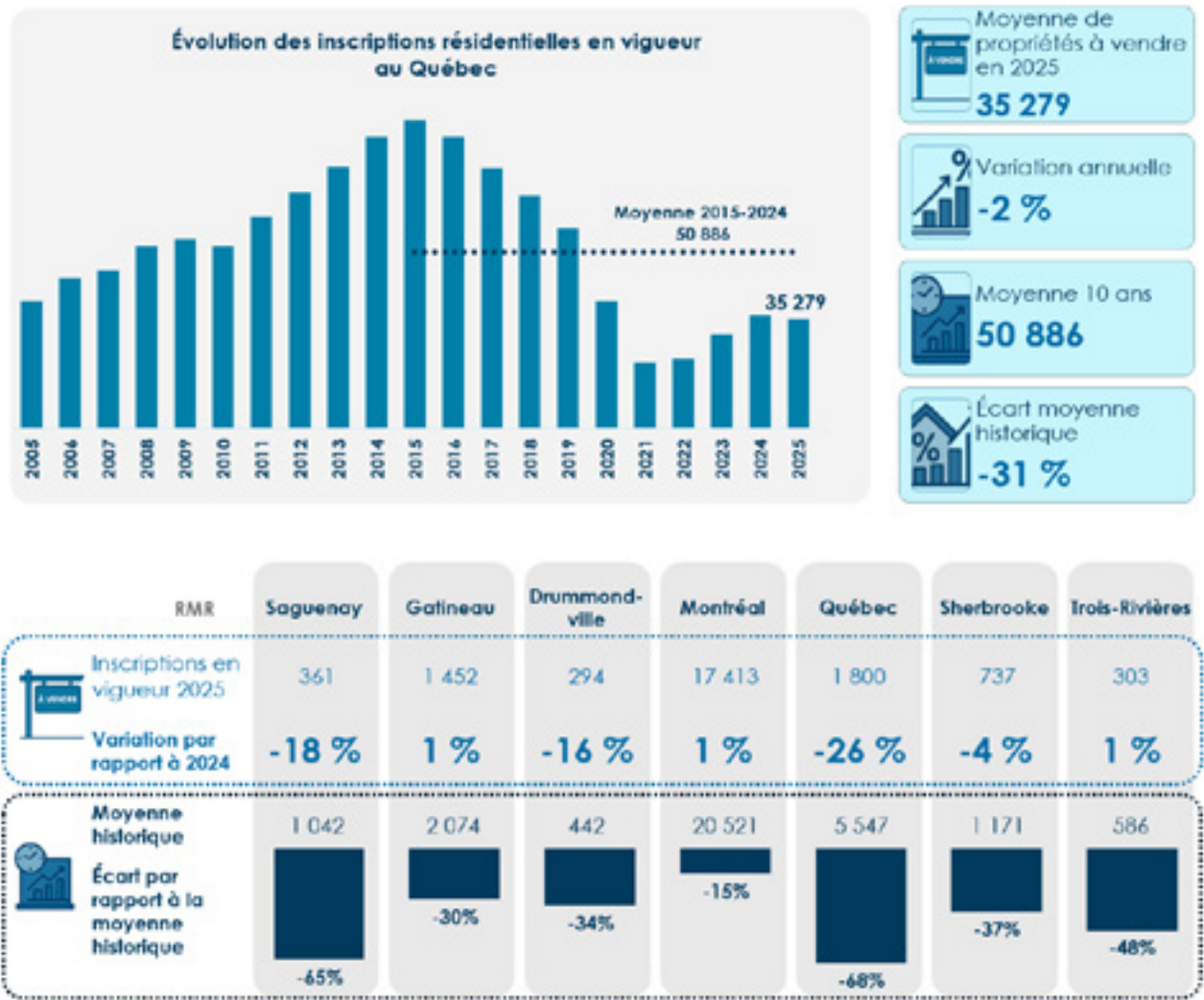
La taxe de bienvenue : une pression supplémentaire sur les acheteurs

Au-delà du prix d'achat et des conditions de financement, la taxe de mutation immobilière constitue une pression financière supplémentaire importante pour les ménages acheteurs. Dans un contexte de hausse généralisée des valeurs immobilières, le montant de la taxe de bienvenue a augmenté mécaniquement au cours des dernières années, ajoutant un coût immédiat et non finançable à l'acquisition d'une propriété.

Pour les premiers acheteurs, cette taxe s'ajoute à l'effort requis pour constituer une mise de fonds élevée et pour absorber des paiements hypothécaires déjà plus contraignants. Elle réduit la liquidité disponible au moment de la transaction et peut, dans certains cas, retarder ou compromettre un projet d'achat, même lorsque le ménage est solvable à long terme.

Dans un marché caractérisé par une offre limitée et des conditions favorables aux vendeurs, la taxe de mutation accentue la pression sur les acheteurs, qui disposent de peu de marge de négociation et doivent mobiliser des ressources financières importantes dès l'entrée sur le marché. Cette charge additionnelle contribue ainsi à la détérioration de l'abordabilité réelle et renforce les barrières à l'accession à la propriété.

PÉNURIE PERSISTANTE D'OFFRE SUR LE MARCHÉ QUÉBÉCOIS



Un marché déséquilibré par une offre insuffisante

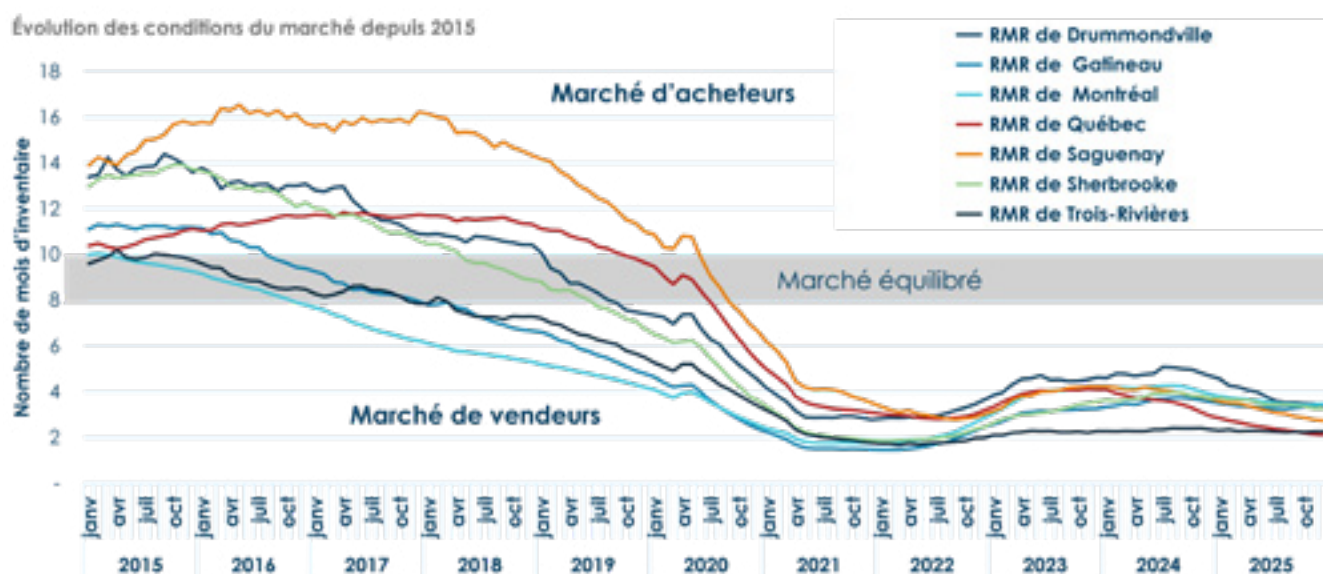
La demande pour les propriétés résidentielles demeure soutenue au Québec et continue de propulser les ventes, malgré un contexte économique plus incertain. Cette vigueur de la demande s'exerce toutefois dans un marché marqué par une pénurie persistante d'offre, alors que plusieurs autres provinces canadiennes ont connu une augmentation notable de leurs inscriptions, avec une hausse moyenne d'environ 10 % à l'échelle canadienne et de près de 19 % en Ontario.

Au Québec, la taille du parc immobilier ne s'est pas ajustée au rythme de la croissance démographique récente, accentuant le déséquilibre entre l'offre et la demande. En 2025, le nombre d'inscriptions en vigueur demeure nettement inférieur à sa moyenne historique des dix dernières années, tant à l'échelle provinciale que dans l'ensemble des grandes régions. À Montréal, les inscriptions se situent près de 30 % sous la moyenne historique, tandis que des déficits encore plus marqués sont observés dans des régions comme Québec, Saguenay et Trois-Rivières.

Selon la SCHL, un déficit de 860 000 logements devra être comblé d'ici 2030 afin de répondre à la demande future et de restaurer l'abordabilité, alors que la construction de logements locatifs devrait totaliser 38 000 unités en 2026. Sans mesures complémentaires, une pénurie persistante est à prévoir.

Les délais réglementaires et administratifs associés à la réalisation des projets résidentiels génèrent un coût économique significatif. Chaque mois de retard augmente les coûts de financement, accroît le risque financier et réduit la rentabilité des projets, entraînant l'abandon ou le redimensionnement de nombreuses initiatives. À l'échelle de l'économie, ces délais représentent une perte nette : logements non livrés, revenus fiscaux reportés, pression accrue sur le marché locatif et hausse des dépenses publiques liées à l'inabordabilité.

Un avantage encore plus assumé pour les vendeurs d'unifamiliales



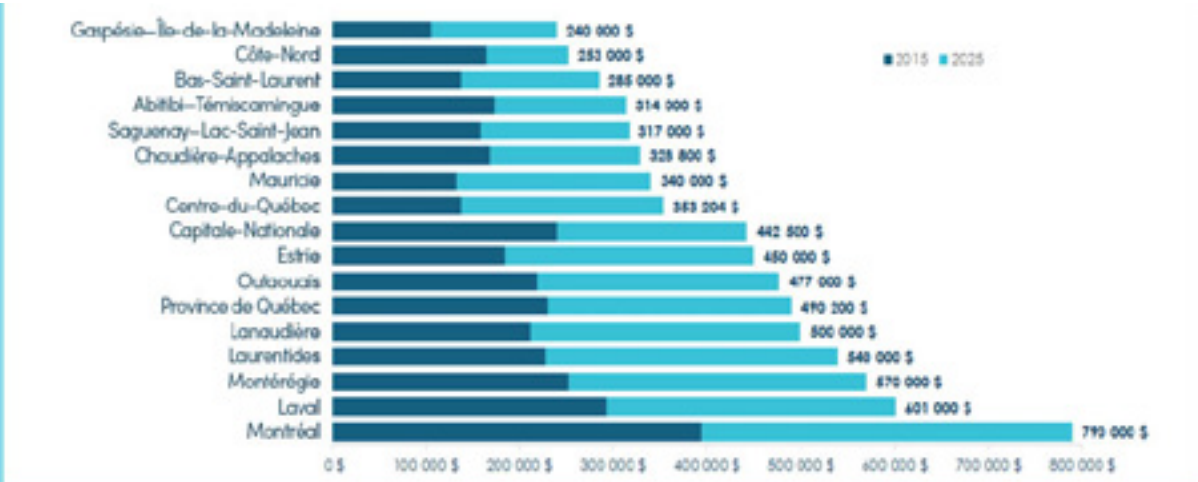
Des conditions de marché favorables aux vendeurs et une pression continue sur les prix

La faiblesse persistante de l'offre se reflète directement dans les conditions de marché. Le nombre de mois d'inventaire demeure bien en deçà du seuil associé à un marché équilibré dans la majorité des régions. Malgré un léger redressement depuis le creux historique de 2021, les marchés demeurent largement favorables aux vendeurs en 2025, limitant le pouvoir de négociation des acheteurs et accentuant la concurrence.

Dans ce contexte, l'année 2025 marque une nouvelle poussée des prix des maisons unifamiliales. Le prix médian provincial poursuit sa progression, avec des hausses annuelles généralisées dans toutes les régions, variant généralement entre 8 % et 17 %. Sur un horizon de cinq ans, plusieurs marchés régionaux affichent des hausses cumulées nettement supérieures à la croissance des revenus, accentuant la détérioration de l'abordabilité.

L'interaction entre une demande résiliente, une offre insuffisante et des conditions de marché favorables aux vendeurs crée une dynamique auto-entretenue de pression sur les prix. Malgré certains ajustements récents des conditions de financement, les mécanismes du marché continuent de jouer en faveur d'une hausse des valeurs résidentielles.

PRIX MÉDIANS DES MAISONS UNIFAMILIALES



Ces constats confirment que, sans une augmentation significative et durable de l'offre de logements, les enjeux d'abordabilité persisteront. Ils renforcent également la nécessité pour les politiques publiques de cibler prioritairement les freins structurels à la mise en marché de nouvelles unités afin de rétablir un meilleur équilibre entre l'offre et la demande.

La taille du parc immobilier ne s'est pas ajustée à la croissance démographique



Variations entre 2021 et 2025

1 Drummondville	+3 145	+1 654
2 Gatineau	+9 780	+15 237
3 Montréal	+142 345	+108 428
4 Québec	+30 345	+36 213
5 Saguenay	+3 774	+3 444
6 Trois-Rivières	+5 448	+6 266
7 Sherbrooke	+8 860	+8 734

Source : IQ pour les ménages et SCHL pour les mises en chantier

Des mesures de soutien à la demande utiles, mais insuffisantes

Les récentes mesures d'assouplissement du crédit hypothécaire ont contribué à soutenir la demande des premiers acheteurs. Depuis l'introduction du CELIAPP en avril 2023, près de 75 % des acheteurs potentiels indiquent vouloir l'utiliser comme mise de fonds.

L'élargissement de l'amortissement hypothécaire à 30 ans est également perçu favorablement, alors que 74 % des répondants envisagent cette option pour réduire leurs paiements mensuels.

Par ailleurs, l'augmentation du plafond des prêts hypothécaires assurés, de 1 M\$ à 1,5 M\$, a bénéficié à près de la moitié des répondants, tandis que la hausse du plafond de retrait du RAP, de 35 000 \$ à 65 000 \$, est jugée avoir eu un effet important par 67 % des personnes sondées. Ces mesures ont amélioré la capacité financière de plusieurs ménages, sans toutefois résoudre les contraintes structurelles liées à la faiblesse de l'offre.

Un rebond marqué des mises en chantier, mais insuffisant au regard des besoins

Après un ralentissement observé en 2022 et en 2023, les mises en chantier au Québec ont connu un rebond significatif en 2024, confirmant une reprise de l'activité de construction résidentielle. Cette relance s'inscrit toutefois dans une trajectoire encore insuffisante pour répondre à l'ampleur des besoins accumulés au cours des dernières années.

Malgré cette amélioration, le niveau des mises en chantier demeure inférieur au rythme requis pour combler le déficit structurel de logements et pour absorber la croissance démographique récente. La volatilité observée au cours des dernières années illustre également la sensibilité du secteur aux conditions économiques, réglementaires et financières, ce qui renforce la nécessité de créer un environnement plus prévisible et propice à une augmentation durable de l'offre résidentielle.

Un déficit structurel de logements qui dépasse la seule croissance démographique

Le Québec fait face à un manque important de logements, qui ne s'explique pas uniquement par la croissance démographique récente. Pour répondre à la demande future, mais aussi pour rétablir un niveau d'abordabilité comparable à celui observé avant la pandémie, une augmentation beaucoup plus soutenue de l'offre résidentielle est nécessaire. Dans la région du Grand Montréal, les analyses indiquent qu'il faudrait multiplier par trois le rythme actuel de création de logements au cours des dix prochaines années afin de répondre adéquatement aux besoins. Cette exigence illustre l'ampleur du déficit accumulé et la difficulté de le résorber sans interventions structurantes.

Par ailleurs, les ménages réagissent directement aux conditions d'abordabilité. Lorsque les prix deviennent plus accessibles, la demande latente se manifeste rapidement : davantage de jeunes ménages quittent le domicile familial, moins de ménages choisissent de quitter les grands centres, et les besoins en logements augmentent. Cette dynamique implique un double défi, soit la nécessité de produire davantage de logements locatifs, tout en augmentant l'offre destinée à l'accession à la propriété. Le SCHL indique par ailleurs qu'en

2025, 80% des mises en chantiers résidentielles au Québec se dirigent vers le logement locatif, contre 15% pour les unifamiliales et 5% pour le condo. L'accèsion à la propriété constitue donc un défi de taille pour les jeunes familles au Québec.

Un cadre réglementaire aux effets encore limités

Plusieurs outils réglementaires ont été mis en place afin de faciliter la création de logements, notamment les modifications à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, l'autorisation des unités d'habitation accessoires, les mécanismes de bonus zoning et les orientations favorisant une densification accrue.

Toutefois, malgré ces avancées, la réglementation demeure l'un des principaux freins à la mise en chantier rapide de nouveaux projets. L'application variable des règles, la superposition des cadres normatifs et l'utilisation inégale des nouveaux pouvoirs municipaux limitent l'efficacité réelle de ces leviers sur le terrain. L'absence d'indicateurs publics comparables limite actuellement la capacité d'évaluer la performance des processus municipaux et d'identifier les principaux goulots d'étranglement.

Les récents « superpouvoirs » accordés aux municipalités offrent un potentiel important pour accélérer la création de logements, mais leur impact dépend largement de leur mise en œuvre concrète. Sans un encadrement clair, une harmonisation des pratiques et un soutien actif, ces leviers risquent de demeurer sous-utilisés, freinant ainsi l'atteinte des objectifs d'augmentation de l'offre résidentielle.

Évolution attendue du marché résidentiel en 2026

Les perspectives pour 2026 indiquent une légère diminution de l'activité transactionnelle résidentielle au Québec, avec un repli projeté d'environ 2 % pour l'ensemble des catégories de propriétés. Cette évolution s'inscrit dans un contexte de stabilisation après plusieurs années de volumes élevés et ne correspond pas à un retournement marqué du marché. Les niveaux d'activité anticipés demeurent, par ailleurs, élevés sur une base historique, traduisant la persistance d'une demande soutenue.

La combinaison d'une légère contraction des ventes et d'une augmentation limitée de l'offre ne devrait pas permettre un rééquilibrage durable du marché. Les conditions demeurent favorables aux vendeurs, le niveau de l'inventaire restant inférieur au seuil associé à un marché équilibré. Bien que la proportion de transactions conclues au-dessus du prix demandé poursuive sa diminution graduelle, la concurrence demeure présente dans plusieurs segments et territoires, en lien direct avec l'insuffisance de l'offre.

Sur le plan de l'abordabilité, l'année 2026 ne devrait pas offrir de répit significatif aux ménages acheteurs. Malgré une stabilisation attendue des taux hypothécaires négociés à cinq ans autour de 4,04 %, les mensualités hypothécaires continuent d'augmenter dans plusieurs régions, en raison du maintien de prix élevés. Cette dynamique confirme que l'évolution des conditions de financement, à elle seule, ne permet pas de corriger les enjeux d'abordabilité et souligne l'importance d'interventions structurantes visant à accroître durablement l'offre résidentielle.

PRIORITÉS ET RECOMMANDATIONS

L'APCIQ présente ci-dessous des priorités et des recommandations détaillées, structurées pour soutenir des décisions budgétaires et gouvernementales concrètes. Ces propositions visent à produire des effets mesurables à court et moyen termes, tout en s'attaquant aux causes structurelles de la crise de l'habitation.

L'APCIQ tient à souligner que, dans le contexte actuel, les mesures qui stimulent uniquement la demande ont une efficacité limitée tant que l'offre demeure insuffisante. Les données sur l'abordabilité illustrent l'ampleur du problème : la mise de fonds minimale a plus que doublé dans presque toutes les régions en dix ans; près de la moitié des transactions dépassent désormais 500 000 \$; il fallait environ trois ans d'épargne pour accumuler une mise de fonds en 2015 contre environ cinq ans aujourd'hui au Québec, et plus de dix ans sur l'île de Montréal; les paiements hypothécaires mensuels sont de deux à trois fois plus élevés qu'il y a dix ans; à Montréal, ils atteignent en moyenne 3 800 \$ et représentent près de la moitié du revenu des ménages, alors que la part provinciale est passée d'environ 15 % à plus de 30 % sur dix ans.

Ces indicateurs ne sont pas uniquement des signaux de tension : ils traduisent une exclusion graduelle et durable de nombreux ménages, notamment les premiers acheteurs avec des effets sur la mobilité de la main-d'œuvre, la vitalité des régions et les finances publiques.

PRIORITÉ 1 – CRÉER UN ENVIRONNEMENT PRÉVISIBLE ET ACCÉLÉRÉ POUR LA CONSTRUCTION

Contexte

L'augmentation de l'offre résidentielle dépend d'un facteur central : la capacité de transformer rapidement des projets en logements livrés. Or, les promoteurs et les organismes porteurs de projets font face à un écosystème d'autorisations où les règles varient fortement d'un territoire à l'autre et où les délais sont imprévisibles.

À l'heure actuelle, la complexité réglementaire et administrative constitue un frein majeur. Les écarts entre municipalités illustrent l'ampleur du problème : les délais d'autorisation de permis peuvent passer d'environ 17 jours dans certaines villes à plus de 200 jours dans d'autres, notamment à Montréal. À ceci s'ajoute une discrétion élevée des Comités consultatifs d'urbanisme (CCU) et de leurs décisions émises sur les projets, qui ne permettent pas d'avoir un cadre clair dans le processus d'approbation de permis.

Cette variabilité augmente le risque financier, rend la planification plus difficile et pousse certains promoteurs à abandonner des projets ou à prévoir des réserves monétaires importantes pour assurer leur rentabilité.

Le gouvernement a adopté la Loi 31 en 2024 pour offrir davantage d'agilité aux municipalités, dont la possibilité d'autoriser temporairement des projets dérogeant à la réglementation d'urbanisme lorsqu'un besoin est identifié, en évitant l'approbation référendaire municipale pour certains projets. Toutefois, sur le terrain, plusieurs municipalités hésitent à utiliser ces nouveaux pouvoirs, et la superposition de règles (notamment les règlements d'arrondissement à Montréal) complexifie encore la mise en œuvre.

La prévisibilité réglementaire constitue un actif économique à part entière. L'imprévisibilité des règles, la variabilité des délais et la discrétion décisionnelle accrue agissent comme une taxe implicite sur l'investissement résidentiel. Un cadre clair, uniforme et temporairement encadré permet de réduire ce risque, de diminuer le coût du capital et d'accélérer la mise en chantier, sans compromettre les objectifs d'aménagement, de sécurité ou de qualité des constructions.

L'APCIQ estime qu'un signal clair doit être envoyé dans le budget 2026-2027 : l'État doit instaurer un environnement de développement résidentiel plus prévisible, plus rapide et plus uniforme, de manière temporaire, mais structurante, afin d'accélérer la livraison de logements.

Objectif

Réduire drastiquement l'imprévisibilité et les délais de réalisation des projets, sans affaiblir la sécurité ni la qualité des constructions, en concentrant les contrôles municipaux sur l'essentiel et en responsabilisant davantage les professionnels concepteurs.

Recommandations

1. Instaurer un cadre provincial minimal temporaire en aménagement et urbanisme

Mettre en place, pour une période transitoire de cinq ans, un cadre provincial minimal obligatoire ayant préséance sur toute réglementation locale, afin de réduire la pression politique sur les élus, d'augmenter l'uniformité des pratiques et d'assurer une meilleure prévisibilité pour les promoteurs et les organismes.

Ce cadre pourrait notamment :

- établir des standards minimaux applicables à l'ensemble du territoire pour certains types de projets (logements locatifs, copropriétés, projets d'accès à la propriété);
- limiter la superposition de règles additionnelles (ex. arrondissements) lorsque l'objectif est d'augmenter l'offre;
- assurer une application plus uniforme des pouvoirs de dérogation et des mécanismes d'accélération.

2. Garantir des délais maximaux de délivrance de permis et introduire une autorisation implicite

Fixer un délai maximal de 60 jours pour la délivrance des permis de construction. À défaut de réponse dans ce délai, prévoir une autorisation implicite, assortie de conditions strictes (ex. dossiers complets, plans signés par professionnels, conformité à des paramètres provinciaux minimaux).

L'APCIQ considère qu'une telle mesure aurait un effet immédiat sur la prévisibilité des projets, réduirait les coûts de portage et améliorerait la capacité du marché à livrer rapidement des unités.

L'instauration de délais maximaux et de mécanismes d'autorisation implicite favorise une meilleure allocation des ressources municipales, concentre les efforts de vérification sur les enjeux essentiels et renforce l'imputabilité des professionnels responsables des projets, tout en améliorant la capacité du marché à livrer rapidement des unités résidentielles.

3. Ramener les vérifications municipales à des éléments essentiels lorsque des professionnels sont responsables

Rationaliser les démarches administratives en limitant les vérifications municipales aux éléments essentiels (implantation, sécurité, conformité aux normes minimales) lorsque les projets sont conçus et attestés par des professionnels reconnus (architectes, ingénieurs, technologues selon la nature du projet).

Cette approche permettrait :

- de réduire le nombre d'étapes d'approbation;
- de diminuer les délais;
- de préserver la qualité, en transférant l'imputabilité aux concepteurs.

4. Réviser et encadrer le fonctionnement des comités consultatifs d'urbanisme

Clarifier les attentes et baliser le rôle des comités consultatifs d'urbanisme (CCU) afin d'éviter des décisions perçues comme arbitraires, restrictives ou imprévisibles.

Concrètement, l'APCIQ recommande :

- l'adoption de critères provinciaux de référence pour certains types de projets;
- l'obligation de motiver les décisions de manière transparente;
- la mise en place de mécanismes d'appel ou de révision accélérée lorsque le CCU bloque des projets structurants.

5. Renforcer la mobilisation des pouvoirs de la Loi 31

Mandater les autorités concernées pour soutenir l'utilisation effective des outils prévus à la Loi 31 :

- rappel formel et public des pouvoirs existants;
- accompagnement technique et juridique des municipalités;
- clarification des conditions d'application pour réduire l'aversion au risque.

6. Bonifier le remboursement de la TVQ pour les constructions neuves – premiers acheteurs

Bonifier le remboursement de la TVQ pour les constructions neuves afin de réduire le coût marginal de construction et améliorer la rentabilité des projets d'entrée et de milieu de gamme, ou proposer un crédit d'impôt remboursable au promoteur pour les unités vendues à des premiers acheteurs occupants.

La mise en place du remboursement de la TVQ se ferait suivant ses critères, pour les nouvelles constructions ou ayant fait l'objet de rénovations majeures :

- Hausse du taux maximal de remboursement de 50 % à 55-60 %
- Rehaussement du plafond de remboursement de 9 975 \$ à 10 500 \$.
- Rehaussement du seuil de valeur à partir duquel le remboursement diminue, de 200 000 \$ à 250 000 \$.

PRIORITÉ 2 – DIVERSIFIER L'OFFRE ET FACILITER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Contexte

La crise de l'habitation n'est pas uniquement une crise de volume, elle est également une crise d'adéquation. La composition de l'offre doit être diversifiée afin de répondre aux besoins de ménages très différents : premiers acheteurs, familles, personnes seules, aînés, nouveaux arrivants.

Or, les obstacles réglementaires et les coûts freinent particulièrement les projets qui augmentent rapidement le nombre d'unités (densification douce, plex, unités d'habitation accessoires) et les innovations pouvant réduire les délais (préfabriqué, standardisation et projets certifiés, avec délais de permis cibles de 30 jours).

L'APCIQ estime qu'une stratégie efficace doit privilégier, simultanément, l'augmentation du nombre total d'unités et la multiplication de solutions rapides à déployer, et qui ont fait leurs preuves, notamment dans les milieux où l'infrastructure est déjà en place.

Objectif

Accélérer la production d'unités additionnelles par des mesures « à effet immédiat », tout en modernisant les processus pour intégrer des solutions innovantes et réduire les coûts.

Recommandations – Diversification de l'offre

7. Permettre de plein droit la construction de plex (2 à 4 logements)

Adopter une règle de plein droit permettant la construction de plex de deux à quatre logements dans des secteurs ciblés (ex. zones déjà desservies par les infrastructures et services), afin d'augmenter rapidement le nombre d'unités sans dépendre d'une multitude de dérogations locales.

Cette mesure répond à plusieurs objectifs :

- augmenter rapidement l'offre locative et abordable;
- favoriser l'accès à la propriété par des produits plus accessibles;
- soutenir la densification douce, socialement plus acceptable.

8. Favoriser la certification des immeubles préfabriqués et accélérer leur approbation

Mettre en place un mécanisme de certification des immeubles préfabriqués et standardisés, permettant une approbation accélérée des permis dans un délai cible de 30 jours.

L'APCIQ recommande que cette voie rapide soit conditionnelle :

- à l'utilisation de modèles certifiés;
- à des plans attestés par professionnels;
- à des paramètres d'implantation conformes.

9. Productivité et industrialisation de la construction

L'augmentation durable de l'offre résidentielle passe également par des gains de productivité dans le secteur de la construction. La standardisation des modèles, la préfabrication et la certification de projets reproductibles permettent de réduire les délais, les coûts et la dépendance à une main-d'œuvre rare, tout en assurant des standards élevés de qualité. Ces approches doivent être considérées comme des solutions structurantes à part entière pour répondre à l'ampleur du déficit de logements.

Recommandation – Accession à la propriété

10. Réduire les barrières d'entrée à l'accession à la propriété par des mesures fiscales ciblées sur les premiers acheteurs

Mettre en place un ensemble cohérent de mesures fiscales visant à réduire le coût initial de l'achat, améliorer la liquidité des ménages au moment de l'acquisition et faciliter l'accès à la propriété pour les premiers acheteurs, sans exercer de pression à la hausse sur les prix.

Les mesures proposées sont les suivantes :

- Exonération ou remboursement de la taxe de bienvenue pour les premiers acheteurs, de façon temporaire de 2026 à 2029, et obliger les municipalités à autoriser le paiement en plusieurs versements.
- Déductibilité fiscale des frais liés à l'achat d'une première habitation, notamment l'inspection, les frais de notaire, le déménagement et l'entreposage.
- Exonération de la taxe scolaire pour la première année suivant l'acquisition.
- Remboursement total de la TVQ pour les maisons neuves achetées par un premier acheteur

PRIORITÉ 3 – RENFORCER LA GOUVERNANCE, LA REDDITION DE COMPTES ET LA PERFORMANCE MUNICIPALE

Contexte

La réussite d'une stratégie d'habitation dépend largement de l'action municipale. Or, les capacités, pratiques et résultats varient fortement d'une municipalité à l'autre. Sans mécanismes de suivi public et sans indicateurs comparables, il est difficile d'évaluer l'efficacité des outils existants et d'identifier les blocages.

Le renforcement de la gouvernance municipale en matière d'habitation doit s'inscrire dans une logique d'amélioration continue et de gestion par résultats. La mise à disposition d'indicateurs publics comparables vise à soutenir les municipalités, à diffuser les meilleures pratiques et à accroître la cohérence de l'action publique, plutôt qu'à imposer des mécanismes de sanction. Une telle approche favorise une mobilisation collective autour de l'objectif commun d'augmentation de l'offre résidentielle.

L'APCIQ estime que le gouvernement doit accroître la transparence sur la performance municipale, soutenir l'amélioration continue et valoriser les meilleures pratiques, tout en établissant des attentes claires.

Objectif

Assurer une mise en œuvre plus cohérente et plus efficace des politiques d'habitation à l'échelle locale, en rendant les résultats visibles, comparables et améliorables.

Recommandations

11. Mettre en place un tableau de bord public sur la performance des municipalités

Créer un tableau de bord public pour les municipalités de plus de 10 000 habitants, reposant sur des indicateurs simples, comparables et mis à jour régulièrement, tels que :

- délais moyens de délivrance des permis;
- nombre de logements autorisés;
- rapport entre logements autorisés et logements mis en chantier;
- nombre de logements livrés;
- autres indicateurs pertinents (ex. densité des projets, délais par type de projet).

Ce tableau de bord doit viser un objectif de gestion publique : identifier les goulots, stimuler l'amélioration et valoriser les municipalités performantes.

12. Renforcer la cohérence métropolitaine, particulièrement dans les grands centres

L'APCIQ recommande de porter une attention particulière à la réalité des grands centres où la superposition des règles (ville, arrondissements, instances consultatives) peut diluer la responsabilité et ralentir la mise en œuvre.

Des mécanismes spécifiques pourraient inclure :

- des cibles métropolitaines de délais;
- des standards minimaux applicables aux arrondissements;
- des processus de coordination renforcés pour les projets structurants.

CONCLUSION

La crise de l'habitation au Québec est le résultat de déséquilibres structurels qui exigent des réponses ambitieuses et coordonnées. Les constats présentés dans ce mémoire démontrent que les tensions observées sur le marché résidentiel, particulièrement en matière d'abordabilité, sont étroitement liées à l'insuffisance de l'offre de logements et à la complexité de l'environnement réglementaire et administratif.

Dans ce contexte, le budget 2026-2027 représente une occasion déterminante de renforcer l'action gouvernementale en matière d'habitation, non pas en multipliant les interventions ponctuelles, mais en levant les freins structurels à la livraison de logements. L'accélération des projets, la diversification de l'offre et l'amélioration de la performance municipale constituent des leviers complémentaires permettant d'agir simultanément sur l'offre, la productivité du secteur et l'efficacité de l'action publique.

Dans un contexte de contraintes budgétaires et de ralentissement économique, les mesures visant à accélérer la construction résidentielle représentent un levier à fort impact et à coût relatif limité pour l'État. Les mesures proposées se distinguent par leur rendement élevé pour l'État. En réduisant les délais, en améliorant la prévisibilité et en facilitant l'investissement privé, elles favorisent la livraison rapide de logements, génèrent des retombées fiscales récurrentes et contribuent à réduire la pression exercée sur d'autres programmes publics liés à l'inabordabilité, à la mobilité résidentielle et à la pénurie de main-d'œuvre.

L'enjeu central n'est donc pas uniquement financier, mais opérationnel. Il s'agit de doter le Québec d'un environnement plus prévisible, plus performant et plus cohérent pour permettre au marché de livrer les logements dont la population et l'économie ont besoin.

Forte de sa connaissance fine des marchés régionaux et de l'observation quotidienne des dynamiques immobilières sur le terrain, l'APCIQ réitère sa volonté de collaborer étroitement avec le gouvernement du Québec afin de contribuer à la mise en œuvre de solutions pragmatiques, fondées sur des données probantes et alignées sur les objectifs économiques et sociaux de l'État, au bénéfice de l'ensemble de la population québécoise.

Copyright, termes et conditions

© 2026 Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec.
Tous droits réservés.

Le contenu de cette publication est protégé par le droit d'auteur et est la propriété de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec. Toute reproduction de l'information qui s'y retrouve, en tout ou en partie, directement ou indirectement, est strictement interdite sans l'autorisation préalable écrite du titulaire du droit d'auteur.



Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec

Siège social

990, avenue Holland
Québec (Québec) G1S 3T1
418 688-3362
1 888 762-2440

communications@apciq.ca

Bureaux administratifs

600, chemin du Golf
L'Île-des-Sœurs (Québec) H3E 1A8
514 762-2440
1 888 762-2440

communications@apciq.ca

Bureau régional

72, rue Jacques-Cartier O, bureau 20,
Chicoutimi (Québec) G7J 1G2
418 548-8808
1 888 762-2440

communications@apciq.ca

