

***MISE À JOUR DE LA POLITIQUE
D'HABITATION DE LA VILLE DE
GATINEAU 2017-2021***

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

Décembre 2016



Introduction

Fondée en 1961, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) est un organisme privé à but non lucratif qui a pour mission de faire valoir et développer le professionnalisme de ses 17 000 entreprises membres réunies au sein de 14 associations régionales.

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

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

L'APCHQ - région de l'Outaouais, fondée en 1964 et comptant 1 300 membres, est heureuse de fournir des commentaires dans le contexte de la mise à jour de Politique d'habitation de la Ville de Gatineau 2017-2021. Compte tenu de son rôle et de sa position dans le secteur de l'habitation, l'APCHQ - région de l'Outaouais considère essentiel de faire connaître son point de vue dans le cadre de cet exercice de consultation.

Principes directeurs

Les principes suivants ont guidé l'APCHQ Région de l'Outaouais dans les commentaires et positions exprimées dans ce document.

Une approche inclusive et graduelle est nécessaire au succès de la démarche

Le succès de la révision de la politique d'habitation et l'instauration de nouvelles mesures reposent sur l'inclusion de tous les acteurs dont l'APCHQ Région de l'Outaouais. Un changement graduel et modéré est beaucoup plus acceptable pour tous les acteurs qu'une rupture dans les conditions actuelles.

Il ne faut pas mettre en péril l'abordabilité de l'habitation en ajoutant des coûts au développement

L'APCHQ Région de l'Outaouais note que beaucoup de propositions et une majorité d'orientations proposées auront pour effet d'augmenter les coûts des promoteurs et constructeurs seulement. Notamment, l'inclusion de 15 % de logements abordables dans les projets privés n'est pas une proposition viable ou acceptable pour l'APCHQ Région de l'Outaouais et ses membres. Une telle mesure, en raison des coûts additionnels, va réduire l'accessibilité à la propriété. De plus, l'effet risque d'être encore plus marqué dans des secteurs où le coût moyen de l'habitation est très bas et où les rentabilités sont beaucoup moindres; notamment dans les secteurs de Gatineau, Masson et Buckingham entre autres. Ce qui pourrait avoir comme effet collatéral d'insister les résidents à acquérir une propriété dans l'Outaouais rural.

Des efforts de l'ensemble de la société sont nécessaires pour financer des solutions aux enjeux sociaux

Si la Ville de Gatineau désire amorcer un changement de mentalité et susciter l'adhésion de tous les intervenants dans le cadre d'une politique d'habitation et notamment dans les questions et orientations à caractère sociales, l'ensemble de la collectivité doit être mobilisé. Et tous, incluant la ville, doivent d'abord contribuer à l'effort demandé.

Il importe de faire appel à une variété de moyens

Pour ce faire, au lieu d'imposer des coûts additionnels aux constructeurs d'habitation afin de financer les nouvelles mesures priorisées par la ville, de nouvelles solutions pourraient être mises en place. Par exemple, au lieu d'imposer une réglementation concernant les critères d'accessibilité des nouveaux logements ou encore l'inclusion de logements sociaux, la ville pourrait instaurer des crédits de taxes pour une certaine période de temps ou un remboursement des droits de mutation visant les acheteurs, pour les propriétés qui surpassent les normes en vigueur actuellement ou qui sont situées dans des projets novateurs.

L'effet de mesures incitatives permet souvent d'avoir de meilleurs résultats et crée les conditions permettant des changements durables des mentalités puisqu'il permet d'internaliser ces nouveaux objectifs aux comportements individuels. À court terme, l'ensemble des citoyens de la ville peut faire face à des coûts suite à la mise en œuvre de telles mesures. À long terme, les gains associés à une hausse de la valeur foncière des propriétés, notamment, dépassent largement ces coûts.

Le secteur de l'habitation contribue à la prospérité des ménages et des collectivités

Dans l'ensemble du Québec

Le secteur de l'habitation occupe une place importante dans la vie des ménages ainsi que dans l'économie en général. Les activités de construction, de rénovation, de réparation et d'entretien représentent environ 8 % du produit intérieur brut (PIB) de la province. En 2015, l'activité économique associée au secteur de l'habitation approchait 26 G\$.

La construction d'habitations représente 7,4 G\$, la rénovation résidentielle 12,3 G\$, l'entretien et la réparation 4,0 G\$, et les frais d'acquisition, de conversion et les autres dépenses complètent le tableau avec une somme de 2,4 G\$.

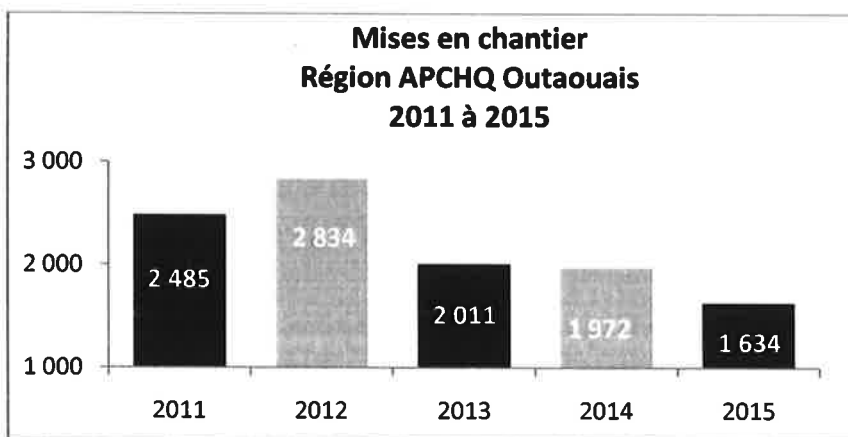
Sur le plan des retombées économiques bénéficiant à l'ensemble du Québec, il est estimé qu'en 2013, les 8,1 G\$ d'investissements en construction neuve ont créé l'équivalent de 69 000 emplois à temps plein et que les 11,3 G\$ d'investissements en rénovation résidentielle ont pour leur part contribué à créer l'équivalent de 103 000 emplois à temps plein¹.

En ce qui concerne les finances publiques, le secteur résidentiel compte pour 76 % de la richesse foncière taxable des municipalités.

La construction résidentielle est propice à l'entrepreneuriat. En 2015, le secteur de la construction résidentielle comptait 15 008 employeurs, 54 527 salariés et un total de 37 926 mises en chantier résidentielles.

Et dans la région de l'Outaouais

Les statistiques indiquent que la valeur des permis de bâtir résidentiels a atteint 372 millions de dollars en 2015, soit plus de 64 % de la valeur totale des permis de bâtir en 2015 dans la région administrative de l'Outaouais. On note aussi que de 2011 à 2015, il y a eu 10 936 mises en chantier dans la région APCHQ Outaouais (principalement dans la RMR de Gatineau). De plus, 3 135 reventes ont été enregistrées au troisième trimestre de l'année 2016 (période de 12 mois).



Source : Mises en chantier : Société canadienne d'hypothèques et de logement

¹ Chiffres adaptés de la publication suivante : *Étude d'impact économique pour le Québec de dépenses d'opération liées à une production des secteurs de la construction résidentielle et de la construction (réparations) au Québec pour l'année 2013*, de l'Institut de la statistique du Québec, août 2013, réalisée pour l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ). Référence : 20130808-1-1-2009T-2013T (2013T). L'Annexe 2 de ce document présente les impacts économiques et financiers du secteur de l'habitation au Québec.

Le secteur de la construction résidentielle est important sur le plan de l'emploi

En 2015, région de travail de l'Outaouais, on dénombrait 699 employeurs dans le secteur résidentiel (sur un total de 1 075 employeurs de la construction, tous secteurs confondus). Dans la construction résidentielle, le taux horaire moyen de salaire était de 34,37 \$ en 2015.

Les travailleurs de la construction résidentielle de la région de travail de l'Outaouais ont enregistré plus de 1,3 million d'heures de travail en 2015, ce qui a rapporté près de 48 millions de dollars en revenus, somme qu'ils ont réinjectée dans la communauté.

Le secteur résidentiel compte pour beaucoup sur le plan des finances publiques

Le secteur résidentiel est important; la valeur foncière du secteur résidentiel approche 37,5 milliards de dollars ou près de 72 % du total de l'évaluation foncière uniformisée de la région administrative de l'Outaouais.

Le secteur de la rénovation est aussi important en Outaouais

Dans la région APCHQ Outaouais, 6 102 permis de rénovation dont la valeur a approché 108 millions de dollars ont été délivrés en 2015. La valeur totale des investissements en rénovation résidentielle dans la région APCHQ Outaouais a atteint 772 milliards de dollars en 2015.

La propriété joue un rôle essentiel dans la prospérité des ménages

Rappelons que 32 % de la valeur nette des ménages est constituée de l'avoir propre foncier. En 2012, la valeur nette (médiane) de l'ensemble des ménages propriétaires s'élevait à 464 500 \$, comparativement à une valeur nette de 18 000 \$ pour les ménages locataires.

À la retraite, les ménages propriétaires ont une plus grande autonomie financière. Par conséquent, ils peuvent consacrer une plus large part de leur budget aux dépenses courantes et aux loisirs, et tout dans la communauté.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) estime que ce pouvoir d'achat accru est de l'ordre de 5 500 \$ par année pour les ménages propriétaires de 60 à 70 ans et de 5 400 \$ par année pour les ménages de 70 ans ou plus, soit un revenu disponible supérieur de 10 % à 12 % à celui des ménages qui ne sont pas propriétaires.

Et cette prospérité est manifeste en Outaouais

Le taux de propriété dans la région APCHQ Outaouais est de 70,2 %, alors qu'il est de 61,2 % au Québec (selon l'Enquête nationale auprès des ménages 2011 de Statistique Canada). L'ensemble de la région et la Ville de Gatineau profitent d'un taux de propriété plus élevé.

Constats et enjeux ²

L'APCHQ a pris note des enjeux mentionnés par la Ville de Gatineau et souhaite, dans un premier temps, formuler certaines observations avant de commenter les orientations, objectifs et moyens de la politique d'habitation.

Les acteurs et partenaires

D'emblée, il importe de noter que la liste exhaustive des partenaires tirée du document de consultation du 5 décembre regroupe un ensemble de partenaires : la SCHL, la SHQ, l'OMHG, des organismes du secteur logement social communautaire, la Commission permanente de l'habitation ainsi que la Table de concertation en logement.

Toutefois, force est de constater que les représentants du secteur de la construction résidentielle sont absents. L'APCHQ - région de l'Outaouais incite la Ville de Gatineau à impliquer les représentants du secteur de la construction résidentielle.

Enjeu no 1 : Croissance de la population

L'APCHQ partage le point de vue de la Ville; il importe de répondre à la croissance de la demande, en mettant en marché des produits résidentiels diversifiés permettant la rétention des familles et en demeurant soucieux de réduire l'étalement urbain.

Toutefois, pour l'APCHQ, il est essentiel que la Ville de Gatineau, qui vise à atteindre ces objectifs, ne choisisse pas des moyens ou n'impose pas des obligations au secteur de la construction résidentielle ou aux acheteurs qui seraient au détriment de l'abordabilité pour les acheteurs d'habitations ou encore nuisibles à l'accès à la propriété.

Enjeu no 2 : Vieillesse de la population

L'APCHQ est aussi en accord avec l'énoncé voulant qu'on doive adapter l'offre de logements à la diversité des groupes d'âge, sans oublier la priorité de la Ville visant l'amélioration de l'accessibilité physique aux nouveaux logements et parcs existants.

Le secteur de la construction résidentielle est un joueur de premier plan dans la production de logements visant à répondre aux besoins des différents groupes de la population, incluant les personnes âgées. De plus, les résidences pour personnes âgées représentent environ 7 % des logements locatifs mis en chantier entre 2011 et 2015.

L'APCHQ invite la Ville de Gatineau à s'informer des pratiques exemplaires afin de ne pas imposer un fardeau indu au secteur de la construction résidentielle.

² Les enjeux présentés dans ce document proviennent du document de consultation publique utilisé lors de l'audience publique du 5 décembre 2016.

Source : Ville de Gatineau :

http://www.gatineau.ca/docs/la_ville/administration_municipale/politiques_vision/politique_habitation/20161207_presentation.fr-CA.pdf

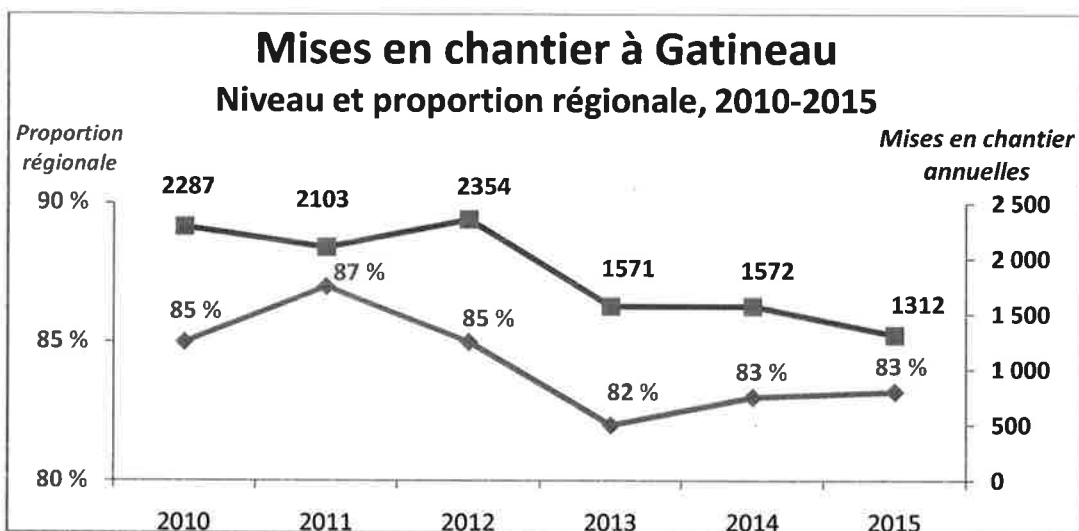
Site consulté le 19 décembre 2016.

Enjeu no 3 : Baisse tendancielle des mises en chantier

L'APCHQ partage le constat lié à la baisse tendancielle des mises en chantier à Gatineau. L'APCHQ note aussi que la vitalité de l'industrie est un enjeu noté par la Ville de Gatineau et que de nouveaux partenariats sont requis. L'APCHQ note aussi qu'afin d'améliorer la qualité de vie en milieu densifié, la Ville suggère d'expérimenter de nouvelles formes d'habitations urbaines attrayantes et abordables.

L'APCHQ partage le constat que la construction résidentielle a ralenti à Gatineau : une baisse de 957 mises en chantier (ou 43 %) de 2010 à 2015. Toutefois, les données indiquent aussi que les mises en chantier se sont déplacées en périphérie de Gatineau; dans les villes voisines³, la proportion des nouvelles constructions résidentielles est passée de 85 % à 83 % au cours de cette période.

L'APCHQ tient à rappeler que les orientations, règlements et exigences imposées par les pouvoirs municipaux jouent un rôle dans le développement résidentiel. L'évolution récente de l'activité de la construction à Gatineau s'explique autant par des facteurs économiques, démographiques que par les décisions municipales.



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

L'APCHQ tient à rappeler qu'il est essentiel que les habitations demeurent abordables, en particulier pour les premiers acheteurs. La Ville de Gatineau a mis en place un programme d'aide financière pour l'acquisition d'une propriété sur une partie de l'île de Hull⁴. Cette initiative doit être saluée et pourrait peut-être même être offerte dans d'autres secteurs de la Ville de Gatineau, ou même complétée par d'autres mesures⁵.

³ Les villes voisines de Gatineau sont Bowman, Cantley, Chelsea, Denholm, La Pêche, L'Ange-Gardien, Mayo Notre-Dame-de-la-Salette, Pontiac, Val-des-Bois et Val-des-Monts.

⁴ Communiqué : Nouveau programme d'aide financière à l'acquisition d'une propriété sur une partie de l'île de Hull, Ville de Gatineau, 15 novembre 2016 http://www.gatineau.ca/portail/default.aspx?p=la_ville/salle_medias/communiqués/communiqué_2015&id=1479139669

⁵ Ce nouveau programme complète l'aide disponible en vertu du Programme d'accès à la propriété d'habitations de l'Outaouais métropolitain qui s'adresse aux ménages qui sont actuellement en logement et qui ont un revenu familial annuel inférieur à 75 000 \$ au moment de la location. Ce programme est en vigueur jusqu'à la fin du mois de mars 2017.

L'APCHQ suggère à la Ville de Gatineau d'offrir une aide aux premiers acheteurs sous forme d'un crédit correspondant à la valeur des droits de mutation lors de l'achat d'une première habitation.

Enjeu no 4 : Transformation du marché locatif

La Ville de Gatineau avance que, dans un contexte de transformation du marché locatif, la solution consiste à diversifier l'offre aux groupes mal desservis par le marché et à favoriser l'aménagement résidentiel multigénérationnel.

L'APCHQ tient à rappeler que le secteur de la construction résidentielle a comme premier objectif de répondre aux différents segments de la population qui ont besoin d'un logement, et ce, tant pour les logements occupés par leur propriétaire que ceux destinés aux locataires.

Enjeu no 5 : Croissance du nombre et de la proportion des ménages ayant un taux d'effort trop élevé

Face à l'enjeu de la croissance du nombre de ménages ayant un taux d'effort trop élevé, la Ville de Gatineau avance comme solution la production accrue de logements communautaires et abordables, l'optimisation des budgets d'aide à la personne et la diversification des sources de financement visant la production de logements sociaux et abordables.

Le concept de taux d'effort tient compte des revenus des ménages et des coûts de logement, tant pour les propriétaires-occupants que les locataires. Les villes ont une influence majeure sur l'évolution du prix des logements. Les règlements municipaux, frais et redevances exigés des promoteurs ont le potentiel d'entraîner une hausse du coût des habitations neuves pour les acheteurs.

En aidant les personnes à se loger elles-mêmes, grâce à un supplément de revenu par exemple, le gouvernement doit chercher à offrir davantage d'options résidentielles en encourageant une réelle mixité et en permettant un meilleur financement des immeubles locatifs privés. Pour l'APCHQ, il serait préférable de réallouer les budgets afin de bonifier l'aide directe aux personnes ayant des besoins et réduire l'intervention directe (aide à la pierre).

L'APCHQ invite la Ville de Gatineau à la prudence dans le cadre d'un éventuel plan visant à obtenir des contributions financières de la part des promoteurs aux fins de financement du logement abordable, le tout n'étant qu'une taxe déguisée évitant de faire appel à un véritable mécanisme de financement collectif d'une responsabilité collective.

Orientations proposées par la Ville de Gatineau⁶

Pour chacune des orientations proposées par la Ville de Gatineau, l'APCHQ fait part des commentaires suivants.

Orientation 1 : Promouvoir le développement responsable et novateur de l'habitat

L'APCHQ appuie une telle orientation, pourvu que des conditions, des coûts et des contraintes excessives ne soient pas imposés au secteur de l'habitation. L'APCHQ prend acte de la Ville de Gatineau de préconiser la consolidation des quartiers et leur densification. Toutefois, dans le cadre de tels plans, il importe de préserver la capacité des acheteurs de choisir.

L'APCHQ note aussi que la Ville s'attend à *rehausser la qualité et l'aspect novateur des projets de développement résidentiel et/ou mixte*. Encore une fois, il importe de ne pas ajouter de contrainte ou de fardeau aux constructeurs qui auraient pour effet d'ajouter des coûts.

L'APCHQ constate aussi que la Ville de Gatineau compte « *Adapter le processus d'approbation et d'évaluation des projets visant à faciliter la négociation entre la Ville et les promoteurs en prévoyant en amont un processus d'implication des citoyens à l'égard des propositions de développement résidentiel.* »

L'APCHQ est favorable à toute initiative qui contribue à rehausser la prévisibilité du processus d'approbation des projets résidentiels. L'implication des promoteurs et constructeurs d'habitations, au moment opportun, lors de l'approbation, ne peut qu'être favorable et mettre en place les conditions de succès dans le développement d'un projet.

Orientation 2 : Assurer une offre équilibrée et diversifiée d'habitations pour tous les Gatinois et Gatinoises

L'APCHQ est favorable à la promotion d'une offre diversifiée et fondée sur la mixité sociale. Toutefois, la Ville de Gatineau doit demeurer consciente que l'offre de logements doit correspondre à la réalité commerciale dans laquelle opèrent les constructeurs d'habitations.

La mixité sociale est un objectif louable qui doit néanmoins être conjugué avec les préférences et les désirs des ménages. De plus, l'inclusion de logements abordables dans certains projets peut, au-delà d'un certain seuil, constituer un fardeau qui pourrait compromettre la rentabilité, voire la faisabilité d'un projet résidentiel.

En particulier, l'APCHQ considère que l'imposition d'une règle imposant l'inclusion de 15 % de logements abordables dans un projet privé constitue une exigence déraisonnable⁷. Tel que mentionné précédemment dans ce document, le financement du logement abordable est une responsabilité

⁶ Les orientations présentées dans ce document proviennent du document : MISE À JOUR DE LA POLITIQUE D'HABITATION DE LA VILLE DE GATINEAU 2017-2021. Version préliminaire en vue de l'audience publique du 5 décembre 2016 (s'informer) et du 16 janvier 2017 (s'exprimer) Source : Ville de Gatineau : http://www.gatineau.ca/docs/la_ville/administration_municipale/politiques_vision/politique_habitation/version_preliminaire_2017_2021.fr-CA.pdf Site consulté le 19 décembre 2016.

⁷ Le procès-verbal de la 101^e séance de la Commission permanente sur l'habitation de la Ville de Gatineau du 1^{er} juin 2016 indique (à la page 3) qu'un des moyens de Politique d'habitation de la Ville de Gatineau pour favoriser la construction de logements abordables serait d'exiger, comme à Montréal, 15 % de logements abordables dans les projets privés.

relevant de l'ensemble de la société et non une responsabilité qui devrait être imposée au secteur de la construction résidentielle.

L'APCHQ invite la Ville de Gatineau à la prudence dans la mise en œuvre de mesures visant à imposer une mixité dans les projets résidentiels. En particulier, l'imposition d'une exigence d'inclure 15 % de logements abordables dans les projets résidentiels privés est excessive.

L'APCHQ accueille favorablement le partage et la diffusion d'informations relatives à l'accessibilité physique des habitations. Dans le but de favoriser l'accessibilité physique aux nouveaux logements, l'APCHQ tient à rappeler qu'il existe des approches efficaces qui n'entraînent pas nécessairement de hausse des coûts si les besoins liés à l'accessibilité sont pris en compte au moment de la conception⁸.

Bien que louable, le désir de prendre en compte les besoins éventuels d'adaptation des nouveaux logements afin d'en assurer l'accessibilité lorsque les occupants en auront besoin vise une portion de l'activité du secteur de l'habitation qui ira en décroissant. Dans une perspective démographique où les mises en chantier vont progresser en fonction d'une croissance moins importante du nombre de ménages, la Ville de Gatineau devrait aussi porter attention aux besoins d'adaptation des logements existants. À ce titre, l'utilisation de programmes visant l'adaptation des logements constitue une approche qui devrait aussi être mise de l'avant dans la présente démarche. L'APCHQ préconise l'usage d'une variété de moyens et d'instruments d'intervention.

Toutefois, on ne peut passer sous silence que l'imposition de normes visant à rendre l'ensemble des nouvelles habitations accessibles et adaptées aux besoins des personnes âgées, sans tenir compte des préférences exprimées par les acheteurs peut soulever un enjeu au moment de la commercialisation. Un ménage qui compte des jeunes enfants n'a pas les mêmes besoins d'habitations qu'un couple de personnes retraitées qui fera face à une situation de perte d'autonomie. Les constructeurs d'habitation doivent être en mesure d'offrir ce qui convient au marché.

L'APCHQ invite la Ville de Gatineau à tenir compte des pratiques exemplaires et à préconiser l'efficacité et la simplicité, tout en faisant preuve de prudence afin de ne pas alourdir le fardeau du secteur de l'habitation lors de l'élaboration de normes minimales visant l'intégration de principes d'accessibilité universelle qui s'ajouteraient éventuellement au règlement d'urbanisme ou de normes minimales au règlement de construction.

De plus, des entrepreneurs informés des pratiques exemplaires en matière d'accessibilité des logements plutôt que d'être assujettis systématiquement à des contraintes imposant de rendre tous les logements accessibles pourront mieux répondre aux besoins de tous les groupes d'acheteurs, incluant les personnes âgées et les personnes présentant des besoins précis.

⁸ Selon la SCHL, l'intégration de caractéristiques d'accessibilité aux habitations peut se faire à coût modeste ou même nul. Lors du Rendez-Vous de l'habitation 2016 de la SHQ le 14 novembre 2016, La SCHL a présenté : « Coûts liés à l'intégration de caractéristiques d'accessibilité aux habitations neuves » <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/SHQ/RDV/2016/RDV2016presentationSCHL.pdf> ainsi que le rapport de recherche de la SCHL : Le point en recherche « Étude visant les coûts liés à l'intégration de caractéristiques d'accessibilité à des habitations modestes neuves », décembre 2015. Publications et rapports de la SCHL ; <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?cat=190&itm=12&lang=fr&fr=1482170994679>

Orientation 3 : Contribuer à une offre suffisante de logements sociaux et communautaires de qualité et adaptés aux besoins de la population

Pour l'APCHQ, le logement social et logement abordable constituent un enjeu collectif qui appelle au financement public. Par ailleurs, pour tout ce qui concerne les immeubles sociaux et, de manière plus large, le logement abordable, l'État doit assumer ses responsabilités et en assurer le financement.

Bien qu'il soit pertinent que les villes s'impliquent comme intervenant de premier plan, il ne devrait pas appartenir à une ville, un arrondissement ou un projet résidentiel de prendre totalement à sa charge une portion de financement autre qu'une participation à l'effort commun, généralement financé par les impôts et taxes d'application générale.

Afin de favoriser l'accès des citoyens à des conditions adéquates de logement, les ménages à revenus modestes disposent de différents programmes d'aide au logement. Le gouvernement du Québec, par l'entremise de la Société d'habitation du Québec (SHQ), fournit cette aide. On constate toutefois, selon les données de la SHQ, que l'aide à la pierre pourrait s'avérer deux fois plus dispendieuse que l'aide à la personne⁹.

Pour l'APCHQ, le gouvernement doit continuer de répondre aux besoins de logement des plus démunis. Pour ce faire, différentes approches peuvent être utilisées. Cependant, le gouvernement provincial doit faire l'usage le plus efficace des fonds publics et les données le démontrent, l'aide à la pierre constitue une approche plus coûteuse, donc l'aide à la personne devrait être utilisée.

Le gouvernement du Québec doit assumer la responsabilité du financement collectif et non chercher à la déléguer aux communautés locales qui, à leur tour, se tournent vers les promoteurs locaux. Les responsabilités touchant l'ensemble de la collectivité doivent être assumées et financées par l'ensemble de la collectivité.

Pour l'APCHQ, les coûts associés à la production de logements sociaux sont des coûts devant être pris en charge par l'ensemble de la société et non par les constructeurs d'habitations.

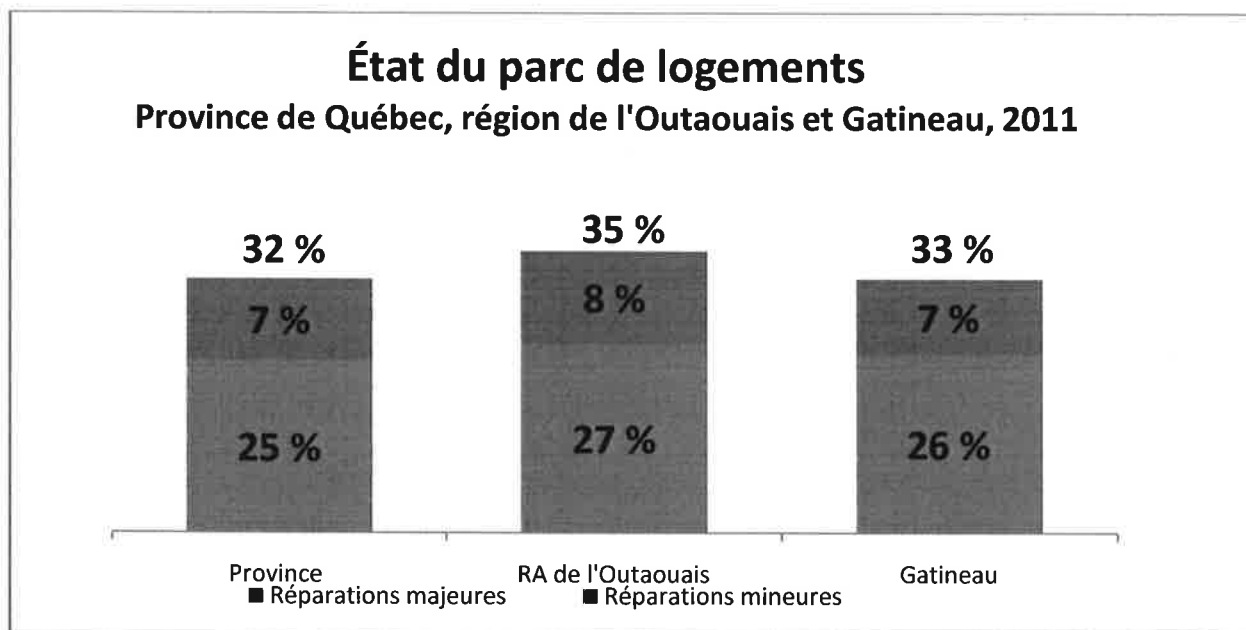
Orientation 4 : Encourager la rénovation résidentielle et la revitalisation

Pour l'APCHQ, l'orientation exprimée par la Ville de Gatineau visant à encourager la rénovation des logements est pertinente. Les données indiquent que, malgré un parc de logements plus jeune, les besoins sont plus élevés dans la région administrative de l'Outaouais et dans la Ville de Gatineau que dans l'ensemble du Québec.

Les données concernant les besoins accrus en Outaouais sont préoccupantes si l'on tient compte du fait que le parc de logements est plus récent en Outaouais : près de 77 % des logements de la province de Québec ont été construits avant 1991, comparativement à 66 % des logements de la région administrative de l'Outaouais et moins de 65 % des logements de Gatineau¹⁰.

⁹ L'Annexe 1 de ce document présente des données relatives aux différentes interventions de la Société d'habitation du Québec.

¹⁰ Source : Statistique Canada (février 2014). Enquête nationale auprès des ménages de 2011, compilation spéciale préparée pour la Société d'habitation du Québec, Ottawa, Ontario



Source : Statistique Canada (février 2014). Enquête nationale auprès des ménages de 2011, compilation spéciale préparée pour la Société d'habitation du Québec, Ottawa, Ontario.

Pour l'APCHQ, l'orientation préconisée par la Ville de Gatineau visant la rénovation résidentielle est pertinente et doit être accompagnée de moyens.

Pour l'APCHQ, le secteur de l'habitation peut contribuer positivement à l'amélioration de la performance énergétique du Québec. Par exemple, l'encouragement de la rénovation écoresponsable constitue un exemple de mesure écofiscale positive.

À ce titre, l'APCHQ avait salué l'annonce de la mise en œuvre du crédit d'impôt RénoVert dans le cadre du Budget du Québec de mars 2016¹¹. De plus, l'APCHQ recommande au gouvernement du Québec de prolonger l'application du crédit RénoVert et suggère au gouvernement d'instaurer un crédit d'impôt visant la rénovation écoresponsable des logements locatifs au Québec.

Au niveau municipal, les villes peuvent aussi jouer un rôle et favoriser les rénovations écoresponsables. À titre d'exemple, le programme Financement innovateur pour des municipalités efficaces (FIME) peut être mentionné. Les villes de Plessisville, Varennes et Verchères ont mis en place un projet pilote afin de financer des projets de rénovation écoresponsables¹².

L'APCHQ recommande à la Ville de Gatineau d'explorer la mise en place du programme Financement innovateur pour des municipalités efficaces (FIME) afin d'encourager la rénovation résidentielle écoresponsable sur son territoire.

¹¹ Communiqué de presse, 17 mars 2016 : L'APCHQ salue la mise en place du crédit d'impôt RénoVert <http://www.apchq.com/quebec/fr/tous-les-communiqués.html> | [l-apchq-salue-la-mise-en-place-du-credit-d-impot-renoververt18-03-2016.html](http://www.apchq.com/quebec/fr/tous-les-communiqués.html)

¹² Les modalités et fonctionnement du programme FIME sont disponibles sur le site : <http://www.aqme.org/58-demarrez-un-projet-fime.html>

Conclusion

L'APCHQ considère important que la Ville de Gatineau révise sa politique d'habitation et se dote de moyens afin d'atteindre des objectifs en matière d'habitation. Le secteur de l'habitation interpelle bon nombre de partenaires et nécessite des efforts concertés afin d'atteindre des résultats. À ce titre, l'APCHQ considère importante de partager son point de vue sur ces enjeux importants.

Il importe de rappeler que l'APCHQ a élaboré et partagé des recommandations visant une politique nationale d'habitation pour le Québec en 2014¹³. Alors que l'habitation procure d'importants bénéfices aux ménages, aux collectivités de même qu'aux gouvernements, il faut s'assurer de maintenir des conditions favorables à l'accession à la propriété, au bon entretien du parc résidentiel, à la diversité des choix et à l'abordabilité de toutes les solutions résidentielles. En effet, au cours des dernières années, nous avons observé une dégradation des conditions sur le marché de l'habitation, dégradation occultée par des taux d'intérêt historiquement bas qui ont même réussi à nous faire ignorer une situation « d'inabordabilité » préoccupante. De toute évidence, les chances de la prochaine génération d'accéder à la propriété ou d'avoir des choix sur le marché de l'habitation sont compromises.

En 2012, le gouvernement du Canada avait annoncé le resserrement des conditions liées à l'assurance hypothécaire; la période maximale d'amortissement d'une hypothèque assurée par la SCHL avait été raccourcie de 30 à 25 ans. Cette nouvelle mesure avait restreint l'accès à la propriété et avait entraîné un ralentissement sur le marché de la revente et une baisse des mises en chantier de 21 % en 2013.

Depuis décembre 2015, les nouveaux acheteurs d'habitation désirant financer leur acquisition avec une hypothèque assurée doivent fournir une mise de fonds plus élevée pour l'achat d'une habitation dont le prix dépasse 500 000 \$. De plus, le 3 octobre 2016, des conditions additionnelles ont été introduites pour les nouveaux emprunteurs qui verront leur capacité d'emprunt qualifiée en utilisant un taux d'intérêt de référence (plus élevé que le taux négocié entre l'institution et l'acheteur) lorsqu'un emprunt hypothécaire en vertu d'un terme fixe de 5 ans est assuré par la SCHL (lorsque la mise de fonds est inférieure à 20 %).

Cette nouvelle disposition vise à s'assurer que les nouveaux propriétaires puissent rembourser leur hypothèque en cas d'augmentation des taux d'intérêt. Bien que les coûts d'emprunt n'augmentent pas avec ces nouvelles règles, il sera plus difficile pour les acheteurs de se qualifier pour obtenir un emprunt pour une habitation à prix donné et avec un revenu constant lorsqu'un taux d'intérêt plus élevé est utilisé pour calculer les ratios d'endettement. Les mesures annoncées le 3 octobre dernier auront aussi un impact négatif sur la construction neuve en 2017. Les résultats de simulations réalisées par l'APCHQ indiquent que l'accès à la propriété sera plus difficile pour plus de 74 000 ménages en raison d'une hausse du revenu requis.

Dans un contexte où l'accès à la propriété est plus difficile, l'APCHQ exhorte la Ville de Gatineau à ne pas instaurer des mesures ou imposer des conditions qui vont contribuer à alourdir le fardeau du secteur de l'habitation et, par le fait même, augmenter les coûts liés à l'habitation.

¹³ Document de réflexion de l'APCHQ au sujet d'une éventuelle politique nationale d'habitation, mars 2014
<http://www.apchq.com/estrie/files/provincial/pdf/economique/Document-Final-Politique-habitation-5-mars-2014.pdf>

Annexe 1

Mesures d'aide au logement de la Société d'habitation du Québec (SHQ)

En 2011-2012, la SHQ a réalisé des interventions auprès de 240 916 ménages ou unités d'habitation, d'un coût total estimé à plus de 2,1 milliards de dollars¹⁴.

Plus précisément, notons que :

- 73 524 ménages demeuraient dans une habitation à loyer modique (publique ou privée) d'un coût moyen mensuel par ménage ou unité de 581 \$;
- 102 423 ménages recevaient une allocation-logement mensuelle de 57 \$;
- 22 269 ménages recevaient un supplément au loyer mensuel moyen de 262 \$;
- 20 504 ménages recevaient une prestation du programme Accès-Logis Québec mensuelle moyenne de 277 \$;
- 8 557 ménages ont bénéficié d'une subvention mensuelle moyenne de 356 \$ grâce au programme Logement abordable Québec;
- et 13 639 ménages ont bénéficié d'une subvention mensuelle moyenne de 389 \$ dans le cadre de programmes d'amélioration de l'habitat.

Le parc d'habitations à loyer modique, qui compte plus de 75 000 unités, commande des investissements importants pour son entretien. Le financement du déficit accumulé d'entretien du parc de logements sociaux pourrait ainsi accaparer une portion de plus en plus importante des budgets, laissant peu de place à l'ajout de nouvelles unités.

On constate par conséquent, selon les données précédentes, que l'aide à la pierre pourrait s'avérer deux fois plus dispendieuse que l'aide à la personne. Alors qu'environ 40 000 ménages attendent une forme d'aide au logement, que le rythme d'ajout de nouvelles unités n'excède jamais 3 000 unités par an, et que les budgets donneront nécessairement préséance à la sauvegarde des actifs, le logement social est confronté à une situation difficile. Dans le contexte budgétaire actuel, peut-on effectuer des choix différents?

De prime abord, l'aide à la personne semble une voie tout indiquée. Non seulement pourrait-on, à budget égal, aider davantage de personnes, mais celles-ci seraient libres de leurs options sur le marché résidentiel. Le marché privé y trouverait son compte : des locataires appuyés financièrement pourraient mieux payer leur loyer et les logements sociaux ne viendraient pas livrer compétition à l'industrie privée.

¹⁴ Les données citées dans cette section proviennent du tableau 15 : les interventions 2011-2012 de la SHQ auprès des ménages québécois, page 133 du document : « ABORDABILITÉ ET DIVERSITÉ. Objectifs et défis d'une politique d'habitation au Québec » de l'APCHQ, septembre 2012. http://www.apchq.com/montreal/files/provincial/migration7/master/pdf/documents_annexes_manifeste.pdf