



RECOMMANDATIONS DE L'ASSOCIATION PROVINCIALE DES
CONSTRUCTEURS D'HABITATIONS DU QUÉBEC

APCHQ - région de Québec

Présenté à la Communauté métropolitaine de Québec

Dans le cadre des consultations publiques se déroulant
du 28 septembre au 12 octobre 2004

Octobre 2004

Avant-propos

Fondée en 1961, l'APCHQ est un acteur incontournable en matière de construction et de rénovation résidentielle. Regroupant quelque 11 000 entreprises au sein de 15 bureaux régionaux, elle fait preuve d'un leadership soutenu en matière de recherche et de diffusion d'information en habitation. Sa mission est de promouvoir le professionnalisme de ses membres et de représenter leurs intérêts afin qu'ils puissent œuvrer dans le respect des attentes des consommateurs.

L'APCHQ administre depuis plus de 25 ans La Garantie des maisons neuves, dont s'est largement inspiré le gouvernement pour établir son plan à adhésion obligatoire en 1999. Au cours des deux dernières décennies, plus de 10 000 entreprises accréditées à ce plan ont construit, au Québec, 300 000 unités résidentielles. L'APCHQ est désignée administrateur privé de la garantie gouvernementale obligatoire sur les bâtiments résidentiels neufs. Avec La Garantie des maisons neuves, l'APCHQ détermine la vraie nature du mot prévention. Détenant plus de 80 % du marché de l'habitation neuve, elle occupe une position de leader. Elle assure une qualité de construction, protège les investissements des consommateurs et constitue un gage de professionnalisme qui fait sa marque.

L'APCHQ représente son industrie auprès des gouvernements, du monde syndical et des organismes publics. Depuis 1995, l'APCHQ assume le rôle d'agent patronal pour la négociation de la convention collective de l'industrie de la construction résidentielle. Depuis 1999, l'APCHQ est le seul agent patronal légitime dans ce dossier, ce qui lui permet de mieux soutenir les intérêts des employeurs du secteur de la construction résidentielle. La négociation pour la reconduction d'une entente, en 2004, s'est conclue par le renouvellement de la convention collective qui couvre quelque 10 000 employeurs et 37 000 travailleurs œuvrant dans le secteur résidentiel au Québec.

Quant à l'APCHQ – région de Québec depuis sa création en 1958, elle s'est donnée un triple mandat : représenter et défendre l'industrie, accroître le professionnalisme de ses membres et devenir un centre nerveux de promotion de l'industrie.

Introduction

La communauté Métropolitaine de Québec a récemment décidé de procéder à des consultations publiques portant sur une vision à long terme du développement du territoire. Aux yeux de l'APCHQ - région de Québec, cette démarche est tout à fait louable et nous sommes heureux de participer à cet exercice.

La pénurie de logement que connaissent présentement la plupart des centres urbains aurait pu, dans une certaine mesure, être évitée. L'étude de la démographie par les autorités aurait permis à tout le moins d'anticiper la venue de la génération de l'écho (les enfants des baby-boomers) sur le marché de la location et de mettre en place des programmes pour stimuler la construction de logements à temps.

Ce n'est plus un secret pour personne, la construction résidentielle au Québec se porte particulièrement bien depuis 2001. Le contexte économique des dernières années s'est révélé des plus favorables à l'habitation et le nombre de mises en chantier ne cesse de croître. Or, d'année en année depuis 2002, les économistes claironnent que le sommet du cycle est maintenant atteint. Rien n'y fait, la montée se poursuit. Combien de temps encore les constructeurs québécois pourront-ils profiter de cette vigueur économique, c'est ce que nous tenterons de savoir.

Il existe, semble-t-il, une relation très intime entre le volume de construction résidentielle et la démographie. Autrement dit, à long terme, le nombre de mises en chantier correspond à la formation annuelle nette de ménages. Dans les années 90, cependant, le volume de construction était en dessous du nombre de ménages formés. Il y a donc eu un retard accumulé.

Les conditions économiques telles que l'emploi, les taux d'intérêt et la confiance des consommateurs, expliquent les écarts existant à court terme entre le nombre de mises en chantier et le nombre de nouveaux ménages créés. Ce fort volume d'activité devrait s'atténuer graduellement dès que la construction aura rattrapé le nombre de ménages formés. L'exode des jeunes des régions vers les grands centres explique la concentration de l'activité dans les zones urbaines, où le marché de l'emploi leur est plus favorable. Le déclin démographique y sera d'ailleurs certainement moins tangible qu'en province.

Si la baisse des taux d'intérêt à la suite des événements du 11 septembre 2001 est l'élément déclencheur de cet engouement pour l'immobilier, c'est plutôt l'amalgame de facteurs tels que le niveau d'emploi, les revenus, la confiance des consommateurs et la forte demande du marché de la revente qui sont à l'origine de la performance soutenue des mises en chantier. Le fort volume d'activité présentement observé peut être comparé à une forme de rattrapage de ce qui aurait dû être construit au cours de la décennie 90.

Dans ce contexte, il est impératif pour la région de Québec de tout mettre en œuvre pour attirer un plus grand nombre de famille sur son territoire. Toute nouvelle politique en matière de développement économique, tant sur le plan de la culture, de l'environnement et qu'en matière de réseau de transport devra être souple et soumettre des ajustements réguliers afin de permettre à la région de Québec de s'ajuster aux nouvelles réalités économiques.

En effet, les deux points majeurs à retenir pour maintenir une croissance démographique et favoriser le développement de notre industrie est d'encourager l'immigration, le virage technologique entre autre et d'autre part, le développement des attraits touristiques (Mont Sainte-Anne, Côte de Beaupré...) Mais, pour attirer de nouveaux arrivants, le transport externe aussi bien qu'interne devra être largement améliorés.

Depuis longtemps, l'APCHQ réclame des politiques, particulièrement en matière d'habitation, qui s'inscriraient à l'intérieur d'une vision de long terme. Déjà, en août 1980, l'APCHQ rendait public un mémoire intitulé : «**POUR UNE POLITIQUE DE L'HABITATION AU QUÉBEC**». Le vieillissement de la population et l'éminente décroissance de la population québécoise auront certes un impact important sur notre industrie, mais aussi sur les finances des ménages. La propriété est le principal avoir des ménages, elle constitue une source de richesse et devrait être encouragée par tous les moyens disponibles.

Chantier 1

Une communauté plus riche

Défi 1 : Accroître l'enrichissement collectif et individuel

Au Québec, le principal actif des ménages est leur propre résidence. Il est plus souvent considéré à titre de réservoir de valeur qu'à titre d'investissement. La propriété leur procure un sentiment de sécurité financière. Aux yeux de son acquéreur, une résidence constitue à la fois un investissement dans la mesure où la propriété prendra de la valeur avec le temps, mais aussi un véhicule d'épargne par le remboursement graduel du capital. Cette épargne pourra constituer une sécurité financière sur laquelle l'acquéreur pourra compter au moment opportun. Avec le vieillissement de la population et l'augmentation des dépenses gouvernementales qui vont en découler, la question de l'épargne des ménages devient cruciale. L'une des manières de voir le taux d'épargne des ménages s'accroître serait par le biais de la propriété. En 2001, le taux de propriété mesuré dans le cadre du recensement se situait à 57,9 % au Québec alors que pour l'ensemble du pays, la moyenne était de 65,8 %. Des mesures, telles que des crédits de taxes foncières pourraient être employées pour rendre l'investissement plus attrayant.

Il y a eu au Québec, des programmes ponctuels permettant de relancer le secteur de la construction résidentielle à des moments critiques. On n'a qu'à penser à *Corvée Habitation* durant la première moitié des années 80 ou même à *Mon taux mon toit* au début des années 90. Ces programmes ont certes permis de relancer la construction à des périodes de fort ralentissement économique et leurs impacts ont fait bénéficier l'ensemble de l'économie, mais ceux-ci constituent aussi une arme à double tranchant. Sachant que les programmes mis sur pied par le gouvernement ne sont pas éternels, les ménages peuvent devancer leur décision d'achat par rapport à leur cycle de vie afin de bénéficier des subventions offertes. Or, il est difficile, par le biais de tels programmes, de ne pas générer artificiellement un surplus d'activité qui viendrait hypothéquer le futur. Tout programme qui aurait pour but d'accroître le taux de propriété des ménages québécois, devrait être mis sur pied sur une base permanente, de sorte que le marché ne réagisse pas de manière excessive sur une courte période.

Chantier 2

Une communauté plus solidaire

Défi 1 : Assurer à l'ensemble des citoyens et des communautés des conditions propices à leur développement

L'État ne devrait intervenir qu'à partir du moment où le secteur privé, par le biais du jeu de l'offre et de la demande, ne peut remplir son rôle. Le secteur privé ne peut d'aucune façon se substituer au gouvernement dans la redistribution des richesses. Il peut cependant jouer le rôle d'un partenaire de premier plan dans l'élaboration de politiques.

La construction massive de logements sociaux est une arme à double tranchant. Que deviendront ces immeubles lorsque la génération de l'écho du baby-boom aura accédé à la propriété? L'aide directe à la personne permettrait aux autorités de s'ajuster rapidement aux besoins et surtout offre aux ménages à faibles revenus plus de flexibilité pour voir leur situation s'améliorer, permettant du même coup la mixité des logements.

Un partenariat avec le secteur privé demeure, aux yeux de l'APCHQ, l'avenue la plus prometteuse. Des programmes tels que Logement abordable Québec sont des initiatives intéressantes qui pourraient donner de bons résultats, parce qu'elles mettent à contribution le secteur privé, à condition que les principaux concernés soient mis à contribution dès la conception du programme.

La réglementation actuelle, l'environnement fiscal ainsi que la méthode de fixation des loyers ne favorisent d'aucune façon les travaux d'entretien et de rénovation des immeubles locatifs. Il est impératif de mettre sur pied des incitatifs à la rénovation afin de maintenir et même d'améliorer l'état des immeubles existants.

La construction de duplex et de triplex avec propriétaires-occupants comporte plusieurs avantages. Pour un ménage désirant accéder à la propriété, les loyers perçus allègent la charge que représentent les versements hypothécaires qu'il doit effectuer, en plus de venir ajouter au nombre d'unités offertes dans le parc de logements. Ultérieurement, les parents vieillissants pourront y habiter et profiter de la proximité des proches au moment opportun.

Chantier 3

Une communauté mieux aménagée

Défi 2 : Maintenir et développer des milieux de vie de qualité

À l'instar des autres grandes villes canadiennes, la Communauté métropolitaine de Québec a décidé d'organiser le développement économique sur son territoire par la mise en place d'un schéma d'aménagement. En privilégiant la densification du centre au détriment des zones périphériques, la Ville met ainsi en péril certaines entreprises qui avaient fait l'acquisition de terrains à l'extérieur des axes de développement. En effet, une ville ne bénéficiant pas d'un fort pouvoir d'attraction du centre ne peut imposer une réglementation ayant pour objectif de limiter l'offre de terrains sans causer d'effet pervers. L'augmentation du coût des terrains au centre constitue un obstacle supplémentaire pour les accédants à la propriété. Ajoutons que plus que l'on est près du centre ville, plus les critères de construction sont élevés donc plus le coût global augmente. Dans ce cas-ci, il apparaît clair que dans un esprit de concurrence, le développement se fera dans les villes avoisinantes, accentuant ainsi l'étalement urbain.

LE NOUVEAU PLAN DIRECTEUR devra être évolutif, les hypothèses de bases conduisant aux prises de décision soient révisées de manière à s'ajuster aux nouvelles réalités. Qui aurait pu prévoir l'effervescence actuelle du marché immobilier ?

Le débat sur les défusions s'est clos le 20 juin dernier avec un nouveau découpage du territoire. La page est maintenant tournée et il est grand temps de trouver des solutions durables de sorte que chacun puisse travailler efficacement à construire cette nouvelle ville dans l'harmonie. Aux yeux de l'APCHQ – région de Québec, un plan directeur de développement se doit d'être souple et non statique afin de pouvoir s'adapter aux changements démographiques.

Conclusion

Les prochaines années seront décisives pour notre industrie en raison du vieillissement de la population, mais encore plus en raison du ralentissement de la création annuelle de ménages qui viendra éventuellement réduire la demande pour de nouvelles unités résidentielles. La propriété est la principale richesse des ménages québécois, mais c'est avant tout un bien vital. L'habitation devrait être au cœur des préoccupations de l'État en raison de la place qu'elle occupe dans le bien-être des citoyens, au même titre que la santé et l'éducation.

Depuis plusieurs mois, différents organismes réclament une politique de l'habitation partout au Québec. Pour y parvenir, plusieurs étapes sont à franchir, dont la fixation d'objectifs clairs et la préparation d'un plan d'action détaillant les moyens à entreprendre pour l'atteinte des objectifs préalablement fixés. La création d'un ministère voué entièrement à l'habitation devient plus que jamais une nécessité. Tous les acteurs de l'industrie devront se concerter de façon à mettre de l'avant des politiques cohérentes.