



Sortir le Québec de l'impasse immobilière :

Positionnement et plateforme
de l'APCIQ dans le cadre des
élections provinciales 2026



Association
professionnelle
des courtiers
immobiliers
du Québec



Contexte

Le Québec ne peut plus parler d'habitation comme il le faisait il y a dix ans, le marché immobilier résidentiel québécois a profondément changé. En quelques années, les prix ont fortement augmenté, les mises de fonds ont explosé et l'accès à la propriété est devenu hors de portée pour un nombre grandissant de ménages.

En parallèle, le nombre de logements locatifs abordables demeure insuffisant dans la plupart des régions à la suite de la croissance démographique rapide des dernières années et de la forte hausse du coût de la vie.

- **85% des Québécois jugent la situation du logement comme un problème important.**
- **67% jugent l'achat d'une propriété inaccessible pour un ménage à revenu moyen.**
- **49% pointent le prix comme facteur dominant.**

Source : Léger, Baromètre québécois de l'habitation, sondage réalisé pour l'APCIQ, août 2026.

Cette crise révèle un déséquilibre structurel entre la capacité à construire des logements abordables, les besoins réels de la population et les règles qui encadrent le développement résidentiel.

Au-delà de ses impacts sur le marché immobilier, la crise du logement entraîne des conséquences économiques et sociales majeures. Lorsqu'un logement devient inaccessible ou instable, les effets se répercutent rapidement sur l'ensemble de la société : pression accrue sur les services publics, difficultés de recrutement pour les entreprises, mobilité résidentielle réduite, fragilisation des parcours résidentiels et professionnels et hausse des besoins en soutien social. Faire du logement une priorité, c'est aussi investir dans la prospérité économique, la compétitivité du Québec et la qualité de vie des citoyens.



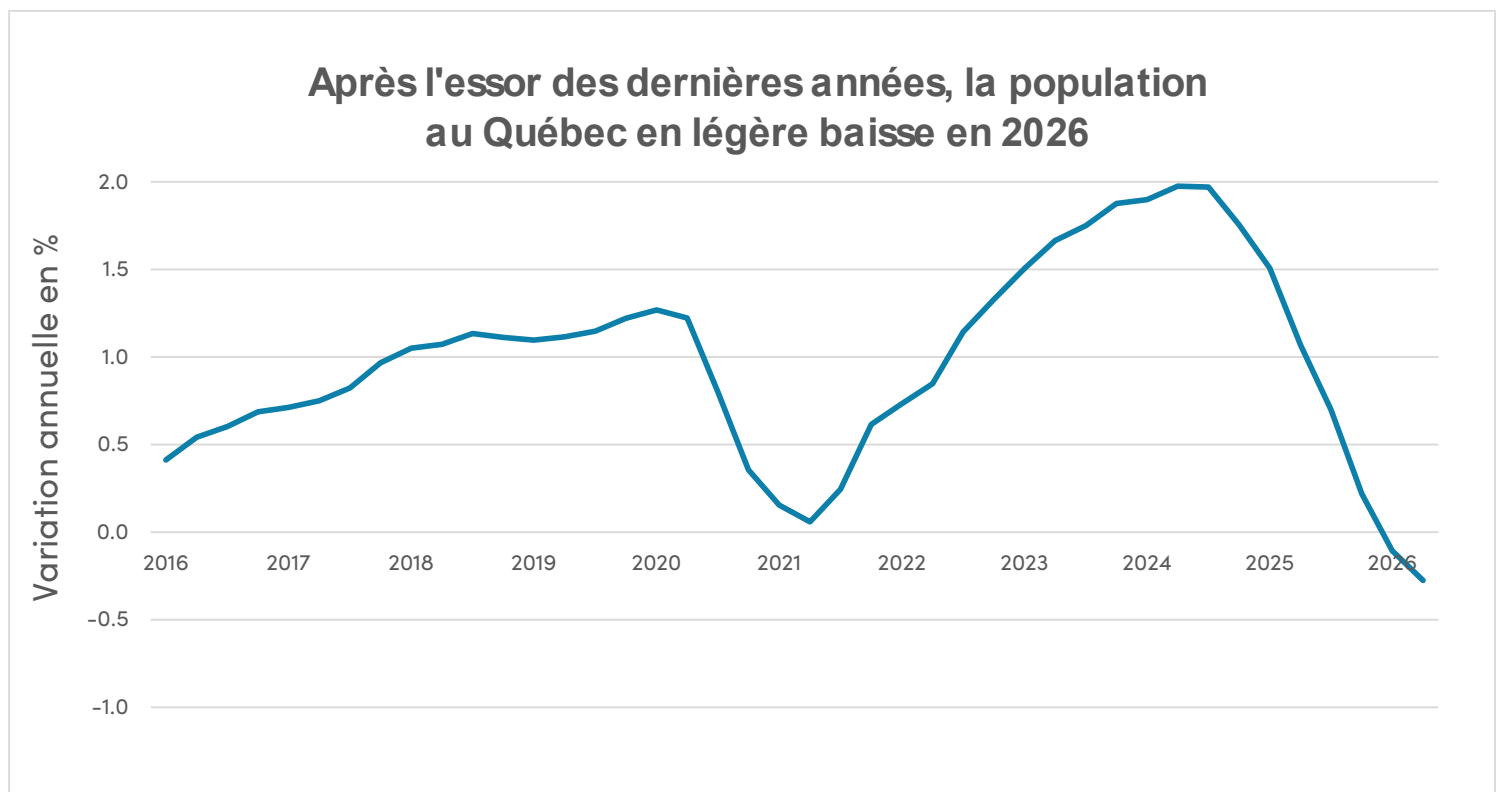
Contexte (suite)

Le principal frein au logement n'est plus seulement financier : c'est notre capacité collective à livrer des projets rapidement et efficacement. Cette réalité est bien perçue par la population : **69%** des Québécois estiment que l'accès à la propriété s'est détérioré au cours des cinq dernières années et seulement **17%** anticipent une amélioration dans les trois prochaines années. Les processus administratifs demeurent trop longs et trop complexes, les règles varient d'une municipalité à l'autre et plusieurs projets prennent des années avant d'aboutir.

Source : Léger, Baromètre québécois de l'habitation, sondage réalisé pour l'APCIQ, août 2026.

Pendant ce temps, le modèle résidentiel québécois se transforme. La maison unifamiliale à elle seule ne suffit pas comme porte d'entrée à la propriété. Les copropriétés, maisons de ville et autres formes d'habitation intermédiaires occupent une place essentielle dans les parcours résidentiels des Québécois, et l'offre doit suivre en conséquence.

Pour l'APCIQ, l'habitation doit devenir une priorité structurante de développement économique et social. Forte de l'expertise terrain de ses 15 000 courtiers immobiliers partout au Québec, l'Association estime qu'il est temps de passer d'une logique de gestion de crise à une véritable stratégie de capacité résidentielle.



Sources : Statistique Canada et Analyse de Marché, APCIQ



Les priorités de l'APCIQ

Tant que l'offre demeurera insuffisante, les mesures qui stimulent uniquement la demande risquent d'accentuer la pression sur les prix. La meilleure façon de protéger durablement l'abordabilité demeure d'augmenter massivement l'offre de logements adaptés aux besoins réels des Québécois.

C'est pourquoi l'APCIQ propose une approche reposant sur deux grandes priorités :

- **Construire plus** : augmenter rapidement l'offre résidentielle
- **Construire mieux** : développer les logements dont les Québécois ont réellement besoin

Les 5 demandes phares de l'APCIQ

1.

Réduire les délais

Accélérer les permis, renforcer la transparence et améliorer la performance municipale.

2.

Construire sans lourdeur administrative

Simplifier et harmoniser les règles pour construire plus rapidement.

3.

Donner au Québec les moyens de construire

Favoriser l'innovation, la productivité et les partenariats permettant d'accélérer la réalisation des projets.

4.

Développer les logements de demain

Encourager les copropriétés, maisons de ville, jumelés et plex.

5.

Faire de la densification intelligente un réflexe

Mieux utiliser les territoires et les infrastructures déjà en place.





PRIORITÉ 1

Construire plus : augmenter rapidement l'offre résidentielle

Le constat de l'APCIQ

Le Québec ne construit pas assez. Le rythme actuel des mises en chantier est insuffisant pour répondre à la croissance démographique, absorber le déficit accumulé et remplacer un parc immobilier vieillissant. Le manque d'offre exerce une pression directe sur les prix, les loyers, la mobilité résidentielle et l'accès à la propriété. Ce constat rejoint directement la perception de la population : **83%** des Québécois jugent que le nombre insuffisant de propriétés à prix accessible contribue aux difficultés d'accès à la propriété, et **47%** considèrent les délais municipaux comme un obstacle important.

Malgré les nombreuses annonces des dernières années, le Québec ne construit pas suffisamment de logements pour répondre :

- à la croissance démographique;
- aux besoins des ménages;
- au vieillissement du parc immobilier;
- et à la pression croissante sur le marché locatif.

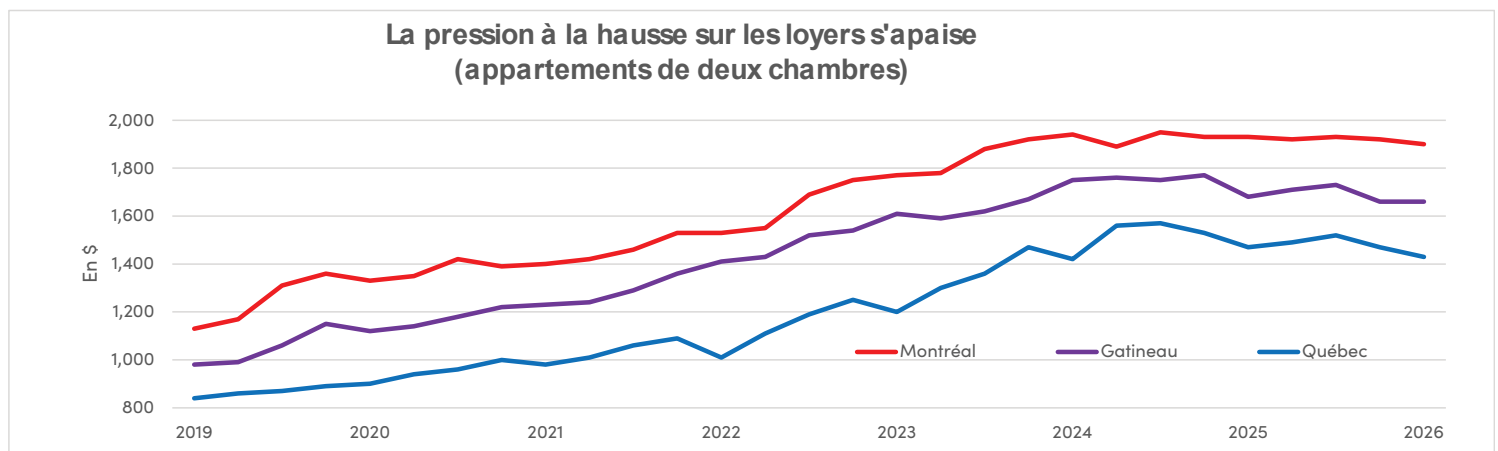
Source : Léger, Baromètre québécois de l'habitation, sondage réalisé pour l'APCIQ, août 2026.



Le manque d'offre exerce une pression directe sur :

- les prix;
- les loyers;
- le pouvoir d'achat;
- la mobilité résidentielle;
- et l'accès à la propriété.

Pour l'APCIQ, le Québec doit créer un véritable choc d'offre.



Sources : Statistique Canada et Analyse de Marché, APCIQ





PRIORITÉ 1

Construire plus : augmenter rapidement l'offre résidentielle

Propositions :

1.1 Accélérer les approbations et réduire la lourdeur administrative

Les délais administratifs sont devenus l'un des principaux freins à la construction résidentielle.

Dans plusieurs municipalités, les projets résidentiels attendent de nombreux mois avant d'obtenir les autorisations nécessaires. Cette imprévisibilité augmente les coûts, ralentit les mises en chantier et freine directement la création de logements.

La réduction des délais passe également par une plus grande transparence et une meilleure reddition de comptes en matière d'habitation. Dans un contexte de crise du logement, la performance des processus d'approbation doit être mesurée et suivie de façon rigoureuse.

L'APCIQ demande au prochain gouvernement de :

- réduire les délais d'approbation des projets résidentiels;
- renforcer la transparence et la reddition de comptes des processus municipaux;
- améliorer la performance des administrations municipales en matière d'habitation;
- offrir un accompagnement accru aux municipalités afin d'accélérer la réalisation des projets résidentiels.

Leviers de mise en œuvre

Afin d'accélérer concrètement la réalisation des projets résidentiels, le gouvernement pourrait notamment :

- modifier la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin d'instaurer un délai maximal de 60 jours applicable à la délivrance des permis résidentiels;
- prévoir un mécanisme d'autorisation implicite lorsqu'aucune décision n'est rendue dans le délai prescrit;
- ajouter dans la LAU une disposition prévoyant une dérogation de vérification municipale pour les projets accompagnés de plans et d'attestations signés par des professionnels habilités afin qu'ils puissent bénéficier d'un processus d'approbation simplifié;
- limiter les vérifications municipales aux éléments essentiels lorsque la conformité réglementaire est attestée par un architecte ou un ingénieur;
- obliger les municipalités de plus de 10 000 habitants à transmettre annuellement des indicateurs de performance, notamment les délais de traitement, le nombre de logements autorisés, les mises en chantier et les logements livrés;
- prévoir des mécanismes d'intervention lorsque les délais ou les pratiques municipales compromettent de façon répétée l'atteinte des objectifs nationaux en matière d'habitation.

Le Québec doit se donner une véritable capacité d'exécution en habitation.

Lorsqu'interrogés sur l'acteur portant la plus grande part de responsabilité dans les difficultés actuelles d'accès à la propriété, les Québécois citent le gouvernement du Québec en premier lieu, mais seulement à 21%, devant les promoteurs et constructeurs résidentiels (12%), les acheteurs et vendeurs (11%) et les institutions financières (10%). Cette absence de responsable unique dans l'esprit des Québécois appelle une action concertée entre tous les paliers de gouvernance.

Source : Léger, Baromètre québécois de l'habitation, sondage réalisé pour l'APCIQ, août 2026.





PRIORITÉ 1

Construire plus : augmenter rapidement l'offre résidentielle

1.2 Moderniser les règles pour augmenter l'offre

Le cadre réglementaire actuel a été conçu pour une autre réalité immobilière. Plusieurs règles ralentissent les projets sans améliorer les milieux de vie ni répondre aux besoins des ménages. L'enjeu est de bâtir un système plus cohérent, prévisible et adapté à l'urgence actuelle.

L'APCIQ demande au prochain gouvernement de :

- simplifier et harmoniser les règles d'urbanisme encadrant le développement résidentiel;
- favoriser un cadre réglementaire permettant la réalisation de projets résidentiels conformes aux orientations gouvernementales;
- mieux encadrer les mécanismes discrétionnaires afin d'améliorer la prévisibilité des projets;
- limiter les changements réglementaires en cours de projet afin d'offrir un environnement plus stable aux promoteurs et aux acheteurs.

Leviers de mise en œuvre

Afin d'offrir un cadre réglementaire plus simple, plus prévisible et mieux adapté à la réalité actuelle, le gouvernement pourrait notamment :

- utiliser pleinement les leviers prévus à la Loi 31 afin de faciliter la création de logements;
- établir, par une modification à la LAU, des standards provinciaux minimaux applicables à certains paramètres d'urbanisme (densité, hauteur, marges de recul, etc.), tout en permettant aux municipalités de les adapter à leur réalité territoriale;
- autoriser de plein droit certaines formes d'habitation intermédiaires conformes aux orientations gouvernementales de densification;
- réviser le rôle et le fonctionnement des comités consultatifs d'urbanisme (CCU) afin de réduire les délais décisionnels et d'améliorer la prévisibilité des processus;
- clarifier et simplifier le recours aux Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin qu'ils soient réservés aux secteurs où leur valeur ajoutée est démontrée;





PRIORITÉ 1

Construire plus : augmenter rapidement l'offre résidentielle

1.3 Augmenter la capacité réelle de construire

Même lorsque les projets sont autorisés, plusieurs freins limitent encore la capacité de construire rapidement : pénurie de main-d'œuvre, hausse des coûts, faibles gains de productivité, rigidités du secteur. Le Québec doit améliorer sa capacité réelle à livrer des logements.

L'APCIQ demande au prochain gouvernement de :

- accroître la capacité du Québec à construire davantage de logements;
- soutenir l'innovation et les gains de productivité dans l'industrie de la construction;
- favoriser le déploiement de méthodes de construction plus performantes;
- accélérer les mécanismes permettant de répondre aux principaux freins à la réalisation des projets résidentiels.

Leviers de mise en œuvre

Afin d'accroître durablement la capacité de construire du Québec, le gouvernement pourrait notamment :

- mettre en place un mécanisme provincial de certification des procédés de construction préfabriqués et des modèles reproductibles, accompagné d'un processus accéléré de délivrance des permis, avec une cible de traitement de 30 jours pour les projets utilisant des modèles déjà certifiés;
- encourager l'innovation et les gains de productivité dans les méthodes de construction, notamment par le soutien aux nouvelles technologies et aux procédés innovants;
- mettre en œuvre des mesures visant à répondre plus rapidement aux pénuries de main-d'œuvre qui ralentissent la réalisation des projets résidentiels;
- tenir un Sommet national sur l'habitation réunissant les municipalités, les promoteurs, les investisseurs, les professionnels et les gouvernements afin d'établir une feuille de route commune;
- recenser, documenter et diffuser les meilleures pratiques municipales en matière d'autorisation et de réalisation de projets résidentiels;
- créer un tableau de bord national permettant de comparer la performance des administrations publiques en matière d'habitation, notamment les délais d'approbation, la densité produite et l'atteinte des objectifs gouvernementaux.





PRIORITÉ 1

Construire plus : augmenter rapidement l'offre résidentielle

1.4 Reproduire les modèles qui fonctionnent déjà

Plusieurs partenariats entre les secteurs public, privé et communautaire démontrent déjà qu'il est possible de construire rapidement des logements adaptés aux besoins des Québécois. Pensons notamment à des initiatives comme UTILE, Unitâinés ou certains grands projets de requalification urbaine qui reposent sur une meilleure coordination entre les différents acteurs.

L'APCIQ demande au prochain gouvernement de :

- favoriser la reproduction des modèles de développement résidentiel ayant démontré leur efficacité;
- encourager les partenariats permettant d'accélérer la réalisation de logements adaptés aux besoins des Québécois;
- valoriser les approches innovantes pouvant être déployées à plus grande échelle partout au Québec.

Leviers de mise en œuvre

Afin d'accélérer la diffusion des approches les plus performantes, le gouvernement pourrait notamment :

- créer un indice québécois de performance municipale en habitation afin d'identifier et de valoriser les pratiques les plus efficaces;
- documenter les projets ayant démontré leur efficacité en matière de rapidité d'exécution, d'abordabilité, d'innovation ou de collaboration entre partenaires;
- identifier les modèles performants pouvant être reproduits ailleurs au Québec, notamment des initiatives comme UTILE, Unitâinés ou certains projets de requalification urbaine;
- créer un mécanisme de transfert des meilleures pratiques entre les municipalités et les différents partenaires du secteur;
- soutenir financièrement les initiatives permettant de reproduire à plus grande échelle des modèles éprouvés;
- favoriser la mise en place de partenariats structurés entre les secteurs public, privé, institutionnel et communautaire afin d'accélérer la livraison de logements.





PRIORITÉ 2

Construire mieux : développer les logements dont les Québécois ont besoin

Le constat de l'APCIQ

La crise actuelle n'est pas uniquement une crise de quantité. Le Québec ne construit pas toujours les bons logements, aux bons endroits, pour les bonnes clientèles.

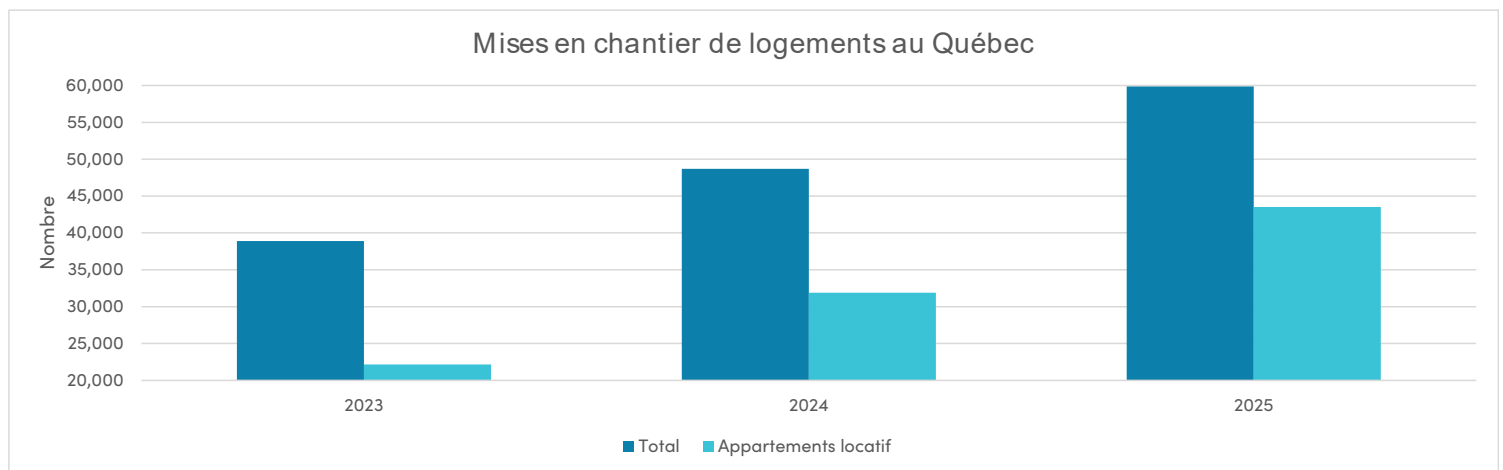
Cet écart entre l'idéal et la réalité se confirme dans les intentions des Québécois : chez les non-propriétaires souhaitant accéder à la propriété, **51%** considèrent la maison individuelle comme leur habitation idéale, mais seulement **15%** la jugent réaliste compte tenu de leur situation financière, un appétit grandissant se dessinant plutôt vers la copropriété. Par ailleurs, **68%** des aspirants propriétaires seraient disposés à choisir une propriété plus petite que souhaitée idéalement, et **43%** accepteraient de s'éloigner du travail, des proches ou des services.

Les premiers acheteurs peinent à trouver des produits accessibles. Les familles recherchent des logements adaptés. Les aînés ont besoin de milieux de vie mieux conçus pour le vieillissement

Source : Léger, Baromètre québécois de l'habitation, sondage réalisé pour l'APCIQ, août 2026.

de la population. Malheureusement, certains marchés se développent principalement dans des segments qui ne répondent pas aux besoins les plus criants.

Répondre à la crise de l'habitation exige non seulement d'augmenter l'offre, mais aussi de mieux planifier le développement résidentiel. Cela implique de diversifier les types d'habitation, de mieux utiliser le territoire déjà urbanisé et de favoriser des milieux de vie adaptés aux réalités démographiques, économiques et environnementales du Québec.



Sources : SCHL et Analyse de marché, APCIQ





PRIORITÉ 2

Construire mieux : développer les logements dont les Québécois ont besoin

2.1 Favoriser les produits résidentiels intermédiaires

Le marché résidentiel québécois ne peut plus reposer uniquement sur la maison unifamiliale comme principal modèle d'accession à la propriété. La croissance future de l'offre résidentielle passera nécessairement par une plus grande diversité de types d'habitation.

68% des futurs acheteurs se disent d'ailleurs prêts à choisir une propriété plus petite que souhaitée idéalement, et **43%** accepteraient de s'éloigner géographiquement du travail, des proches ou des services. Ces données de compromis démontrent que la demande pour les copropriétés et maisons de ville existe déjà concrètement dans les comportements d'achat anticipés.

Cette structure ne répond plus aux besoins actuels. Les copropriétés, maisons de ville, jumelés et plex représentent désormais des portes d'entrée essentielles vers la propriété pour les premiers acheteurs, la classe moyenne, les jeunes familles et les ménages vieillissants.

Ces modèles permettent :

- d'augmenter l'offre;
- de réduire les coûts par unité;
- de mieux utiliser les infrastructures existantes;
- et de développer des milieux de vie plus accessibles et durables.

L'APCIQ demande au prochain gouvernement de :

- favoriser le développement d'une plus grande diversité de produits résidentiels;
- encourager les formes d'habitation favorisant l'accession à la propriété;
- soutenir la densification douce dans les secteurs déjà desservis;
- adapter les programmes gouvernementaux aux nouvelles réalités du marché résidentiel.

Leviers de mise en œuvre

Afin de favoriser une offre résidentielle mieux adaptée aux besoins des ménages québécois, le gouvernement pourrait notamment :

- modifier la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de favoriser l'implantation de copropriétés, maisons de ville, jumelés, duplex et triplex dans les secteurs déjà desservis par les infrastructures publiques;
- autoriser de plein droit davantage de formes d'habitation intermédiaires, notamment les maisons de ville, les jumelés, les duplex, les triplex et les petits plex dans les secteurs déjà desservis;
- permettre les logements accessoires de plein droit afin d'éviter leur interdiction dans les secteurs résidentiels conformes;
- harmoniser les règles provinciales encadrant les logements accessoires et intergénérationnels afin d'offrir un cadre plus simple et plus uniforme;
- adapter les programmes gouvernementaux d'aide à l'habitation afin qu'ils soutiennent davantage les projets de copropriétés abordables et de densification douce;
- revoir les exigences réglementaires qui limitent inutilement la réalisation de ces projets, notamment en matière de stationnement, d'implantation ou d'aménagement;
- encourager les municipalités à intégrer davantage ces formes d'habitation dans leur planification résidentielle.

Source : Léger, Baromètre québécois de l'habitation, sondage réalisé pour l'APCIQ, août 2026.





PRIORITÉ 2

Construire mieux : développer les logements dont les Québécois ont besoin

2.2 Concrétiser la densification intelligente

Le Québec s'est doté d'outils solides avec le PMAD et les aires TOD. Le défi n'est plus de planifier la densification, mais de s'assurer qu'elle se concrétise réellement sur le terrain.

L'APCIQ demande au prochain gouvernement de :

- accélérer la densification des secteurs déjà desservis;
- optimiser l'utilisation des infrastructures publiques existantes;
- renforcer la cohérence entre les outils de planification territoriale;
- mieux arrimer les investissements publics et le développement résidentiel.

Leviers de mise en œuvre

Afin de favoriser une densification cohérente, prévisible et acceptable, le gouvernement pourrait notamment :

- utiliser pleinement les leviers déjà prévus à la Loi 31 afin d'accélérer la réalisation de projets résidentiels conformes aux orientations gouvernementales;
- établir des seuils minimaux de densité autour des infrastructures publiques et des principaux axes de transport collectif;
- renforcer les mécanismes de conformité afin que les municipalités appliquent les cibles de densification prévues dans leurs schémas d'aménagement;
- réduire ou revoir certaines redevances de développement et certains frais applicables aux projets résidentiels réalisés dans les secteurs déjà urbanisés;
- autoriser de plein droit les projets conformes aux objectifs de densification dans les secteurs déjà identifiés par les outils de planification;
- étendre progressivement les principes de développement orienté vers le transport collectif (TOD) aux territoires qui n'y sont pas encore assujettis;
- conditionner l'expansion des périmètres urbains à l'atteinte des objectifs de densification dans les secteurs déjà desservis;
- mieux coordonner les investissements gouvernementaux en transport, infrastructures et développement résidentiel afin d'assurer une planification cohérente du territoire.





PRIORITÉ 2

Construire mieux : développer les logements dont les Québécois ont besoin

2.3 Faire des terrains publics un levier pour l'habitation

Le gouvernement possède, directement ou indirectement, d'importants actifs fonciers pouvant contribuer à répondre à la crise de l'habitation. Dans un contexte de pénurie de logements, ces terrains doivent être considérés comme un levier stratégique de développement résidentiel.

L'APCIQ demande au prochain gouvernement de :

- mobiliser les actifs fonciers publics afin d'accélérer la création de logements;
- optimiser l'utilisation des terrains et bâtiments sous-utilisés;
- favoriser les partenariats permettant de développer rapidement de nouveaux projets résidentiels;
- mieux coordonner la planification des infrastructures et le développement résidentiel.

Leviers de mise en œuvre

Afin de maximiser le potentiel des actifs publics pour répondre à la crise de l'habitation, le gouvernement pourrait notamment :

- dresser un inventaire provincial des terrains publics et parapublics présentant un potentiel de développement résidentiel;
- identifier les sites stratégiques pouvant être mobilisés rapidement pour la construction de logements;
- accélérer la mise en valeur des terrains publics présentant un potentiel résidentiel;
- mettre en place des mécanismes facilitant les partenariats entre les gouvernements, les municipalités, les organismes et les promoteurs privés;
- favoriser la requalification de bâtiments ou de terrains sous-utilisés avant l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation;
- mieux coordonner la planification des infrastructures publiques avec les stratégies de développement résidentiel afin d'optimiser les investissements publics.





Conclusion : Le Québec doit changer d'approche

Le Québec ne peut plus aborder l'habitation comme il le faisait auparavant. La crise actuelle révèle un déséquilibre profond entre les besoins des ménages et la capacité collective de construire des logements rapidement, efficacement et de manière adaptée aux nouvelles réalités du marché.

L'accès à la propriété devient de plus en plus difficile. Les logements disponibles demeurent insuffisants. Les délais ralentissent les projets. Et le modèle résidentiel québécois évolue moins vite que les besoins de la population.

Pour l'APCIQ, il ne suffit plus de multiplier les annonces ponctuelles. Le Québec doit se doter d'une véritable stratégie de capacité résidentielle. Cela exige :

- d'augmenter rapidement l'offre de logements;
- d'accélérer les processus qui freinent la construction;
- de moderniser les règles encadrant le développement résidentiel;
- de construire des logements mieux adaptés aux besoins des ménages, notamment en matière de qualité de conception et de milieu de vie;
- et de mieux coordonner les interventions publiques, municipales et privées.

Les solutions existent déjà en partie. Plusieurs outils sont en place. Plusieurs modèles performants démontrent qu'il est possible de construire plus rapidement et plus efficacement lorsque les conditions sont réunies.

- **47% des Québécois soutiennent que les positions des partis sur l'habitation pourraient influencer leur vote (58% chez les 18-34 ans, 61% chez les locataires).**
- **84% veulent faire de l'accès à la propriété une priorité gouvernementale importante.**
- **29% attribuent au gouvernement du Québec la plus grande capacité d'améliorer l'accès à la propriété.**
- **55% ont pourtant un faible niveau de confiance envers le prochain gouvernement pour livrer des résultats concrets.**

Source : Léger, Baromètre québécois de l'habitation, sondage réalisé pour l'APCIQ, août 2026.



**Association
professionnelle
des courtiers
immobiliers
du Québec**