

Mémoire déposé dans le cadre de la
consultation de Transition énergétique Québec

Commentaires de
l'Association des professionnels de la construction
et de l'habitation du Québec (APCHQ)

Novembre 2017



Table des matières

Introduction	3
Principes ayant guidé la réflexion de l'APCHQ dans la priorisation des actions de TEQ	4
Objectif 1 : Normaliser et réglementer l'efficacité énergétique et la consommation d'hydrocarbures dans le secteur résidentiel	5
Moyen 1 : Élaborer une norme volontaire de référence québécoise de la performance énergétique des bâtiments.....	5
Moyen 2 : Revoir les mécanismes de mise à jour de la réglementation en efficacité énergétique	6
Moyen 3 : Réviser la réglementation en efficacité énergétique des habitations et des appareils.....	7
Moyen 4 : Interdire l'installation de nouveaux systèmes de chauffage au mazout (à l'exception des résidences des réseaux autonomes).....	8
Moyen 5 : Mettre en place les premières étapes d'un système de cotation énergétique obligatoire pour les nouvelles constructions et lors de la vente de maisons unifamiliales.....	9
Moyen 6 : Encourager les initiatives de normalisation de la performance énergétique des appareils.....	10
Moyen 7 : Analyser et lever les barrières réglementaires nuisant au développement de l'efficacité énergétique et à la production d'énergie renouvelable sur site	10
Objectif 2 : Réviser et bonifier l'offre de service du secteur résidentiel	10
Moyen 1 : Bonifier les programmes d'aide financière visant la rénovation et la construction écoénergétiques ainsi que la conversion des systèmes de chauffage vers des énergies renouvelables	12
Moyen 2 : Favoriser les investissements en efficacité énergétique dans les immeubles à logements privés	14
Moyen 3 : Encadrer les pratiques dans l'industrie de la rénovation écoénergétique.....	18
Moyen 4 : Poursuivre l'amélioration du bilan carbone pour l'ensemble des communautés hors réseau	19
Objectif 3 : Soutenir l'innovation en efficacité énergétique, en production et en consommation d'énergie renouvelable. 19	
Moyen 1 : Favoriser la recherche et le développement en efficacité énergétique, en production et en consommation d'énergie renouvelable.....	19
Moyen 2 : Mettre en place des projets de démonstration en efficacité énergétique, en production et en consommation d'énergie renouvelable.....	20
Moyen 3 : Soutenir les produits innovants et performants en efficacité énergétique, en production et en consommation d'énergie renouvelable.....	20
Objectif 4 : Structurer la transition énergétique à long terme dans le secteur résidentiel	20
Moyen 1 : Comparer les impacts des filières d'énergie renouvelable afin de sélectionner les meilleurs choix pour le secteur résidentiel.....	20
Moyen 2 : Doter le Québec des outils de modélisation énergétique des bâtiments nécessaires à l'évolution globale des pratiques du marché de la construction	21
Moyen 3 : Élaborer un plan de transformation de marché par composantes majeures du bâtiment.....	21
Objectif 5 : Favoriser les habitations durables.	22
Moyen 1 : Développer une stratégie du bâtiment durable.	22
Moyen 2 : Soutenir la construction de projets immobiliers résidentiels durables.....	22
Moyen 3 : Favoriser la densification des logements neufs.	22
Moyen 4 : Soutenir les créneaux d'excellence écoconstruction et bâtiment vert de l'industrie.	23
Récapitulation des recommandations	24

Introduction

L'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) a pour mission de développer et de faire valoir le professionnalisme de ses 17 700 entreprises membres réunies au sein de 14 associations régionales. Elle voit à les représenter afin de favoriser le maintien d'un environnement sain et compétitif. L'APCHQ regroupe principalement des entrepreneurs en rénovation et des constructeurs d'habitations neuves.

L'APCHQ agit à titre de représentant de la partie patronale lors de la négociation de convention collective au nom de 14 500 employeurs du secteur résidentiel et elle leur offre des services et conseils en matière de relations du travail.

Fondée en 1961, elle regroupe 35 % des détenteurs d'une licence de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), ce qui fait de l'APCHQ l'une des associations les plus représentatives de son secteur d'activité économique. Elle contribue à ce que ses membres puissent accroître leurs compétences et évoluer dans un environnement hautement compétitif afin de répondre efficacement aux besoins d'habitations des ménages québécois.

L'APCHQ assure un leadership dans l'industrie et agit pour protéger les consommateurs. Ce leadership s'est exprimé dans le cadre de l'élaboration et la mise en place de la politique énergétique du Québec. L'Association était présente à toutes les étapes du processus pour assurer que le secteur de l'habitation puisse aider le Québec à atteindre ses objectifs. Des études, des mémoires et des propositions novatrices ont été acheminées. L'APCHQ a d'ailleurs été nommée au sein du groupe-conseil sur la consommation des ménages et des entreprises commerciales.

Pour assurer l'atteinte des objectifs, la création de Transition énergétique Québec (TEQ) était la bonne démarche à suivre. L'APCHQ a d'ailleurs salué cette initiative publiquement. Qu'une organisation ait le mandat de soutenir, de stimuler et de promouvoir la transition, l'innovation et l'efficacité énergétique est le meilleur moyen d'apporter une cohérence dans l'action, une mobilisation des acteurs et une efficacité des actions mises de l'avant.

L'APCHQ est heureuse que le secteur résidentiel ait été inscrit dans les priorités à cibler. Selon la Politique énergétique du Québec 2030, le secteur résidentiel représente 19 % de la consommation d'énergie, dont 63,7 % est lié au chauffage. Les améliorations apportées dans les nouveaux bâtiments résidentiels et, surtout, ceux existants auront une contribution significative dans l'atteinte des objectifs gouvernementaux en matière d'efficacité énergétique et de réduction des gaz à effet de serre.

Pour s'assurer d'orienter son action stratégiquement, TEQ a pris l'initiative d'inviter les groupes et les citoyens à participer à une grande consultation. C'est avec plaisir que l'APCHQ soumet son analyse et ses commentaires dans le présent mémoire. Elle s'exprime sur les différents moyens qui ont été proposés sur le site Internet de la consultation portant sur le secteur résidentiel.

Principes ayant guidé la réflexion de l'APCHQ dans la priorisation des actions de TEQ

Avant d'aller dans les détails des moyens qui sont proposés par TEQ, l'APCHQ tient à partager les principes directeurs ayant guidé sa réflexion. Les remarques et commentaires de l'APCHQ sont fondés sur un ensemble de considérations visant à maximiser la contribution du secteur résidentiel au succès de la politique énergétique. Le potentiel de participation repose, entre autres, sur les caractéristiques suivantes :

- Le parc résidentiel existant est peu performant et offre un vaste potentiel de mise à niveau;
- Le parc résidentiel existant contient toujours une portion chauffée au mazout;
- L'effort de mise à niveau du parc immobilier est un effort de taille limitée;
- L'intervention sur le parc existant est durable et ses impacts sont immédiats, récurrents et à long terme;
- L'intervention doit être optimale, car une fois la rénovation réalisée, elle le sera pour une ou deux générations;
- L'industrie de l'habitation est présente partout au Québec. Ses retombées économiques sont importantes, immédiates, locales et répertoriées dans toutes les régions du Québec. Toute stimulation de cette industrie procure des gains immédiats, contrairement à d'autres interventions structurantes dans d'autres secteurs, qui peuvent prendre des années à se concrétiser;
- L'industrie possède les ressources nécessaires pour former ses acteurs (travailleurs, entrepreneurs, professionnels, etc.) face aux changements;
- Les rénovations écoénergétiques ont un impact positif au plan social (amélioration de l'état des logements et réduction de la facture de chauffage des locataires, plus particulièrement ceux à plus faible revenu);
- Les moyens doivent viser le court, le moyen et le long terme. Pour commencer, le plan directeur, les actions ayant des impacts éprouvés et immédiats devraient être priorisées.

L'horizon temporel pour accomplir des progrès est un élément incontournable, entre maintenant et 2030, le délai pour concevoir, diffuser, mettre en action et mesurer les résultats d'initiatives est court. À ce titre, l'APCHQ invite tous les acteurs impliqués dans la réflexion à ne pas perdre de vue que les moyens qui seront préconisés prennent un certain temps à mettre en œuvre et amener des résultats. Par exemple, les mesures visant les maisons neuves auront un impact positif certain, mais assurément plus limité qu'une mise à niveau du parc de logements existants.

Les mesures proposées par TEQ sont très diversifiées. Compte tenu des caractéristiques mentionnées ci-haut, certaines mesures sont plus susceptibles de participer activement et rapidement à la transition énergétique que d'autres. C'est pourquoi, de manière pragmatique, l'APCHQ attire l'attention sur ces mesures et suggère de les prioriser. Des succès rapides et mesurables aideront TEQ à mettre de l'avant des changements à plus long terme.

Objectif 1 : Normaliser et réglementer l'efficacité énergétique et la consommation d'hydrocarbures dans le secteur résidentiel

Il ne fait aucun doute que la normalisation et la réglementation, pour assurer que les constructions futures du secteur résidentiel soient toujours plus à la fine pointe de l'efficacité énergétique, représentent des avenues à suivre. L'industrie est déjà fortement engagée dans le processus et des projets porteurs, comme la maison selon le concept net zéro, sont maintenant courants. Les résidences construites aujourd'hui sont plus efficaces énergétiquement que les propriétés existantes. C'est pourquoi, comme indiqué en ouverture, l'APCHQ est d'avis que la priorité devrait être mise sur le parc existant, car c'est ce dernier qui a la moins bonne performance énergétique. Il est fort probable qu'il soit possible de mettre de l'avant ces deux orientations simultanément. Si l'on doit prioriser, mettons de l'avant les premières actions où le potentiel sera le plus important, soit le parc existant dont la moitié a été construite avant 1984¹.

Évaluons maintenant les différentes orientations qui sont proposées.

Moyen 1 : Élaborer une norme volontaire de référence québécoise de la performance énergétique des bâtiments

Élaborer une norme volontaire de référence de la haute performance énergétique pour les bâtiments pavant la voie aux interventions en efficacité énergétique du futur (programmes et réglementations). Cette norme serait adaptée au contexte énergétique québécois (production d'hydroélectricité, climat, etc.) et serait mise à jour pour aller constamment au-delà de la performance minimale réglementaire. Elle serait applicable à la conception, à la construction, à la mise en service, à l'exploitation et à la rénovation de tous les types de bâtiment et servirait de référence pour les prochaines révisions des programmes et de la réglementation.

L'APCHQ s'exprime favorablement concernant le premier moyen qui consiste à élaborer une norme volontaire de référence de la haute performance adaptée au contexte énergétique québécois. Cette norme aiderait certainement à donner une impulsion pour que les projets de construction résidentielle aillent plus loin encore que ce qui est prévu par la réglementation. Pour assurer que cette norme soit reconnue et utilisée par l'industrie, l'APCHQ invite TEQ à intégrer en amont, dans sa conception, ses acteurs et représentants des entrepreneurs. De bonnes bases existent déjà, notamment concernant la conception de la maison nette zéro.

L'industrie peut faire partie de la solution et elle veut faire partie de l'équation. En étant impliquée, elle peut jouer un rôle dans l'information qui sera donnée aux entrepreneurs, en les accompagnant et aussi en offrant des formations. Les associations d'entrepreneurs peuvent jouer le rôle de guichet unique pour les entrepreneurs en construction et assurer une meilleure application des changements désirés.

L'APCHQ participe depuis plusieurs années à la formation des entrepreneurs menant à la certification Novoclimat. Cela permet d'interagir au sujet du contenu, mais aussi pour la mise en marché de la formation, ce qui constitue parfois l'enjeu premier lorsque l'on tente de faire évoluer

¹ Transition énergétique Québec, Fiche diagnostic/enjeux pour le Bâtiment résidentiel, octobre 2017, tableau 2.1, p. 4.

l'industrie vers de nouvelles connaissances et façons de faire. Autrement dit, établir une nouvelle norme n'est pas un problème. Le défi est de faire cheminer une industrie composée de dizaines de milliers d'entrepreneurs vers cette nouvelle norme. On ne peut simplement décréter le futur, il faut le préparer « sur le terrain ». L'incitation au changement doit être présente et encouragée. Une attention particulière doit être apportée aux leaders qui amorcent le changement, ce qui n'a pas toujours été fait par le passé.

L'APCHQ désire soulever la préoccupation de la cohésion entre les différentes normes et programmes. Avant d'envisager de créer de nouvelles normes, il serait préférable d'assurer une cohérence de l'offre actuelle. Autrement dit, si un projet résidentiel offre le concept net zéro, il serait positif de lui accorder une concordance et au moins le même appui financier que dans le cadre d'un projet Novoclimat.

Dans ce contexte, l'APCHQ se demande dans quelle mesure, lors de l'élaboration de la norme de référence – et dans l'ensemble des programmes de l'habitation — des arrimages ou des reconnaissances peuvent être accordés. Ainsi, un entrepreneur qui mettrait sur le marché un produit au-dessus des normes prévues par les différents programmes, par exemple par l'obtention de la nouvelle norme, pourrait bénéficier, tout comme le consommateur qui en fait l'acquisition, des avantages fiscaux ou subventions des programmes similaires. De cette manière, on pourrait encourager les entrepreneurs à prendre la voie la plus restrictive ou exigeante, car elle deviendrait la plus avantageuse pour lui et le serait aussi par le futur propriétaire.

L'APCHQ recommande :

Que soit créé un système de reconnaissance ou d'équivalence pour assurer que les certifications, les normes et les crédits d'impôt ou subventions puissent être obtenus facilement par un entrepreneur ou son client en vertu des normes volontaires reconnues.

Moyen 2 : Revoir les mécanismes de mise à jour de la réglementation en efficacité énergétique

Il est proposé de revoir les processus de mise à jour de la réglementation en efficacité énergétique afin de raccourcir les cycles de révision aux cinq ans, pour annoncer à l'avance les prochaines révisions et améliorer le suivi du respect de la réglementation.

Pour réaliser ce moyen, le rôle joué par la RBQ sera central, car c'est cet organisme qui définit les normes de construction. La collaboration avec TEQ sera tout aussi importante, notamment pour faire connaître les orientations positives à prendre en matière d'efficacité énergétique. Le rôle des associations d'entrepreneurs est tout aussi fondamental afin de bien communiquer la réalité vécue sur le terrain et bien faire atterrir les changements réglementaires. À ces fins, il pourrait être avantageux de créer un comité tripartite composé de la RBQ, de TEQ et de l'APCHQ, dont le mandat serait d'évaluer et de proposer, préalablement aux cycles de révision, des modifications réglementaires en matière d'efficacité énergétique. De cette manière, les acteurs clés feraient partie de la réflexion et de la décision.

L'APCHQ est d'avis également que des changements sont à apporter en matière de formation continue. Pour s'assurer que les rénovations et les nouvelles constructions mettent de l'avant les meilleures solutions, il faut faire en sorte que ces informations et notions (ex. : techniques, matérielles, etc.) soient connues. C'est donc dans ce contexte que la formation joue un rôle prépondérant. La formation continue permettrait aux entrepreneurs de s'informer des nouvelles pratiques tout au long de leur carrière. La RBQ est au courant des attentes et du consensus de l'industrie en faveur des formations initiales et continues.

Pour mettre en application notre proposition en matière de formation initiale et de formation continue, des changements réglementaires sont requis. Pour l'APCHQ, l'amélioration de la formation initiale et l'établissement d'une obligation de formation continue aux deux ans sont nécessaires pour assurer la qualité de la construction et la sécurité du public, et devraient faire partie des priorités gouvernementales. Depuis 2015, l'APCHQ a participé à deux consultations de la RBQ qui portaient sur la formation. En misant sur la qualification des entreprises, le Québec a été à l'avant-garde de l'établissement d'un système assurant la participation et la responsabilisation des acteurs. Cela permet de bien épauler les futurs entrepreneurs du secteur aux dédales des exigences administratives et légales et de les outiller pour répondre aux attentes du public. On pourrait aisément ajouter les notions en matière d'efficacité énergétique. Il est important de préciser également que la formation obligatoire est nécessaire pour d'autres professions comme les architectes, les comptables et les avocats, par exemple. Ce n'est pas le cas pour les entrepreneurs en construction, bien que leurs réalisations puissent avoir un impact sur la santé et la sécurité du public. L'APCHQ encourage fortement le gouvernement à aller de l'avant avec cette mesure et elle encourage TEQ à envisager de prendre la même position.

L'APCHQ recommande :

Que soit créé un comité tripartite, regroupant Transition énergétique Québec, la Régie du bâtiment du Québec et l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, dont le mandat serait d'évaluer, d'analyser et de proposer des modifications réglementaires en matière d'efficacité énergétique.

Que des modifications réglementaires soient apportées afin de rendre obligatoire la formation continue des entrepreneurs en construction, notamment en matière d'efficacité énergétique.

Moyen 3 : Réviser la réglementation en efficacité énergétique des habitations et des appareils

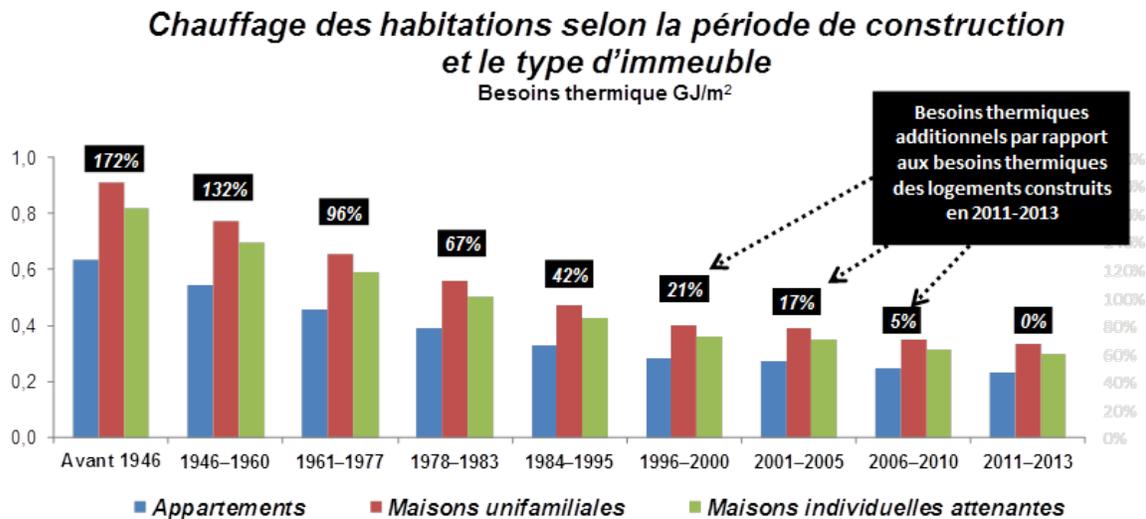
Rehausser les exigences minimales d'efficacité énergétique des nouvelles constructions résidentielles.

Rehausser les exigences d'efficacité énergétique des appareils fonctionnant à l'électricité ou aux hydrocarbures en cohérence avec la réglementation fédérale et étendre la portée de celle-ci à d'autres catégories d'appareils possédant un potentiel d'efficacité énergétique ou de réduction des gaz à effet de serre.

L'APCHQ est favorable à cet objectif. Pour y arriver cependant, elle croit que l'implication de l'industrie est préalable. C'est pourquoi elle réitère sa recommandation du comité tripartite.

Elle tient aussi à rappeler que, pour atteindre les objectifs d'efficacité énergétique, les orientations pour la construction neuve sont importantes. Ils sont toutefois moins prioritaires que l'effort qui doit être mis pour le parc existant, dont plus de 50 % date de plus de 30 ans. En fait, les immeubles construits avant 1984 ont de 67 % à 172 % plus de besoins thermiques par rapport à un immeuble construit après 2011. On voit ici tout le potentiel du parc locatif québécois.

Figure 1 : Besoins thermiques des logements selon l'année de construction



Moyen 4 : Interdire l'installation de nouveaux systèmes de chauffage au mazout (à l'exception des résidences des réseaux autonomes)

Interdire l'installation de nouveaux systèmes de chauffage au mazout ainsi que le remplacement des équipements au mazout désuets pour les résidences (à l'exception des résidences des réseaux autonomes). En parallèle, collaborer avec les intervenants du milieu pour mettre en place des mesures d'adaptation pour l'industrie de la distribution du mazout afin de faire face au déclin de ce marché.

L'APCHQ croit qu'il appartient au gouvernement, en toute cohérence avec cet objectif, de bien guider les consommateurs, via l'industrie, en direction de choix optimaux au sens de la transition énergétique. L'alternative au mazout peut être l'électricité, le gaz ou possiblement d'autres solutions.

Moyen 5 : Mettre en place les premières étapes d'un système de cotation énergétique obligatoire pour les nouvelles constructions et lors de la vente de maisons unifamiliales

Un système de cotation énergétique obligatoire consiste à attribuer à toutes les nouvelles constructions, et lors de la vente de maisons, une cote uniformisée permettant aux propriétaires et aux acheteurs de connaître la performance énergétique réelle des maisons et de les comparer entre elles. La mise en place d'un tel système nécessite, entre autres, de procéder à un projet pilote, d'apporter des modifications réglementaires et de mettre au point un outil de cotation adapté. La première phase vise les maisons unifamiliales.

L'APCHQ a deux commentaires à formuler sur cet objectif. Le premier sur le concept général et le deuxième sur l'applicabilité lors de la vente d'une maison existante.

D'abord, concernant le concept général d'application d'un système de cotation énergétique, il est vrai que cela pourrait donner une bonne indication aux acheteurs de la performance énergétique des maisons et influencer leur choix. C'est une pratique qui est assez répandue avec les électroménagers ou les portes et fenêtres. Cependant, il ne faut pas oublier qu'en matière d'immobilier, le critère le plus important des acheteurs reste le prix. Selon un récent sondage, le premier critère de recherche est le prix à 63 % et, en deuxième place, la proximité des services à 39 %². Avec le prix assez élevé des habitations, il ne faut pas s'attendre à court terme à ce que cette mesure ait un impact si important pour les acquéreurs. Les différences de coûts associés à une cotation risquent d'avoir un impact marginal. La contribution d'un système de cotation pourrait surtout être l'incitation à la maîtrise des techniques assurant une efficacité énergétique. Le Canada évolue vers la cotation énergétique et il y a lieu, pour le Québec, de s'inscrire dans la même direction. Le changement n'est pas banal, car ce qui devient valorisé est le résultat, attesté par la cotation, et non le strict respect de normes de construction.

Quant à intégrer cette mesure pour le marché de la revente, l'APCHQ émet des doutes. Les acheteurs de maisons existantes ont déjà accès à des outils pour connaître la consommation d'électricité de l'immeuble qu'ils désirent acquérir. Il est également possible de demander les factures d'électricité aux vendeurs dans le processus d'achat. Cela représente une avenue qui permet aux acheteurs de connaître la performance énergétique de l'habitation et faire leur choix en conséquence. L'APCHQ estime que l'effort pour documenter l'état du parc semble démesuré par rapport au bénéfice sous forme d'incitation à rénover pour améliorer la performance énergétique. Comme indiqué plus haut, d'autres signaux existent. L'APCHQ ne croit pas que cette mesure soit applicable et elle est d'avis qu'elle ne devrait pas s'appliquer obligatoirement pour les maisons existantes. L'APCHQ ne s'oppose pas toutefois à l'étiquetage volontaire.

² Léger, Intention d'achat et de vente dans le secteur immobilier au Québec, sondage effectué pour le compte de l'APCHQ et le Fonds de solidarité FTQ, avril 2016, 5 660 répondants.

Moyen 6 : Encourager les initiatives de normalisation de la performance énergétique des appareils

Il existe plusieurs initiatives visant la normalisation des appareils et la visibilité des appareils les plus performants (ex. : EnerGuide, EnergyStar, etc.). Ces dernières pourraient être encouragées davantage, car elles sont au centre de plusieurs des initiatives nécessaires à la transition énergétique.

L'APCHQ est favorable à ce moyen.

Moyen 7 : Analyser et lever les barrières réglementaires nuisant au développement de l'efficacité énergétique et à la production d'énergie renouvelable sur site

Poursuivre les analyses des barrières réglementaires nuisant au développement de l'efficacité énergétique et à la production d'énergie renouvelable sur site et recommander, le cas échéant, des modifications aux organismes concernés (ex. : restrictions à l'orientation solaire des maisons). Accorder une attention particulière aux barrières de marché à l'efficacité énergétique pour les immeubles à logements privés, en tenant compte des besoins spécifiques des ménages à faible revenu (ex. : mécanisme de fixation des prix des loyers).

L'APCHQ est favorable à ce moyen. Le comité tripartite recommandé précédemment pourrait être utile à cet égard.

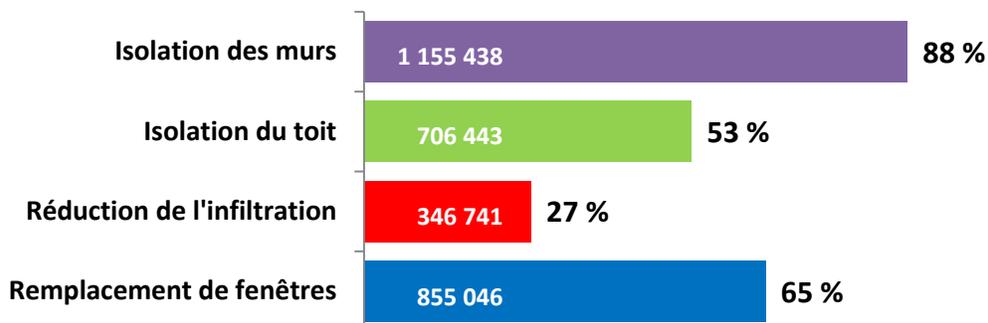
Objectif 2 - Réviser et bonifier l'offre de service du secteur résidentiel

Pour l'APCHQ, la révision et la bonification de l'offre de service du secteur résidentiel représentent la priorité pour permettre au Québec de prendre le virage de l'efficacité énergétique. Le calcul est simple : les immeubles existants sont plus nombreux et ils sont moins performants en matière d'efficacité énergétique.

Avec 1 308 445 logements, le parc locatif représente environ 40 % des logements au Québec. Selon cette étude, 1 155 428 logements ont besoin d'isolation des murs; 706 439 logements ont besoin d'améliorer l'isolation de la toiture; 346 739 logements ont besoin de réduire les infiltrations d'air; et 855 041 logements bénéficieraient de l'installation de fenêtres plus performantes.

La performance énergétique de bon nombre de logements serait améliorée à la suite de travaux visant à rehausser l'isolation des murs et du toit, à réduire les infiltrations et à remplacer les fenêtres en place par des fenêtres plus performantes. Comme l'indique la Figure 2, les besoins sont criants : isolation des murs pour 88 % des logements locatifs, remplacement de fenêtres pour 65 % des logements, isolation du toit pour 53 % des logements et réduction de l'infiltration d'air pour 27 % des logements.

Figure 2 : Proportion du parc locatif pouvant bénéficier d'une amélioration de l'efficacité énergétique selon le type d'intervention



Source : Évaluation du potentiel d'économie d'énergie lié à l'enveloppe thermique des édifices à logement au Québec, 22 février 2017.

L'utilisation de la stratégie des subventions et des crédits d'impôt est la bonne voie à suivre, car les rénovations des propriétaires seraient en phase avec les besoins d'amélioration en efficacité énergétique et le moyen pour démontrer son efficacité.

Rappelons que lorsqu'ils sont interrogés à propos des travaux qu'ils réaliseraient en priorité, les choix les plus fréquemment mentionnés par les propriétaires de logements locatifs³ sont :

- i) le remplacement de portes et de fenêtres pour 71 % des répondants;
- ii) l'amélioration de l'isolation pour 58 % des répondants; et,
- iii) les travaux de calfeutrage pour 35 % des répondants.

C'est pourquoi l'APCHQ recommande :

Que Transition énergétique Québec mette en priorité le maintien et la création des aides financières bonifiées visant la rénovation et la construction écoénergétiques des bâtiments résidentiels. Outre la poursuite des aides destinées aux propriétaires-occupants, TEQ doit recommander que des mesures soient instaurées afin de stimuler les rénovations écoénergétiques à l'intérieur du parc locatif.

³ Les propriétaires pouvaient choisir jusqu'à trois types de travaux différents parmi une liste qui mentionnait les travaux suivants : Remplacement de portes et de fenêtres, Améliorer l'isolation, Travaux de calfeutrage, Installation de thermostats plus performants, Remplacement de chauffe-eau, Installation d'un toit blanc, Remplacement de système de chauffage, Conversion du système de chauffage et Autre (non précisé).

Moyen 1 : Bonifier les programmes d'aide financière visant la rénovation et la construction écoénergétiques ainsi que la conversion des systèmes de chauffage vers des énergies renouvelables

Les bonifications aux programmes existants pourraient inclure, entre autres, une augmentation des aides financières, une amélioration de la mise en marché des programmes, un soutien financier additionnel aux projets à haute performance et l'extension de la portée des programmes pour couvrir de nouvelles sources d'énergie ou un type de bâtiment additionnel. Il est également prévu de bonifier les programmes visant les ménages à faible revenu afin de diminuer les barrières à l'investissement en efficacité énergétique.

Depuis plusieurs années, l'APCHQ fait des représentations pour assurer que le secteur de la rénovation soit encouragé par des crédits d'impôt. Les rénovations coûtent cher pour un propriétaire, mais elles sont nécessaires pour le maintien d'un parc résidentiel de qualité. L'appui du gouvernement joue un rôle clé pour encourager les propriétaires à choisir d'investir dans des projets de rénovation de leur propriété. De plus, cet appui étatique a un impact positif sur le développement économique.

Le gouvernement a mis en place des crédits d'impôt à la rénovation en 2013 avec ÉcoRénov et en 2014 avec LogiRénov. En 2016, le gouvernement a décidé d'orienter son crédit d'impôt à la rénovation pour favoriser l'efficacité énergétique. L'APCHQ avait accueilli favorablement la mise en œuvre par le gouvernement du Québec du crédit d'impôt RénoVert annoncé dans le budget du Québec en mars 2016⁴. Et en 2017, l'APCHQ avait salué la prolongation du crédit RénoVert⁵. Avec cette mesure fiscale, le gouvernement vise à : « soutenir environ 1,2 milliard de dollars de dépenses de rénovation résidentielle écoresponsable chez les ménages québécois, soit un investissement moyen de près de 12 000 \$ par contribuable bénéficiaire. Le crédit d'impôt remboursable RénoVert profitera à quelque 100 000 contribuables qui bénéficieront d'une aide fiscale de près de 175 millions de dollars »⁶. Ce prolongement avait : « le but de contribuer davantage au développement durable ». ⁷ Il faut poursuivre dans cette voie parce que beaucoup reste à faire par les propriétaires-occupants.

L'impact du crédit d'impôt est important. Il convainc les propriétaires de passer à l'action. Les résultats sont éloquentes! Les statistiques fiscales au 31 août 2017 se rapportant au crédit RénoVert indiquent que les contribuables québécois ont présenté 82 024 demandes de crédit d'impôt pour des travaux écoresponsables en 2016. La valeur des crédits d'impôt pour ÉcoRénov a dépassé 137 M\$. De plus, la valeur estimée des travaux de rénovation réalisés dépasse 890 M\$⁸.

⁴ Communiqué de presse de l'APCHQ, L'APCHQ salue la mise en place du crédit d'impôt RénoVert, 17 mars 2016, <http://www.newswire.ca/fr/news-releases/budget-2016-2017---lapchq-salue-la-mise-en-place-du-credit-dimpot-renovert-572466751.html>

⁵ Communiqué de presse de l'APCHQ, Budget 2017-2018 — L'APCHQ salue la prolongation du crédit d'impôt RénoVert, 28 mars 2017, <http://www.newswire.ca/fr/news-releases/budget-2017-2018---lapchq-salue-la-prolongation-du-credit-dimpot-renovert-617368883.html>

⁶ Finances Québec, Le Plan économique du Québec, Mars 2016, page B.91 <http://www.budget.finances.gouv.qc.ca/budget/2016-2017/fr/documents/PlanEconomique.pdf>

⁷ Finances Québec, Le Plan économique du Québec, Mars 2017, page B.34 http://www.budget.finances.gouv.qc.ca/budget/2017-2018/fr/documents/PlanEconomique_Mars2017.pdf

⁸ L'Annexe 5 de ce document présente des statistiques concernant le crédit RénoVert.

Il faut dire que le crédit d'impôt a gagné en notoriété. Selon un sondage⁹ réalisé par la firme Léger pour le compte de l'APCHQ en septembre 2017, 75 % des répondants qui sont propriétaires ont entendu parler de RénoVert. Le « bouche à oreille », la publicité du gouvernement et l'information distribuée en magasin (quincailleries et vendeurs de matériaux) avec 26 %, 24 % et 19 % constituent les trois moyens d'information les plus fréquemment cités par l'ensemble des répondants. Ce sondage révèle aussi que 35 % des propriétaires ont effectué des travaux de rénovation depuis 2016. Parmi les propriétaires qui ont effectué des travaux de rénovation, 55 % ont réalisé des travaux de rénovation écoresponsables¹⁰, alors que 45 % ont opté pour d'autres types travaux de rénovation. Le crédit RénoVert a donc incité les ménages à réaliser davantage de travaux visant l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Les résultats d'un sondage¹¹ réalisé en septembre 2016 auprès des propriétaires ayant fait ou prévoyant faire réaliser des travaux de rénovation indiquent qu'au cours des trois dernières années, 32 % des répondants ont remplacé des portes ou des fenêtres, 13 % ont indiqué avoir fait des rénovations au niveau de l'isolation, et 11 % ont fait des travaux relatifs au système de chauffage.

De plus, toujours selon ce même sondage de septembre 2016, pour les propriétaires, les rénovations à caractère écoresponsables ne sont pas les plus fréquemment mentionnées dans les projets de rénovation. Pour les trois prochaines années, 24 % des répondants prévoyaient des travaux de remplacement de portes et fenêtres, 7 % des travaux au niveau de l'isolation et 5 % des travaux relatifs au système de chauffage. Toujours selon le sondage portant sur le crédit RénoVert de l'automne 2017, les propriétaires qui ont demandé le crédit RénoVert ont réalisé des travaux d'un montant supérieur aux propriétaires ayant réalisé des travaux de rénovation écoresponsables et d'autres types de travaux de rénovation.

Tableau 1 : Montants des travaux selon l'utilisation du crédit d'impôt RénoVert

Types de travaux	Montant moyen des travaux
Répondants ayant réalisé des travaux écoresponsables admissibles à RénoVert et ayant demandé le crédit d'impôt RénoVert	8 774 \$
Travaux écoresponsables admissibles à RénoVert et n'ayant PAS demandé le crédit d'impôt RénoVert	6 776 \$
Travaux de rénovation AUTRES que ceux admissibles à RénoVert	6 836 \$
Ensemble des répondants ayant effectué des travaux	7 336 \$

Source : Léger « Sondage auprès des Québécois sur le crédit d'impôt RénoVert », septembre 2017

⁹ Source : Léger « Sondage auprès des Québécois sur le crédit d'impôt RénoVert ». Ce sondage Web a été réalisé pour le compte de l'APCHQ auprès de 1 003 Québécois âgés de 18 ans et plus du 18 au 21 septembre 2017. Un sondage probabiliste de 1 003 répondants aurait une marge d'erreur 19 fois sur 20.

¹⁰ Dans le cadre de ce sondage, les répondants ont eu la liste des travaux admissibles à RénoVert : l'isolation du toit, des murs extérieurs, des fondations et des planchers exposés; l'étanchéisation des fondations, des murs, des portes et des fenêtres; l'installation des portes et des fenêtres; l'installation d'un toit blanc ou végétalisé; divers travaux visant les systèmes mécaniques de l'habitation (chauffage, de chauffe-eau, de climatisation et de ventilation); et les travaux visant la qualité des eaux et du sol.

¹¹ Source : Léger « Processus de choix d'un entrepreneur en rénovation ». Ce sondage Web a été réalisé du 15 au 23 septembre 2016 pour le compte de l'APCHQ auprès de 1 000 Québécois. Plus précisément, pour être éligible à participer à l'étude, les répondants se devaient d'être des propriétaires d'une résidence principale qui ont effectué des rénovations sur celle-ci au cours des trois dernières années nécessitant l'embauche de main-d'œuvre ou des propriétaires ayant l'intention d'entreprendre des rénovations au cours des trois prochaines années.

Si l'on examine les dépenses fiscales associées aux crédits d'impôt pour 2013 et 2014, on constate que ces mesures fiscales ont été populaires et qu'elles ont eu un impact sur les activités de rénovation¹².

Il y a donc ici une formule gagnante. Pourquoi mettre un terme à ce programme? Il faudrait plutôt le bonifier et trouver une façon d'agir de la même façon pour les propriétaires d'immeubles à vocation locative.

Les crédits d'impôt ont eu des retombées positives sur le plan de l'amélioration de la qualité des habitations, de la performance énergétique et environnementale, ainsi qu'au niveau économique et fiscal. Lors des consultations prébudgétaires 2018-2019, l'APCHQ invite le gouvernement à prolonger l'application du crédit d'impôt RénoVert. L'appui de Transition énergétique Québec pour le maintien et la bonification de ce crédit d'impôt aiderait sûrement à s'assurer que les ménages poursuivent leurs efforts en vue de rehausser la performance énergétique des habitations au Québec.

L'APCHQ recommande :

Que Transition énergétique Québec recommande, parmi les moyens à utiliser pour favoriser la transition énergétique, de maintenir les crédits d'impôt destinés à cette fin (par exemple, RénoVert).

Moyen 2 : Favoriser les investissements en efficacité énergétique dans les immeubles à logements privés

Favoriser les investissements en efficacité énergétique dans les immeubles à logements privés en offrant, entre autres, de l'accompagnement personnalisé, une amélioration de la mise en marché des programmes touchant cette clientèle, une optimisation des moyens financiers (augmentation des aides financières, options de financement novatrices, produits fiscaux complémentaires à l'offre actuelle).

Pour l'APCHQ, comme décrit en introduction de cette section, instaurer une mesure d'aide pour le parc locatif est la voie à emprunter. La rénovation du parc de logements locatifs représente la clé pour améliorer la performance environnementale et énergétique du Québec. Pourtant, aucun incitatif n'est actuellement présent pour que les propriétaires d'un immeuble locatif investissent en ce sens.

Une aide à la rénovation des immeubles locatifs atteint ultimement les utilisateurs de ces bâtiments et peut leur être avantageuse économiquement, par une réduction des frais d'occupation, ce qui constitue, en soi, une mesure sociale non négligeable alors qu'un nombre important de ménages locataires éprouvent des difficultés financières à se loger convenablement.

¹² Cette information a été présentée dans l'Annexe 4 du document « Remarques et recommandations de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) de décembre 2016 » préparé dans le cadre des Consultations prébudgétaires du gouvernement du Québec 2017-2018
<https://www.apchq.com/download/9e7d24ec7f65f13144baa76d1f184fec754c5584.pdf>

Le gouvernement a agi avec des crédits d'impôt, mais ils ne sont applicables qu'aux propriétaires-occupants. Pourtant, il y a tant à faire avec le parc locatif. En effet, avec un parc locatif de plus de 1,35 million de logements, une portion appréciable pourrait bénéficier d'investissements afin d'en améliorer l'efficacité énergétique et contribuer aux objectifs gouvernementaux liés à la consommation d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Le sondage réalisé par la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) et l'APCHQ en 2016¹³ est révélateur : malgré une proportion importante de logements ayant besoin de rénovations, l'amélioration de l'efficacité énergétique n'est pas une motivation de premier plan. L'amélioration de l'efficacité énergétique est une motivation pour entreprendre des travaux pour 22 % des propriétaires, même si 44 % des logements locatifs en ont besoin. Ce sondage révèle aussi que 77 % des propriétaires reconnaissent la nécessité d'améliorer l'efficacité énergétique des logements locatifs, mais 56 % des propriétaires ne prévoient pas réaliser de tels travaux.

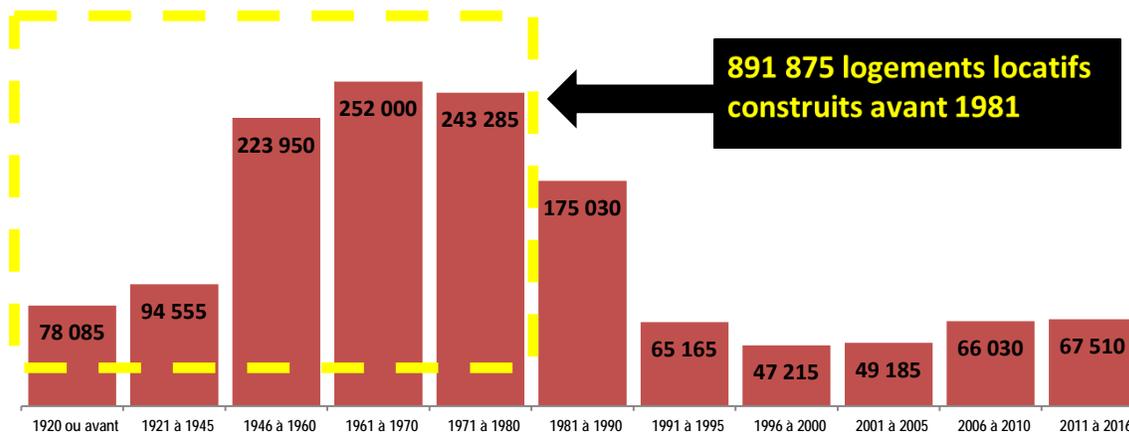
Cette mesure serait des plus efficaces, car la majorité des logements (70 %) ont été construits avant 1981, c'est-à-dire avant que les normes d'efficacité énergétique ne soient instaurées.

Le potentiel d'amélioration de l'efficacité énergétique du secteur résidentiel est énorme. Comme le démontre la Figure 3, près de 900 000 logements locatifs ont été construits avant 1981 et pourraient constituer un segment à prioriser pour des travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique¹⁴.

¹³ Sondage réalisé conjointement par la CORPIQ et l'APCHQ du 5 au 17 octobre 2016 auprès de 1 155 propriétaires de logements locatifs, représentatifs du marché québécois. La marge d'erreur de 2,7 %, 19 fois sur 20. Source : CORPIQ et APCHQ, Communiqué de presse, 20 octobre 2016, Sondage sur le parc immobilier locatif : Il est urgent de freiner sa dégradation. <http://www.apchq.com/quebec/fr/tous-les-communiqués.html> [sondage-sur-le-parc-immobilier-locatif-il-est-urgent-de-freiner-sa-degradation20-10-201.html](http://www.apchq.com/quebec/fr/tous-les-communiqués.html)

¹⁴ Ce segment est ciblé en raison du fait que les logements construits depuis 1983 au Québec sont assujettis à des normes de construction précises stipulant un niveau d'isolation minimale s'appliquant au toit (R 30,1), aux murs hors sol (R 19,3), aux murs de fondation (R 12,5) et aux planchers hors-sol (R 26) en vertu de la *Loi sur l'économie de l'énergie dans le bâtiment (chapitre E-1.1, a. 16)* et du *Règlement sur l'économie de l'énergie dans les nouveaux bâtiments*. Il est à noter que 912 400 logements locatifs ont été construits avant 1981, à ce nombre il est possible d'ajouter 23 134 appartements mis en chantier en 1981 et en 1982, portant ainsi le total à 935 534 logements locatifs potentiellement visés; toutefois, certains de ces logements ont été démolis. Par exemple, entre le recensement 2006 et l'Enquête nationale auprès des ménages 2011, on notait une diminution de 15 290 ménages occupant un logement locatif construit avant 1981. En utilisant un taux équivalent, on peut estimer à environ 918 600 le nombre de logements locatifs construits avant 1983 à être potentiellement rénovés.

Figure 3 : Répartition du parc de logements locatifs selon la période de construction, Recensement de la population, 2016



Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2016, produit numéro 98-400-X2016221 au catalogue de Statistique Canada.

Mais pourquoi les propriétaires d'immeubles locatifs ne procèdent-ils pas à des rénovations pour améliorer l'efficacité énergétique? C'est parce que les conditions ne sont pas propices pour encourager de tels investissements.

D'abord, contrairement aux propriétaires-occupants, qui paient le coût du chauffage, la plupart des propriétaireslocateurs ne tirent pas de bénéfices directs de l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements et d'une possible réduction de la facture de chauffage. Les dépenses de chauffage sont à la charge des locataires pour une proportion importante des logements locatifs.

Ensuite, les règles de fixation des loyers de la Régie du logement du Québec ne créent pas les conditions propices à la rénovation des logements locatifs. Depuis 30 ans, l'évolution de l'application du Règlement sur les critères pour la fixation de loyer a fait en sorte que les travaux majeurs (incluant les travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique) ne peuvent se financer par les augmentations de loyer.

Finalement, il importe de rappeler que la capacité de payer des locataires peut aussi constituer un obstacle à une hausse des loyers afin que les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique se réalisent. Par exemple, on constate que près de 34 % des ménages locataires du Québec consacrent 30 % ou plus de leur revenu aux coûts d'habitation.

C'est ici que les incitatifs fiscaux ou financiers peuvent jouer un rôle. Selon les résultats d'un sondage APCHQ-CORPIQ effectué en 2016, il est confirmé que si une aide était offerte, une forte proportion de propriétaires dont les logements ont besoin de travaux investirait pour améliorer l'efficacité énergétique. L'impact d'une aide fiscale ou d'une subvention serait majeur auprès des propriétaires. **Parmi les propriétaires qui ne prévoyaient pas effectuer de rénovation, 87 % réaliseraient des travaux si une aide gouvernementale était disponible** (selon le montant d'aide offert). De plus, 95 % des propriétaires qui prévoyaient réaliser des travaux seraient prêts à investir davantage en rénovation pour améliorer l'efficacité énergétique si une aide gouvernementale était disponible (selon le montant d'aide offert).

Ce même sondage révèle qu'une mesure d'aide gouvernementale assortie **d'un taux d'aide se situant entre 30 % et 39 % aurait un impact majeur**. En effet, plus de 56 % de l'ensemble des répondants (propriétaires qui prévoyaient et ne prévoyaient pas investir) seraient intéressés à réaliser des travaux de rénovation pour améliorer l'efficacité énergétique. Près du deux tiers des répondants qui avaient prévu réaliser des rénovations pour améliorer l'efficacité énergétique investiraient davantage. Enfin, près de la moitié des répondants qui ne prévoyaient pas réaliser de travaux réaliseraient des rénovations pour améliorer l'efficacité énergétique.

Afin de pouvoir quantifier l'impact sur la réduction de la demande d'énergie, la réduction des coûts de chauffage, l'impact sur la production des gaz à effets de serre et les coûts estimés de la réalisation des travaux, l'APCHQ a basé ses estimations sur un rapport d'expert¹⁵ qui présente une évaluation de l'impact de diverses mesures d'efficacité énergétique relative à l'enveloppe thermique des immeubles locatifs au Québec¹⁶.

L'objectif principal de cette étude est d'établir le lien entre l'augmentation de la performance énergétique des immeubles locatifs et la baisse de la consommation d'énergie ainsi que l'économie potentielle qui en découle sur la facture de chauffage des locataires. L'exercice a permis d'évaluer le potentiel d'économie d'énergie selon le niveau d'isolation des logements, le type de logements et la zone climatique à la suite de la réalisation de travaux¹⁷ de rehaussement de l'isolation des murs et du toit, d'étanchéisation et de remplacement de portes et fenêtres selon la norme EnergyStar[®].

La réalisation de travaux de rénovation dans les logements qui utilisent une source d'énergie autre que l'électricité entraînerait une réduction des émissions de gaz à effets de serre de 0,77 tonne en moyenne par année.

La mise en place d'une mesure d'aide pouvant prendre la forme d'un crédit d'impôt remboursable ou d'une subvention avec un taux d'aide correspondant à 30 % des dépenses admissibles des rénovations des logements locatifs contribuerait sans équivoque à améliorer la qualité du parc de logements locatifs au Québec. La proposition de l'APCHQ permettrait d'atteindre une cible réaliste, soit 25 % des logements locatifs au Québec.

L'APCHQ évalue les impacts suivants à la suite de la mise en place d'une telle mesure. La rénovation de 325 000 logements sur une période de cinq ans entraînerait des investissements

¹⁵ Les résultats de l'impact des interventions proviennent du rapport : Évaluation du potentiel d'économie d'énergie lié à l'enveloppe thermique des édifices à logement au Québec, 22 février 2017. Ce rapport a été préparé par Michel Parent, ing. M.SCA. Technosim inc. à titre de responsable des simulations énergétiques et de l'analyse des données et de Guy Veillette, consultant en développement de marché à titre de responsable de la coordination du mandat et de la révision des données de base et du rapport. L'objectif principal de cette étude est d'établir le lien entre l'augmentation de la performance énergétique des immeubles locatifs et la baisse de la consommation d'énergie ainsi que l'économie potentielle qui en découle sur la facture de chauffage des locataires. L'exercice a permis d'évaluer le potentiel d'économie d'énergie selon le niveau d'isolation des logements, le type de logements et la zone climatique.

¹⁶ Le document : « Instauration d'une mesure d'aide à la rénovation visant l'amélioration de l'efficacité énergétique du parc locatif, Proposition et analyse d'impacts, septembre 2017 préparé par l'APCHQ présente les hypothèses et les calculs appuyant les résultats présentés dans ce document.

¹⁷ L'étude évalue l'impact de la réalisation de travaux de rénovation écoresponsables selon les normes énoncées dans les conditions du crédit d'impôt ÉcoRénov et RénoVert comme l'ajout d'isolant d'au moins R-3,8 aux murs, l'ajout d'isolant aux toits accessibles afin d'atteindre un niveau d'isolation d'au moins R-41, l'ajout d'isolant aux toits plats afin d'atteindre un niveau d'isolation d'au moins R-28, la réduction de l'infiltration d'air et le remplacement des fenêtres existantes par des fenêtres plus performantes.

privés de 4,2 milliards de dollars. Ces investissements représenteraient plus de 38 000 emplois sur une période de cinq ans partout au Québec.

Sur le plan de la demande d'énergie, la rénovation de 261 900 logements chauffés à l'électricité conduirait à des économies d'électricité annuelles et permanentes de 750 gigawattheures. La rénovation de 63 100 logements chauffés au mazout ou au gaz naturel entraînerait des économies d'énergie fossile annuelles et permanentes équivalentes à 237 gigawattheures; soit 18,6 millions de litres de mazout léger et 4,6 millions de mètres cubes de gaz naturel. De tels travaux seraient accompagnés d'économies annuelles moyennes de chauffage de 227 \$ par logement rénové.

Au plan environnemental, la rénovation de 63 100 logements chauffés au mazout ou au gaz naturel se traduirait par une réduction annuelle et permanente des émissions de gaz à effet de serre de plus de 48 000 tonnes par année. Notons que pour atteindre un tel niveau de réduction des émissions, il faudrait retirer 18 700 véhicules automobiles.

Une telle mesure d'aide s'accompagne d'un effet de levier important : chaque dollar (net) de fonds public investi entraînerait des investissements privés de 6 \$ à 8 \$. Finalement, l'APCHQ estime que le coût pour réduire les émissions de GES d'une tonne par la rénovation de logements est de 14 % à 38 % inférieur au coût d'une aide pour l'achat d'un véhicule électrique.

Les résultats fournis par le modèle intersectoriel de l'Institut de la statistique du Québec et les taux d'imposition en vigueur applicables à un montant d'aide reçu par un propriétaire de logements locatifs permettent d'estimer le coût net à court terme pour le gouvernement d'une mesure d'aide correspondant à 30 % des dépenses admissibles.

Ainsi, des travaux de rénovation de 12 870 \$ génèrent 2 796 \$ en revenus perçus par le gouvernement du Québec qui sont composés de 414 \$ provenant des impôts et salaires, 1 350 \$ des taxes de vente et taxes spécifiques perçues lors de la réalisation et à la conclusion des travaux et 1 032 \$ en parafiscalité.

Tous ces résultats expriment pourquoi l'aide à la rénovation du parc locatif devrait être la priorité de Transition énergétique Québec dans son plan directeur et du gouvernement du Québec dans son plan budgétaire et son plan énergétique.

C'est pourquoi l'APCHQ recommande :

Que Transition énergétique Québec priorise dans son plan directeur la mise en place d'une aide à la rénovation du parc locatif québécois. Une telle mesure d'aide pourrait se présenter sous forme de subvention ou de crédit d'impôt remboursable visant les travaux qui auront un impact positif sur la consommation d'énergie et la performance environnementale des logements locatifs au Québec.

Moyen 3 : Encadrer les pratiques dans l'industrie de la rénovation écoénergétique

La création d'une certification volontaire des entrepreneurs en rénovation écoénergétique formerait ceux-ci quant aux meilleures pratiques en rénovation écoénergétique et les outillerait pour proposer des options écoénergétiques additionnelles à leurs clients. L'obtention de cette

certification par les entrepreneurs leur permettrait de se distinguer de leurs concurrents et offrirait à leurs clients une certaine assurance-qualité.

Ce point a été couvert précédemment. L'APCHQ est favorable à la formation et elle est d'avis que cette dernière pourrait s'imbriquer dans une obligation de formation continue des entrepreneurs en construction. Considérant que l'industrie est composée de très nombreux acteurs et que l'intervention en matière d'efficacité énergétique engage financièrement le gouvernement, on peut comprendre la valeur ajoutée d'une certification des entrepreneurs concernés, le tout afin d'en faire de meilleurs conseillers auprès des ménages, tout en s'assurant de leur expertise technique.

L'APCHQ offre sa pleine collaboration en ce qui concerne le développement des compétences des entrepreneurs. Elle peut le faire en offrant des formations, ce qu'elle fait déjà auprès d'un bassin important d'entrepreneurs chaque année.

Moyen 4 : Poursuivre l'amélioration du bilan carbone pour l'ensemble des communautés hors réseau

Poursuivre les initiatives visant la réduction des gaz à effet de serre des communautés hors réseau alimentées au carburant diesel (communautés au Nord et Îles-de-la-Madeleine), entre autres le projet de mesurage de la consommation énergétique de résidences dans ses communautés, incluant l'analyse du potentiel des énergies renouvelables sur site et des capacités de stockage de l'énergie.

L'APCHQ ne formule pas de commentaire sur cette initiative.

Objectif 3 - Soutenir l'innovation en efficacité énergétique, en production et en consommation d'énergie renouvelable

Moyen 1 : Favoriser la recherche et le développement en efficacité énergétique, en production et en consommation d'énergie renouvelable

Élaborer une liste des technologies phares pour le secteur résidentiel et faire des appels à projets pour accélérer leur développement. Assurer un soutien pour les innovations en efficacité énergétique, en production et en consommation d'énergie renouvelable du secteur résidentiel ne visant pas une diminution des émissions de gaz à effet de serre.

L'APCHQ n'a pas de commentaire spécifique à formuler sur cette orientation. Elle souhaite que les innovations puissent autant s'appliquer et bénéficier aux constructions neuves qu'aux logements existants.

Moyen 2 : Mettre en place des projets de démonstration en efficacité énergétique, en production et en consommation d'énergie renouvelable

Mettre en place des projets pilotes de démonstration de technologies, de construction et de rénovation à très haute performante énergétique, de maisons intelligentes et solaires, de stockage

de l'énergie, de réseaux de chaleur (valorisation des rejets thermiques). Mettre en valeur ces projets par des publications et des conférences.

L'APCHQ trouve ce moyen intéressant. Elle souligne que les salons de l'habitation qui se tiennent dans des villes aux quatre coins du Québec peuvent représenter des lieux à privilégier pour faire ses projets de démonstration. Le soutien financier sera important pour concrétiser de tels projets, mais leur réalisation peut vraiment marquer les esprits et contribuer aux changements de comportement positifs de l'industrie et des consommateurs. L'APCHQ offre sa pleine collaboration, ce qui pourrait aller jusqu'à prendre part à un projet particulier.

Moyen 3 : Soutenir les produits innovants et performants en efficacité énergétique, en production et en consommation d'énergie renouvelable

Intégrer dans les programmes (construction neuve et rénovation) un soutien financier additionnel pour les projets très performants. De plus, rendre admissibles les aides financières pour les nouveaux produits écoénergétiques.

L'APCHQ encourage la réalisation de ce moyen. Il entre en complémentarité avec les commentaires émis sur la reconnaissance entre les programmes et l'importance d'encourager financièrement les initiatives en construction neuve et en rénovation. TEQ peut jouer un rôle important pour assurer une cohérence afin de rendre avantageuse la réalisation des projets les plus performants.

Objectif 4 - Structurer la transition énergétique à long terme dans le secteur résidentiel

Moyen 1 : Comparer les impacts des filières d'énergie renouvelable afin de sélectionner les meilleurs choix pour le secteur résidentiel

Colliger, étudier et comparer les impacts des filières d'énergie pour le secteur résidentiel québécois afin de déterminer le rôle que pourraient occuper les filières énergétiques de substitution (hydroélectricité, solaire et éolien sur site / stockage de l'énergie, biomasse, gaz naturel renouvelable, réseau de chaleur). Compléter l'étude selon les principes du développement durable (impacts environnementaux, retombées économiques régionales, etc.).

Pour l'APCHQ, la recherche de données est fondamentale pour orienter la meilleure prise de décision. Elle encourage TEQ dans la réalisation de ce moyen.

Moyen 2 : Doter le Québec des outils de modélisation énergétique des bâtiments nécessaires à l'évolution globale des pratiques du marché de la construction

Assurer la présence d'outils de modélisation énergétique des bâtiments modernes et adaptés au contexte québécois (hydroélectricité, climat, etc.) et aux nouvelles technologies. Ces outils,

permettant d'estimer la consommation d'énergie d'un bâtiment, étant essentiels dans plusieurs initiatives actuelles et futures.

L'APCHQ est favorable à ce moyen s'il est fait dans une optique de simplifier la réalisation des projets de construction neuve ou de rénovation efficace énergétiquement. Si les outils de modélisation sont complexes, lourds à utiliser et coûteux, les entrepreneurs seront moins intéressés à en faire l'utilisation ou ils verront cela comme une contrainte. TEQ peut réussir à imbriquer ces outils dans le continuum des programmes à mettre en place.

De plus, ces outils de modélisation pourraient apporter des bénéfices supplémentaires s'ils permettent de mieux mesurer les incidences des améliorations et ainsi inciter les propriétaires à investir en efficacité énergétique.

Moyen 3 : Élaborer un plan de transformation de marché par composantes majeures du bâtiment

Les bâtiments sont constitués d'un ensemble de composantes (fenêtres, murs, toits, systèmes mécaniques) qui, avec le comportement des occupants, interagissent pour créer une demande énergétique plus ou moins élevée. Ces composantes n'ont toutefois pas toutes connu les mêmes avancées écoénergétiques. Un plan de transformation de marché pour les composantes majeures du bâtiment visera à déterminer leur niveau actuel et à prévoir les actions nécessaires pour les faire évoluer plus rapidement.

L'APCHQ voit d'un bon œil ce moyen. La performance écoénergétique des constructions neuves et des rénovations des logements existants repose sur des méthodes innovantes de conception, de planification et de réalisation des travaux de construction et de rénovation.

Il est essentiel que tous les intrants et composantes nécessaires à l'innovation écoénergétique soient disponibles au Québec et conçus pour bien répondre aux besoins des constructeurs et rénovateurs. L'intervention de TEQ, en collaboration avec les acteurs du milieu, peut orienter positivement les actions pour stimuler l'innovation.

Objectif 5 : Favoriser les habitations durables

Moyen 1 : Développer une stratégie du bâtiment durable

Cette stratégie pourrait tenir compte notamment des impacts environnementaux des bâtiments depuis leur conception jusqu'à leur démolition, de leur influence sur la santé et le bien-être de la population et des avantages économiques découlant d'une conception optimisée des bâtiments.

L'APCHQ n'est pas défavorable à ce moyen qui fait déjà l'objet d'un guide au Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT). Elle invite cependant à prioriser les interventions plus directement en lien avec les orientations de la politique énergétique. Les réflexions concernant une stratégie de bâtiment durable ont certes leur place, mais il serait souhaitable qu'elles soient faites en arrimage avec d'autres stratégies et politiques gouvernementales. Pour l'APCHQ cependant, il y a lieu de consacrer les énergies prioritaires aux enjeux et actions qui peuvent initier les changements concrets en matière d'efficacité énergétique.

Moyen 2 : Soutenir la construction de projets immobiliers résidentiels durables

Soutenir les projets immobiliers résidentiels de haute performance environnementale, économique et sociale, autant en construction qu'en rénovation. Ces derniers étant des vitrines sur l'évolution du bâtiment vert, ils méritent d'être reconnus, encouragés et publicisés.

Le commentaire précédent s'applique également pour ce moyen. Les projets immobiliers durables pourraient prendre plusieurs formes et TEQ doit prioriser.

Moyen 3 : Favoriser la densification des logements neufs

Un aménagement urbain durable passe nécessairement par la densification des logements. Celle-ci permet de réduire la consommation d'énergie des ménages, puisque des logements juxtaposés nécessitent moins d'énergie pour le chauffage.

De façon générale, bien que pertinent dans son objectif, le moyen proposé visant à favoriser la densification des logements neufs constitue une tendance lourde et incontournable influençant inexorablement le secteur de l'habitation au Québec et particulièrement en milieu urbain. À ce stade, compte tenu de l'état actuel du cadre réglementaire à l'intérieur duquel le développement immobilier au Québec prend place, ce moyen pourrait être redondant.

Le secteur de la construction résidentielle et en particulier les activités de développement immobilier en milieu urbain sont déjà assujetties à de nombreuses règles. La construction résidentielle opère dans un contexte caractérisé par l'évolution rapide des pratiques d'aménagement au cours des 20 dernières années. Le parc résidentiel a évolué ces dernières années, les mises en chantier pour les résidences pour propriétaire-occupant ont presque chuté de moitié entre 1990-1994 et 2010-2016. La tendance inverse s'enregistre pour les mises en chantier de copropriétés et de logements locatifs. Des changements dans les mises en chantier se perçoivent d'une manière similaire en matière de hauteur des immeubles construits. Au cours des

six dernières années, la construction des immeubles de sept étages et plus a doublé (2010 : 16 %, 2016 : 33 %) tandis que les immeubles de trois étages et moins ont connu une tendance inverse, passant de 64 % des mises en chantier en 2010 à 38 % en 2016.

Ces changements dans les mises en chantier, qui peuvent s'expliquer notamment par les plans d'aménagement et de développement urbains (PMAD), ont mis l'accent sur la densification du développement résidentiel. Depuis l'arrivée du concept de développement durable, à la fin des années 1980, les pratiques d'aménagement ont fortement évolué. En schématisant un peu les choses, il est possible d'affirmer que le principal enjeu de l'aménagement n'est plus uniquement d'optimiser notre mode d'occupation du territoire, mais d'assurer un développement qui intègre les impératifs sociaux, économiques et environnementaux à long terme.

Ainsi, selon l'APCHQ, le Moyen 3 est déjà en action par les municipalités québécoises.

Moyen 4 : Soutenir les créneaux d'excellence écoconstruction et bâtiment vert de l'industrie

Les créneaux industriels visant la construction respectant les principes du développement durable permettent à cette industrie de se structurer et de percer de nouveaux marchés. Ces approches pourraient être davantage soutenues.

Évidemment, comme d'autres éléments relevant de la recherche et de la connaissance, cette orientation semble pertinente.

Récapitulation des recommandations

1. Que soit créé un système de reconnaissance ou d'équivalence pour assurer que les certifications, les normes et les crédits d'impôt ou subventions puissent être obtenus facilement par un entrepreneur ou son client en vertu des normes volontaires reconnues.
2. Que soit créé un comité tripartite, regroupant Transition énergétique Québec, la Régie du bâtiment du Québec et l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, dont le mandat serait d'évaluer, d'analyser et de proposer des modifications réglementaires en matière d'efficacité énergétique.
3. Que des modifications réglementaires soient apportées afin de rendre obligatoire la formation continue des entrepreneurs en construction.
4. Que Transition énergétique Québec mette en priorité le maintien et la création des aides financières bonifiées visant la rénovation et la construction écoénergétiques des bâtiments résidentiels. Outre la poursuite des aides destinées aux propriétaires-occupants, TEQ doit recommander que des mesures soient instaurées afin de stimuler les rénovations écoénergétiques à l'intérieur du parc locatif.
5. Que Transition énergétique Québec recommande, parmi les moyens à utiliser pour favoriser la transition énergétique, de maintenir les crédits d'impôt destinés à cette fin (par exemple, RénoVert).
6. Que Transition énergétique Québec priorise dans son plan directeur la mise en place d'une aide à la rénovation du parc locatif québécois. Une telle mesure d'aide pourrait se présenter sous forme de subvention ou de crédit d'impôt remboursable visant les travaux qui auront un impact positif sur la consommation d'énergie et la performance environnementale des logements locatifs au Québec.

ANNEXE JOINTE
AU MÉMOIRE

*Instauration d'une mesure d'aide à la
rénovation visant l'amélioration de l'efficacité
énergétique du parc locatif*

Proposition et analyse d'impacts

**Association des professionnels de la construction
et de l'habitation du Québec**

Septembre 2017



Association des professionnels
de la construction et de
l'habitation du Québec

Table des matières

Introduction	3
Proposition	4
Sommaire : impact et effets d'une mesure d'aide	5
1) Une aide est requise pour améliorer le parc locatif québécois : contexte	6
<i>L'âge du parc de logement et les propriétaires confirment les besoins d'intervention</i>	6
<i>Les conditions actuelles ne permettent pas la rénovation des logements locatifs</i>	6
<i>Une mesure d'aide aurait un effet incitatif</i>	7
<i>Le secteur de l'habitation et les propriétaires locatifs se prononcent : une action s'impose</i>	7
<i>Déclaration commune de l'APCHQ et de la CORPIQ du 20 octobre 2016</i>	8
<i>Des impacts majeurs : économies énergie, environnement et économie</i>	9
<i>Et le parc locatif offre un grand potentiel d'intervention</i>	9
<i>Réduction des coûts de chauffage</i>	10
<i>Réduction des émissions des gaz à effets de serre</i>	11
<i>Des coûts de rénovation atteignant près de 13 000 \$ par logement</i>	12
2) L'introduction d'une mesure d'aide aurait des effets importants	13
<i>Un taux d'aide de 30 % constitue un incitatif adéquat</i>	14
<i>Une cible réaliste et une estimation prudente : 25 % des logements locatifs rénovés en cinq ans</i>	15
<i>325 000 logements locatifs rénovés</i>	15
<i>Des économies d'électricité de 750 Gigawattheures</i>	16
<i>Des économies d'énergies fossiles de 237 Gigawattheures</i>	17
<i>Réduction annuelle et permanente de plus de 48 000 tonnes de GES</i>	18
<i>Des investissements privés de 4,2 milliards de dollars</i>	19
<i>Plus de 38 000 emplois créés partout au Québec</i>	20
<i>Une mesure d'aide abordable</i>	21
<i>Des retombées fiscales associées à la réalisation des travaux</i>	21
<i>La fiscalité permet de récupérer une portion de l'aide versée</i>	21
<i>Dépenses pour les travaux de rénovation améliorant l'efficacité énergétique : traitement fiscal</i>	24
<i>Impact fiscal pendant la possession et à la disposition de l'immeuble</i>	24
3) Conclusion	26
<i>L'aide au secteur de l'habitation : une mesure efficace et efficiente</i>	27
<i>Le secteur de l'habitation peut continuer de jouer un rôle important</i>	27
Annexe 1	28
<i>Impacts de la réalisation des travaux de rénovation écoresponsable</i>	28
<i>Diminution des coûts de chauffage selon le type de travaux de rénovation</i>	28
<i>Réduction des émissions de gaz à effet de serre pour l'ensemble du Québec</i>	28
<i>Réduction des émissions de gaz à effets de serre selon les zones climatiques</i>	29
<i>Coût moyen et investissements potentiels selon le type de travaux de rénovation</i>	29

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.

Compte tenu de son rôle et de sa position dans le secteur de l'habitation, l'APCHQ est heureuse de formuler une proposition visant à instaurer une mesure que le gouvernement pourrait mettre œuvre afin d'inciter la rénovation du parc de logements locatifs au Québec afin d'en améliorer l'efficacité énergétique.

La perspective du secteur de l'habitation peut enrichir la réflexion et contribuer à la compréhension des enjeux énergétiques au Québec. La pertinence de l'implication et la contribution de l'APCHQ a été confirmée; un représentant de l'APCHQ siège à Table des parties prenantes de Transition énergétique Québec. Cette instance a pour fonction de conseiller et d'assister Transition énergétique Québec qui a pour mission de soutenir, de stimuler et de promouvoir la transition, l'innovation et l'efficacité énergétiques ainsi que de coordonner la mise en œuvre de l'ensemble des programmes et des mesures nécessaires à l'atteinte des cibles énergétiques définies par le gouvernement du Québec.

Proposition

L'APCHQ recommande d'instaurer une mesure d'aide destinée aux propriétaires de logements locatifs.

Cette aide devrait correspondre à 30 % des dépenses admissibles pour des travaux de rénovation reconnus et pourrait prendre la forme d'une subvention versée à un propriétaire d'immeuble. Les dépenses admissibles viseraient la portion locative de l'immeuble.

Les travaux reconnus devraient viser à améliorer la performance énergétique des immeubles locatifs, notamment :

- L'isolation des murs de l'immeuble;
- L'isolation du toit de l'immeuble;
- La réduction des infiltrations d'air;
- Le remplacement des fenêtres;
- Les travaux de remise en état des lieux; et,
- Les frais accessoires, tels que plans et devis, permis, location de rue, et autres dépenses liées à la réalisation des travaux

Ces travaux seraient assujettis aux mêmes normes d'efficacité énergétique que celles en vigueur pour le programme Rénoclimat ou le crédit d'impôt RénoVert, notamment :

- L'ajout d'isolant aux murs de l'immeuble afin d'augmenter le niveau d'isolation d'au moins r-3,8;
- L'ajout d'isolant aux toits accessibles afin d'atteindre un niveau d'isolation d'au moins r-41;
- L'ajout d'isolant aux toits plats afin d'atteindre un niveau d'isolation d'au moins r-28;
- La réduction de l'infiltration d'air de 30 %;
- Le remplacement des portes et fenêtres existantes par des portes et fenêtres conforme à la norme Energy Star®; et
- L'utilisation de matériaux d'isolation certifiés GREENGUARD ou ÉcoLogo.

Afin de permettre aux propriétaires de planifier les travaux, cette mesure serait disponible sur une période 5 années, les travaux pourraient être réalisés sur plus d'une année. Un formulaire d'attestation prescrit et signé par l'entrepreneur devrait être requis.

Les travaux seront réalisés dans le cadre d'une entente signée avec un entrepreneur reconnu. Au moment de la conclusion de cette entente, l'entrepreneur devra être une personne ou une société de personnes ayant un établissement au Québec.

Lorsque la réalisation de ces travaux exigera une licence délivrée en vertu de la Loi sur le bâtiment, l'entrepreneur qui s'en est vu confier le contrat de rénovation devra, au moment de l'exécution des travaux, être titulaire d'une licence appropriée délivrée, selon le cas, par la Régie du bâtiment du Québec, la Corporation des maîtres électriciens du Québec ou la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec et, s'il y a lieu, détenir le cautionnement de licence.

En outre, ces travaux devront être réalisés dans le respect des législations et des réglementations municipales, provinciales ou fédérales et des politiques qui sont applicables selon le type d'intervention.

Sommaire : impact et effets d'une mesure d'aide

La mise en place d'une mesure d'aide correspondant à 30 % des dépenses admissibles des rénovations des logements locatifs contribuerait sans équivoque à améliorer la qualité du parc de logements locatifs au Québec.

La proposition de l'APCHQ permettrait d'atteindre une cible réaliste, soit 25 % des logements locatifs au Québec.

Une telle mesure entraînerait la rénovation de 325 000 logements sur une période de 5 ans;

- Des investissements privés de 4,2 milliards de dollars;
- Plus de 38 000 emplois créés sur une période de 5 ans partout au Québec;
- La rénovation de 261 900 logements chauffés à l'électricité conduirait à des économies d'électricité annuelles et permanentes évaluées à 750 Gigawattheures;
- La rénovation de 63 100 logements chauffés au mazout ou au gaz naturel entraînerait des économies d'énergie fossile annuelles et permanentes équivalentes à 237 Gigawattheures;
 - Soit 18,6 millions de litres de mazout léger et 4,6 millions de mètres cubes de gaz naturel;
- Des économies annuelles moyennes de chauffage de 227 \$ par logement rénové.
- La rénovation de 63 100 logements chauffés au mazout ou au gaz naturel se traduirait par une réduction annuelle et permanente des émissions de gaz à effets de serre de plus de 48 000 tonnes par année.
- Pour atteindre un tel niveau de réduction des émissions il faudrait retirer 18 700 véhicules automobiles.
- Une telle mesure d'aide s'accompagne d'un effet de levier important : chaque dollar (net) de fonds public investi entraînerait des investissements privés de 6 \$ à 8 \$.
- Le coût pour réduire les émissions de GES de 1 tonne par la rénovation de logements est de 14 % à 38 % inférieur au coût d'une aide pour un véhicule électrique.

1) Une aide est requise pour améliorer le parc locatif québécois : contexte

L'âge du parc de logement et les propriétaires confirment les besoins d'intervention

Dans le cadre de ses représentations budgétaires de l'année 2017-2018¹, l'APCHQ avait fait valoir que la rénovation du parc de logements locatifs peut jouer un rôle dans l'amélioration de la performance environnementale et énergétique du Québec. Avec un parc locatif de plus de 1,3 million de logements²; une portion appréciable pourrait bénéficier d'investissements afin d'en améliorer l'efficacité énergétique et contribuer aux objectifs gouvernementaux liés à la consommation d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effets de serre.

Les données disponibles indiquent que les besoins thermiques varient selon le type d'immeuble et la période de construction. De façon générale, à moins qu'ils n'aient été rénovés, les plus vieux immeubles consomment davantage d'énergie pour le chauffage; réciproquement, les besoins thermiques des immeubles plus récents sont plus faibles.

Le sondage réalisé par la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) et l'APCHQ en 2016³ est révélateur : malgré une proportion importante de logements ayant besoin de rénovations, l'amélioration de l'efficacité énergétique n'est pas une motivation de premier plan. L'amélioration de l'efficacité énergétique est une motivation pour entreprendre des travaux pour 22 % des propriétaires, même si 44 % des logements locatifs en ont besoin.

Le sondage révèle aussi que 77 % des propriétaires reconnaissent la nécessité d'améliorer l'efficacité énergétique des logements locatifs, mais 56 % des propriétaires ne prévoient pas réaliser de tels travaux.

Les conditions actuelles ne permettent pas la rénovation des logements locatifs

Premièrement, contrairement aux propriétaires-occupants, qui paient le coût du chauffage, les propriétaires locataires ne tirent pas de bénéfices directs de l'amélioration l'efficacité énergétique des logements et d'une possible réduction de la facture de chauffage. Les dépenses de chauffage sont à la charge des locataires pour une proportion importante des logements locatifs. Deuxièmement, les règles de fixation des loyers de la Régie du logement du Québec ne créent pas les conditions propices à la rénovation des logements locatifs.

Depuis 30 ans, l'évolution de l'application du Règlement sur les critères pour la fixation de loyer a fait en sorte que les travaux majeurs (incluant les travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique) ne peuvent se financer par les augmentations de loyer⁴. Finalement, il importe de rappeler que la capacité de payer des locataires peut aussi constituer un obstacle à une hausse des loyers afin que les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique se réalisent. Par exemple, lorsqu'on examine la capacité de

¹ Voir le document Consultations prébudgétaires du gouvernement du Québec 2017-2018 Remarques et recommandations de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)

<https://www.apchq.com/download/9e7d24ec7f65f13144baa76d1f184fec754c5584.pdf>

² Tel que dénombré lors de l'Enquête nationale auprès des ménages 2011 de Statistique Canada.

³ Sondage réalisé conjointement par la CORPIQ et l'APCHQ du 5 au 17 octobre 2016 auprès 1 155 propriétaires de logements locatifs, représentatifs du marché québécois. La marge d'erreur de 2,7 %, 19 fois sur 20. Source : CORPIQ et APCHQ, Communiqué de presse, 20 octobre 2016, Sondage sur le parc immobilier locatif : Il est urgent de freiner sa dégradation. http://www.apchq.com/quebec/fr/tous-les-communiques.html_sondage-sur-le-parc-immobilier-locatif-il-est-urgent-de-freiner-sa-degradation20-10-2016.html

⁴ Par exemple, la durée pour amortir 1 000 \$ en travaux majeurs (comme des travaux d'isolation, par exemple) selon l'augmentation de loyer accordée est passée de 7,7 ans en 1985 à 40 ans en 2016.

payer des locataires tel que mesurée par le taux d'effort, on constate que près de 37 % des ménages locataires du Québec consacrent 30 % ou plus de leur revenu aux coûts d'habitation.

Une mesure d'aide aurait un effet incitatif

Les résultats du sondage d'octobre 2016 indiquent que si une aide était offerte, une forte proportion de propriétaires dont les logements ont besoin de travaux investirait pour améliorer l'efficacité énergétique.

- 87 % des propriétaires qui ne prévoyaient faire des travaux en 2017 réaliseraient des travaux si une aide gouvernementale était disponible (selon le montant d'aide offerte).
- 95 % des propriétaires qui prévoyaient réaliser des travaux seraient prêts à investir davantage en rénovation pour améliorer l'efficacité énergétique si une aide gouvernementale était disponible (selon le montant d'aide offert)⁵.

Le même sondage révèle qu'une mesure d'aide gouvernementale assortie d'un taux d'aide se situant entre 30 % et 39 % aurait un impact majeur.

- Plus de 56 % de l'ensemble des répondants (propriétaires qui prévoyaient et ne prévoyaient pas investir) seraient intéressés à réaliser des travaux de rénovation pour améliorer l'efficacité énergétique.
 - 64 % des répondants qui avaient prévu réaliser des rénovations pour améliorer l'efficacité énergétique investiraient davantage.
 - 49 % des répondants qui ne prévoyaient pas réaliser de travaux réaliseraient des rénovations pour améliorer l'efficacité énergétique.

Le secteur de l'habitation et les propriétaires locatifs se prononcent : une action s'impose

Partageant le constat que la situation du parc de logement est à un point tel qu'une intervention s'impose, la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec et l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec ont émis une déclaration commune le 20 octobre 2016. Dans cette déclaration, ils invitaient le gouvernement à mettre en place une mesure visant à inciter les propriétaires locataires à investir pour améliorer la performance énergétique du parc de logements locatifs au Québec⁶.

L'APCHQ considère que la mise en place d'une mesure d'aide avec des modalités comparables aux modalités applicables au crédit d'impôt RénoVert (qui vise les propriétaires-occupants) pourrait constituer la base d'une d'intervention qui inciterait les propriétaires locataires à investir afin de réaliser des travaux pour améliorer l'efficacité énergétique d'une portion importante du parc de logements au Québec.

⁵ Une mesure d'aide gouvernementale pourrait prendre la forme d'un crédit d'impôt remboursable ou une subvention, par exemple.

⁶ Voir le communiqué de presse de l'APCHQ et la CORPIQ : 20 octobre 2016 Sondage sur le parc immobilier locatif : Il est urgent de freiner sa dégradation voir le lien : <https://www.apchq.com/centre-de-presse/communiques/archives-2016/sondage-sur-le-parc-immobilier-locatif-il-est-urgent-de-freiner-sa-degradation>

Déclaration commune de l'APCHQ et de la CORPIQ du 20 octobre 2016



Pour mettre fin à la dégradation du parc immobilier locatif

Déclaration commune APCHQ – CORPIQ

- Attendu que près de 4 ménages sur 10 vivent dans des immeubles locatifs
- Attendu que le parc locatif, en raison de son âge avancé, nécessite des investissements pour maintenir sa qualité et sa sécurité
- Attendu que l'état du parc locatif se détériore en raison de l'absence de conditions propices aux investissements
- Attendu que des logements et des immeubles disparaissent du marché locatif en raison de leur démolition ou de leur conversion en immeubles à condos
- Attendu que plus on attend pour agir, plus les coûts privés et sociaux seront élevés
- Attendu qu'il existe un potentiel important pour l'amélioration de l'efficacité énergétique des immeubles locatifs québécois, particulièrement lorsqu'il s'agit de plus vieux immeubles
- Attendu que certains programmes d'aide à la rénovation d'immeubles locatifs existent, mais qu'ils ont un impact limité sur l'investissement
- Attendu que les immeubles locatifs ne sont pas admissibles au crédit d'impôt RénoVert
- Attendu qu'un sondage de la CORPIQ révèle que les propriétaires d'immeubles locatifs investiraient davantage dans des rénovations permettant d'améliorer l'efficacité énergétique s'ils avaient accès à des programmes d'aide fiscale ou à des subventions à taux comparables au programme RénoVert
- Attendu qu'une aide fiscale ou une subvention stimulerait l'investissement et contribuerait ainsi à l'amélioration du parc locatif
- Attendu que les locataires vivraient dans des logements plus sains et verraient leurs factures d'énergie diminuer
- Attendu qu'une aide fiscale ou une subvention assureraient des retombées économiques et fiscales importantes alors que 100 \$ dépensés en rénovation amènent 30 \$ dans les coffres du gouvernement

Il est recommandé, conjointement par la CORPIQ et l'APCHQ :

- Que les gouvernements du Québec et du Canada mettent sur pied, dans leur prochain budget, un crédit d'impôt remboursable ou toute mesure d'aide semblable permettant de stimuler l'investissement à caractère écoresponsable dans les immeubles locatifs.
- Que le gouvernement du Québec maintienne le crédit d'impôt RénoVert pour les propriétaires-occupants au-delà de la date de fin prévue, soit le 1^{er} avril 2017.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Étienne Bergeron', written over a faint circular stamp.

Étienne Bergeron
Président, APCHQ

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mylène Forest'.

Mylène Forest
Présidente, CORPIQ

Montréal, le 19 octobre 2016

Des impacts majeurs : économies énergie, environnement et économie

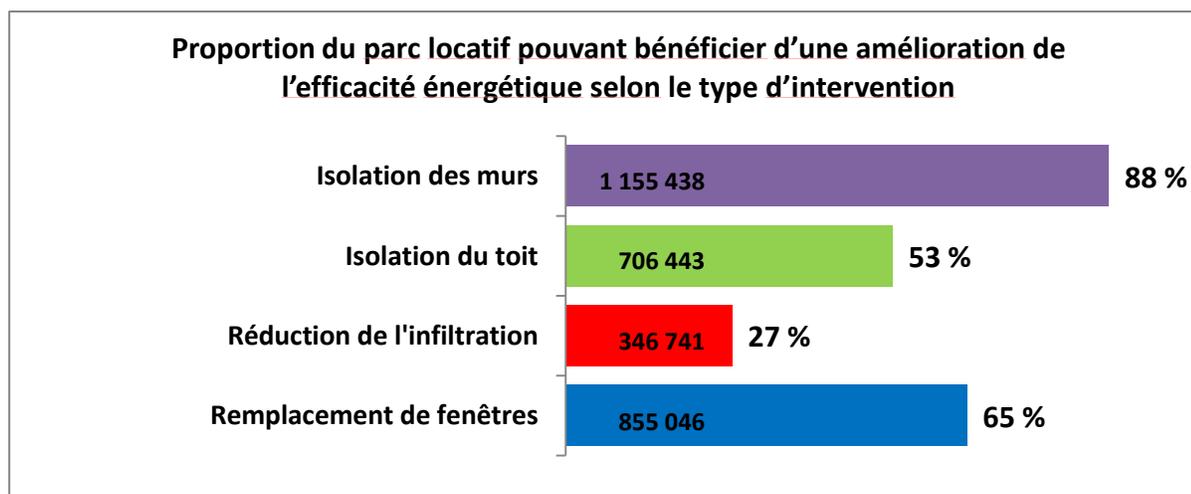
Afin de pouvoir quantifier l'impact sur la réduction de la demande d'énergie, la réduction des coûts de chauffage, l'impact sur la production des gaz à effets de serre et les coûts estimés de la réalisation des travaux, l'APCHQ a basé ses estimations sur un rapport d'experts⁷ qui présente une évaluation de l'impact de diverses mesures d'efficacité énergétique relative à l'enveloppe thermique des immeubles locatifs au Québec.

L'objectif principal de cette étude est d'établir le lien entre l'augmentation de la performance énergétique des immeubles locatifs et la baisse de la consommation d'énergie ainsi que l'économie potentielle qui en découle sur la facture de chauffage des locataires⁸. L'exercice a permis d'évaluer le potentiel d'économie d'énergie selon le niveau d'isolation des logements, le type de logements et la zone climatique.

Et le parc locatif offre un grand potentiel d'intervention

Avec 1 308 445 logements, le parc locatif représente environ 40 % des logements au Québec. Selon cette étude 1 155 428 logements ont besoin d'isolation des murs; 706 439 logements ont besoin d'améliorer l'isolation de la toiture; 346 739 logements ont besoin de réduire les infiltrations d'air; et 855 041 logements bénéficieraient de l'installation de fenêtres plus performantes.

La performance énergétique de bon nombre de logements serait améliorée suite à des travaux visant à rehausser l'isolation des murs et du toit, réduire les infiltrations et à remplacer les fenêtres en place par des fenêtres plus performantes. ***Les besoins sont criants : isolation des murs pour 88 % des logements locatifs, remplacement de fenêtres pour 65 % des logements; isolation du toit pour 53 % des logements et réduction de l'infiltration d'air pour 27 % des logements***



Source : Évaluation du potentiel d'économie d'énergie lié à l'enveloppe thermique des édifices à logement au Québec, 22 février 2017.

⁷ Les résultats de l'impact des interventions proviennent du rapport : Évaluation du potentiel d'économie d'énergie lié à l'enveloppe thermique des édifices à logement au Québec, 22 février 2017. Ce rapport a été préparé par Michel Parent ing. M.ScA. Technosim inc. à titre de responsable des simulations énergétiques et de l'analyse des données et de Guy Veillette, Consultant en développement de marché à titre de responsable de la coordination du mandat et de la révision des données de base et du rapport.

⁸ L'étude évalue l'impact de la réalisation de travaux de rénovation écoresponsables selon les normes énoncées dans les conditions du crédit d'impôt ÉcoRénov et RénoVert comme l'ajout d'isolant d'au moins R-3,8 aux murs, l'ajout d'isolant aux toits accessibles afin d'atteindre un niveau d'isolation d'au moins R-41, l'ajout d'isolant aux toits plats afin d'atteindre un niveau d'isolation d'au moins R-28, la réduction de l'infiltration d'air et le remplacement des fenêtres existantes par des fenêtres plus performantes.

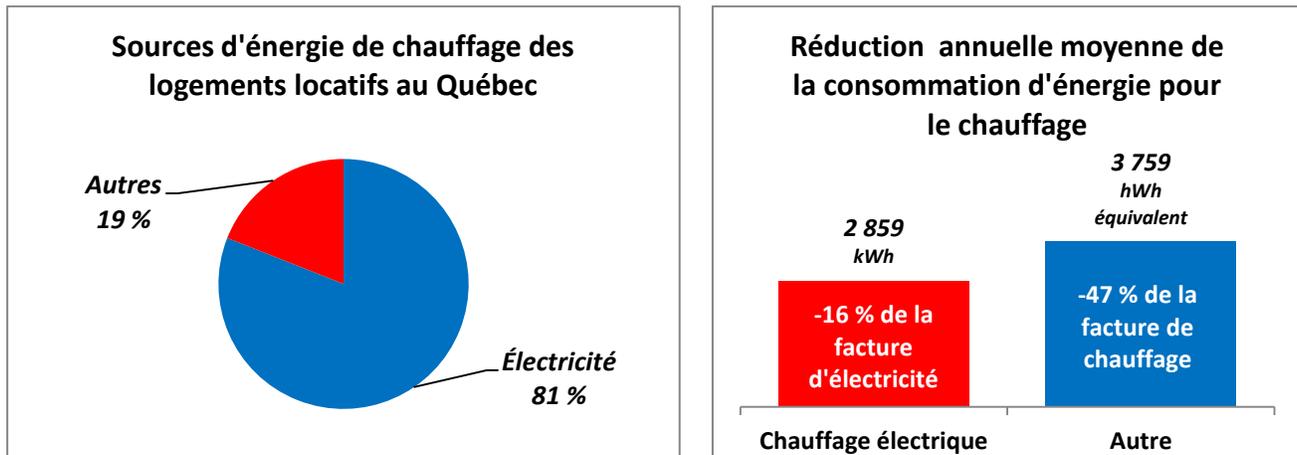
Lorsqu'interrogés sur les travaux qu'ils réaliseraient en priorité, les choix les plus fréquemment mentionnés par les propriétaires⁹ sont :

- i) le remplacement de portes et de fenêtres pour 71 % des répondants;
- ii) l'amélioration de l'isolation pour 58 % des répondants; et,
- iii) les travaux de calfeutrage pour 35 % des répondants.

Réduction des coûts de chauffage

À partir des données présentées dans le rapport d'expert¹⁰, il est possible d'évaluer l'impact de la réalisation des travaux de rénovation sur la performance énergétique d'un logement locatif au Québec¹¹, notamment en ce qui concerne la réduction de la consommation d'énergie, la diminution de la facture d'énergie, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et les coûts pour la réalisation des travaux.

Les logements du parc locatif québécois sont chauffés à l'électricité dans une proportion de 81 %, soit 1 055 949 logements, alors que 19 % des logements utilisent comme sources d'énergie le gaz naturel ou le mazout, soit 252 446 logements¹². La réduction de consommation d'énergie d'un logement ayant bénéficié de travaux de rénovation sera de 3 033 kWh par année pour l'ensemble des logements. Plus précisément, 2 859 kWh pour les logements chauffés à l'électricité (une réduction de 16 % en moyenne de la consommation totale d'énergie) et 3 759 kWh équivalents pour les logements qui ne sont pas chauffés à l'électricité (une réduction de 47 % de la consommation d'énergie utilisée pour chauffer).



Source : Évaluation du potentiel d'économie d'énergie lié à l'enveloppe thermique des édifices à logement au Québec, 22 février 2017.

⁹ Les propriétaires pouvaient choisir jusqu'à trois types de travaux différents parmi une liste qui mentionnait les travaux suivants : Remplacement de portes et de fenêtres, Améliorer l'isolation, Travaux de calfeutrage, Installation de thermostats plus performants, Remplacement de chauffe-eau, Installation d'un toit blanc, Remplacement de système de chauffage, Conversion du système de chauffage et Autre (non précisé).

¹⁰ Évaluation du potentiel d'économie d'énergie lié à l'enveloppe thermique des édifices à logement au Québec, 22 février 2017.

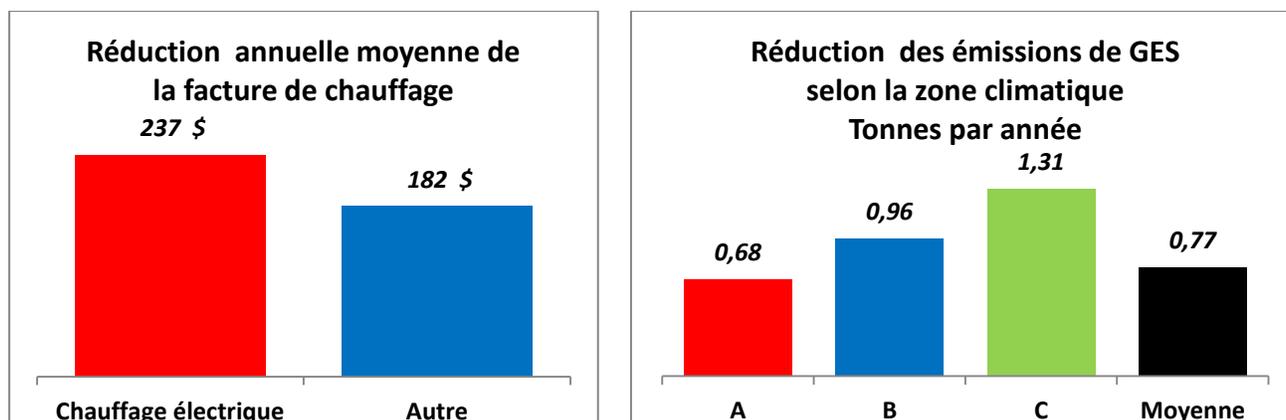
¹¹ Il est à noter qu'un logement peut bénéficier de plus d'une intervention (types de travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique) et que les effets d'augmenter le niveau d'isolation des murs d'ajoutent aux effets de remplacer les fenêtres ou de réduire les infiltrations d'air. Aux fins du présent exercice, considérant que le nombre d'interventions par logement peut varier, un logement peut n'avoir besoin que d'un type d'intervention (isolation du toit) alors que pour un autre logement l'isolation du toit, des murs, des travaux d'étanchéisation visant à réduire les infiltrations d'air et qu'un remplacement des fenêtres sont requis ou encore qu'une variété de combinaisons de travaux. Bien que l'étude fournisse une répartition du nombre de logements en fonction du niveau d'isolation des murs, du toit, du niveau d'infiltration d'air ou encore du besoin de remplacement des fenêtres, la combinaison des besoins pour chacun des logements n'est pas connue. Au total, on dénombre 3 063 647 interventions possibles dans 1 308 445 logements; en moyenne chaque logement pourrait bénéficier de 2,34 interventions en moyenne. Ainsi, l'impact moyen pour les réductions de consommation et de dépenses d'énergie, d'émission de gaz à effets de serre et de coût de réalisation des travaux sera ainsi estimé pour un logement locatif moyen.

¹² Bien que certains logements utilisent le bois comme source d'énergie pour le chauffage; dans le cadre du rapport d'expert, les analyses ont porté sur l'électricité, le gaz naturel et le mazout comme sources d'énergie pour les logements locatifs. Les données disponibles indiquent qu'une infime proportion des logements locatifs utilise le bois comme source d'énergie pour le chauffage, ces logements ne sont pas pris en compte dans la présente analyse.

Cette réduction de la consommation d'énergie d'un logement entraîne conséquemment une réduction de la facture de chauffage. L'économie moyenne estimée pour l'ensemble des logements ayant bénéficié de travaux de rénovation est estimée à 227 \$ par année. Soit une économie moyenne de 237 \$ par année pour les logements chauffés à l'électricité et une réduction moyenne de 182 \$ par année pour les logements qui ne sont pas chauffés à l'électricité.

Réduction des émissions des gaz à effets de serre

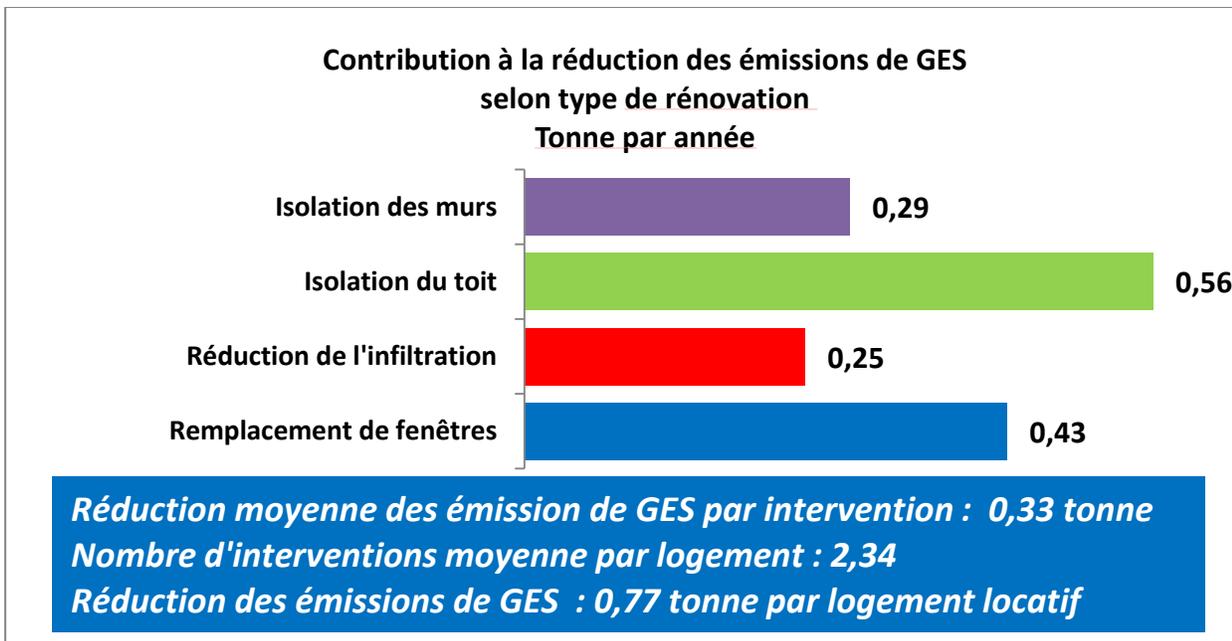
De plus, la réalisation de travaux de rénovation dans les logements qui utilisent une source d'énergie autre que l'électricité entraînerait une réduction des émissions de gaz à effets de serre de 0,77 tonne, en moyenne par année, selon la zone climatique¹³. Pour les logements situés en zone A, la réduction moyenne de GES serait de 0,68 tonne par année, pour les logements situés en zone B, la réduction serait de 0,96 tonnes par année et pour les logements situés en zone C, la réduction serait de 1,31 tonnes par année,



Source : Évaluation du potentiel d'économie d'énergie lié à l'enveloppe thermique des édifices à logement au Québec, 22 février 2017. Calculs APCHQ.

La réduction des émissions de GES varie aussi selon le type de rénovation. Pour l'ensemble des logements non chauffés à l'électricité présentant un potentiel d'amélioration de la performance énergétique, l'augmentation de l'isolation des murs réduirait en moyenne la production de GES de 0,29 tonne par logement par année. L'augmentation de l'isolation des toits réduirait les émissions de GES de 0,56 tonne par logement par année en moyenne. Des travaux d'étanchéisation réduiraient les émissions de GES de 0,25 tonne par logement par année en moyenne. Finalement, le remplacement des fenêtres existantes par des fenêtres avec la cote Energy Star® réduirait les émissions de GES de 0,43 tonne par logement par année en moyenne.

¹³ L'évaluation du gain énergétique des mesures d'isolation sont effectuées pour trois zones climatiques, soit : la zone A (fichier climatique Montréal), la zone B (fichier climatique Québec) et 10 % pour la zone C (fichier climatique Val d'Or). Source : Évaluation du potentiel d'économie d'énergie lié à l'enveloppe thermique des édifices à logement au Québec, 22 février 2017.



Source : Évaluation du potentiel d'économie d'énergie lié à l'enveloppe thermique des édifices à logement au Québec, 22 février 2017. Calculs APCHQ.

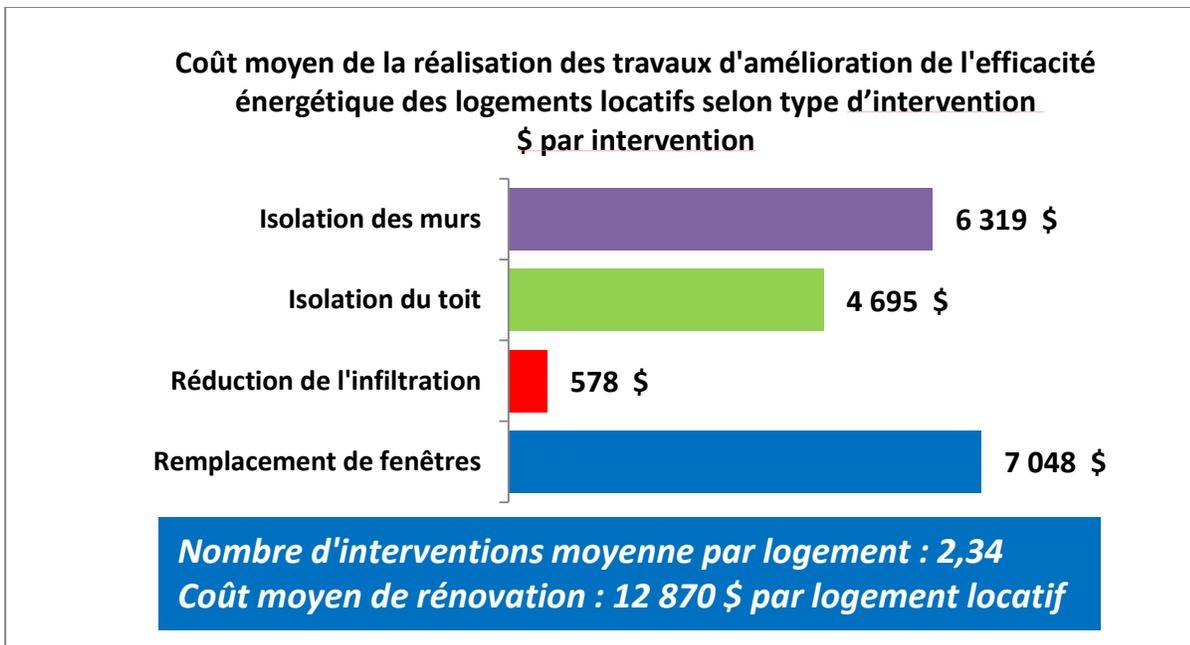
Des coûts de rénovation atteignant près de 13 000 \$ par logement

Ajoutons que le coût de réaliser de tels travaux est estimé à environ 12 870 \$ par logement¹⁴. Ce coût moyen de rénovation par logement est déterminé par la nature et l'ampleur des interventions requises pour chacun des logements ainsi que le coût de ces interventions¹⁵. Le graphique ci-dessous présente les coûts moyens estimés pour les différents types de travaux de rénovation. Par exemple, le coût moyen par logement pour des travaux visant à rehausser le degré d'isolation des murs est estimé à plus de 6 300 \$, le coût moyen par logement pour réduire les infiltrations d'air approche 580 \$, le coût des travaux d'isolation du toit d'un logement sont d'environ 4 700 \$¹⁶. et le coût de remplacement des fenêtres existantes par des fenêtres avec la cote Energy Star® dépasserait 7 000 \$ par logement en moyenne.

¹⁴ Les estimations de coûts n'incluent pas certains éléments tels que l'obtention de permis, la réalisation de plans et d'études pouvant être nécessaire à la réalisation des travaux. De plus, à ces estimations de coûts il faut ajouter certains éléments comme la location de conteneurs, la location de rue ou de trottoirs pour la réalisation de travaux en milieu urbain. Aussi, la configuration, l'aménagement, le style ou l'état de certains immeubles peuvent ajouter à la complexité de la réalisation des travaux et ainsi faire augmenter le coût des interventions. À noter que ces coûts n'incluent pas la taxe sur les produits et services (TPS) ni la taxe de vente du Québec (TVQ). À considérer également, les travaux de remise en état des lieux qui peuvent faire augmenter les coûts, selon que les travaux d'amélioration de l'isolation sont réalisés par l'intérieur ou l'extérieur du logement.

¹⁵ Par exemple, certains logements peuvent n'avoir besoin que de nouvelles fenêtres, alors que des travaux d'isolation à la toiture et aux murs sont requis pour d'autres logements, dans certains cas, des travaux de réduction de l'infiltration de l'air peuvent être aussi requis selon l'état de l'immeuble.

¹⁶ Toutefois, le coût moyen par logement d'un immeuble sera déterminé par le nombre de logements avec des travaux d'amélioration de l'isolation et le nombre total de logements dans l'immeuble, total qui sera utilisé afin de répartir le coût total des travaux du toit.



Source : Évaluation du potentiel d'économie d'énergie lié à l'enveloppe thermique des édifices à logement au Québec, 22 février 2017. Calculs APCHQ.

2) L'introduction d'une mesure d'aide aurait des effets importants

Les résultats du sondage réalisé par la CORPIQ et l'APCHQ en 2016¹⁷ indiquent que les propriétaires de logements locatifs réagiraient positivement à la mise en place d'une mesure d'aide applicable aux rénovations visant l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Notamment, en totalisant le nombre de répondants selon les catégories de taux d'aide disposés à faire travaux de rénovation si une mesure d'aide¹⁸ était mise en place, une fois que le taux d'aide atteint 30 % à 39 %, on constate que 52 % des répondants feraient de tels travaux. Une hausse marquée, considérant que ce sondage révèle que 22 % des propriétaires ont l'intention de réaliser des travaux de rénovation pour améliorer l'efficacité énergétique de leurs logements.

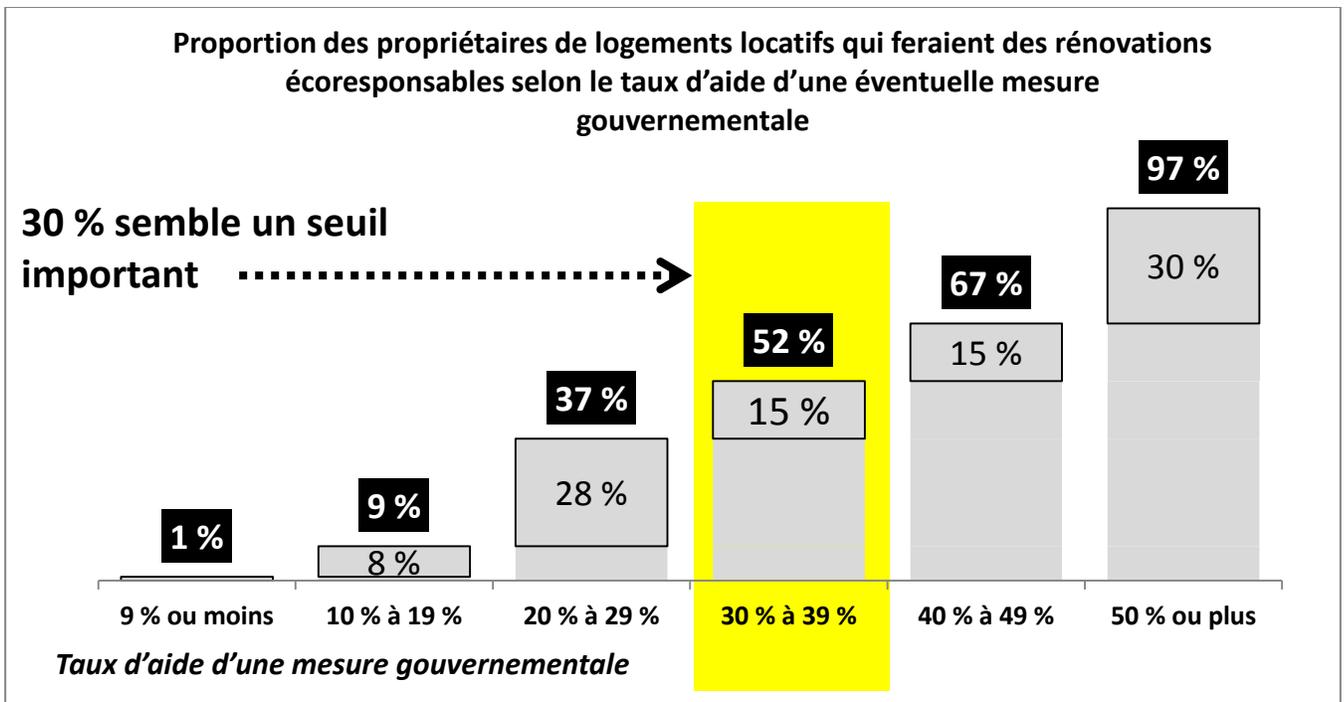
Le graphique ci-dessous présente la proportion des propriétaires d'immeubles de logements locatifs qui feraient des travaux de rénovation écoresponsable si une mesure d'aide était mise en place. Par exemple, si une mesure d'aide avec un taux d'aide de moins de 10 % était mise en place, 1 % des répondants ont indiqué qu'ils réaliseraient de tels travaux. Si le taux d'aide varie entre 10 % et 19 %, 8 % des répondants feraient de tels travaux, portant le total des répondants à 9 %¹⁹.

Si le taux d'aide varie entre 20 % et 29 %, 28 % des répondants réaliseraient de tels travaux, portant le total des répondants à 37 %. Finalement, si le taux d'aide d'une éventuelle mesure variait entre 30 % et 39 %, 15 % des répondants réaliseraient des travaux de rénovation écoresponsable à leur immeuble locatif, portant le total de répondant à 52 %.

¹⁷ Sondage réalisé conjointement par la CORPIQ et l'APCHQ, du 5 au 17 octobre 2016.

¹⁸ Une mesure d'aide comme un crédit d'impôt remboursable ou une subvention.

¹⁹ On additionne la proportion de répondants disposés à réaliser des travaux advenant qu'une mesure soit disponible avec un taux d'aide moindre.



Source : Sondage réalisé par la CORPIQ et l'APCHQ du 5 au 17 octobre 2016

Un taux d'aide de 30 % constitue un incitatif adéquat

Ainsi, on constate que lorsque le taux d'aide dépasse 29 % pour se situer entre 30 % et 39 %, plus de 52 % des répondants seraient incités à faire des travaux de rénovation. De plus, un taux d'aide de 30 % est d'un ordre de grandeur se rapprochant du taux de 20 % en vigueur pour les crédits d'impôt disponibles pour les particuliers (LogiRénov et RénoVert)²⁰.

Ajoutons en complément, que les résultats d'un autre sondage réalisé par la CORPIQ en 2014 auprès 1 000 répondants a révélé que pour 26 % des logements, le montant du loyer inclut les frais de chauffage²¹. Les propriétaires de ces logements locatifs ont un intérêt à réaliser des travaux de rénovation visant à réduire les coûts de chauffage.

Finalement, en se basant sur les résultats d'une mesure fiscale récente visant à inciter les ménages à réaliser des travaux de rénovation écoresponsable, soit le crédit d'impôt ÉcoRénov, les données disponibles permettent d'estimer qu'environ 4,8 % des propriétaires occupants ont réalisé des travaux de rénovation écoresponsable en 2013 et 2014²².

²⁰ Un taux de 30 % des dépenses admissible pour une aide versée à un particulier ou une société qui tirent des revenus de location sera généralement assujéti à l'impôt sur le revenu sur ces montants reçus et le montant net d'aide après impôt serait moins que 30 %. En comparaison, les crédits de 20 % pour les dépenses de rénovation écoresponsable reconnus qui peuvent être demandés par les particuliers ne sont pas imposables.

²¹ Sondage réalisé par la CORPIQ du 6 octobre au 5 novembre 2014, par la firme l'Observateur auprès 1 000 répondants issus d'un échantillon représentatif des ménages admissibles du Québec. Incluant 550 entrevues auprès d'un échantillon de locataires responsables du paiement du loyer ne résidant pas dans un logement subventionné, appartenant à la famille, une coopérative d'habitation ou une chambre ce sondage a une marge d'erreur de 4,3 %, 19 fois sur 20, les répondants ont été répartis proportionnellement dans les ménages des régions urbaines du Québec.

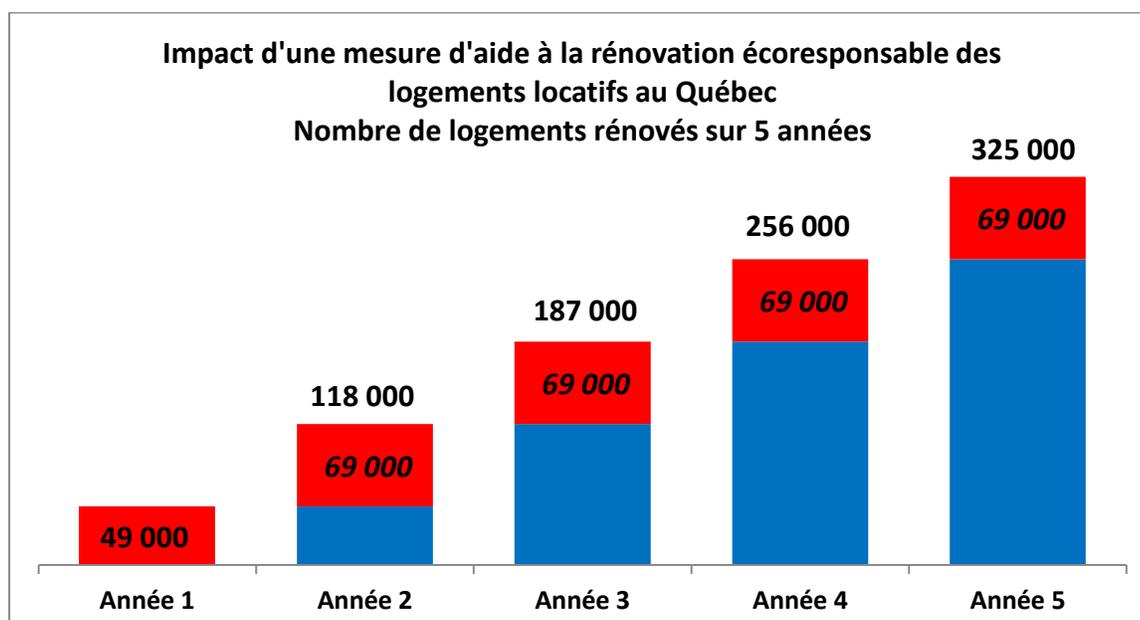
²² Les données de Revenu Québec provenant des Statistiques mensuelles des contribuables et des mandataires en date du 31 octobre 2015 indiquent qu'en 2013 et 2014, il y a eu 11 421 et 87 534 demandes pour le crédit ÉcoRénov, totalisant ainsi 98 995 demandes. Considérant que l'Enquête nationale auprès des ménages 2011 de Statistique Canada a permis de dénombrier 2 077 640 propriétaires au Québec, il est possible d'estimer que la proportion de propriétaires ayant demandé le crédit ÉcoRénov correspond à 4,76 %.

Une cible réaliste et une estimation prudente : 25 % des logements locatifs rénovés en cinq ans

L'APCHQ estime, compte tenu de ces informations, que la mise en place d'une mesure d'aide correspondant à 30 % des coûts admissibles des travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique destinée aux logements locatifs se traduirait par la rénovation de 25 % du parc locatif, soit environ 325 000 logements locatifs au Québec. Un tel résultat sera possible avec la mise en place d'une mesure d'aide sur une période de 5 ans afin de permettre la planification de la réalisation des travaux de rénovation. Idéalement, cette mesure devrait inclure une disposition qui permettrait au propriétaire de plusieurs logements locatifs de réaliser les travaux et d'étaler les dépenses sur plus d'une année²³.

325 000 logements locatifs rénovés

L'APCHQ anticipe que la mise en place d'une telle mesure entraînerait en moyenne la rénovation de 65 000 logements locatifs par année sur une période de 5 ans²⁴. Le graphique ci-dessous illustre l'évolution sur une période de 5 ans. La rénovation de plus de 325 000 logements locatifs apporterait des bénéfices importants sur le plan énergétique, environnemental, social et économique. La première année, on peut s'attendre à ce que des travaux de rénovation se réalisent dans 49 000 logements locatifs, les années suivantes il est estimé que 69 000 logements locatifs seraient rénovés en moyenne par année²⁵. Le graphique ci-dessous présente le nombre de logements par année et le nombre cumulatif annuel sur une période de 5 années.



Projections : APCHQ, juillet 2017.

²³ Une telle disposition permettant de réaliser les travaux sur plus d'une année a été incluse dans les modalités des différents crédits d'impôt à la rénovation mis en place depuis 2013. Les crédits d'impôt ÉcoRénov, LogiRénov et RénoVert permettaient aux propriétaires de payer les factures pour les dépenses admissibles se rapportant à des travaux reconnus sur plus d'une année afin de demander le crédit, sans dépasser un montant préétabli pour le total du crédit.

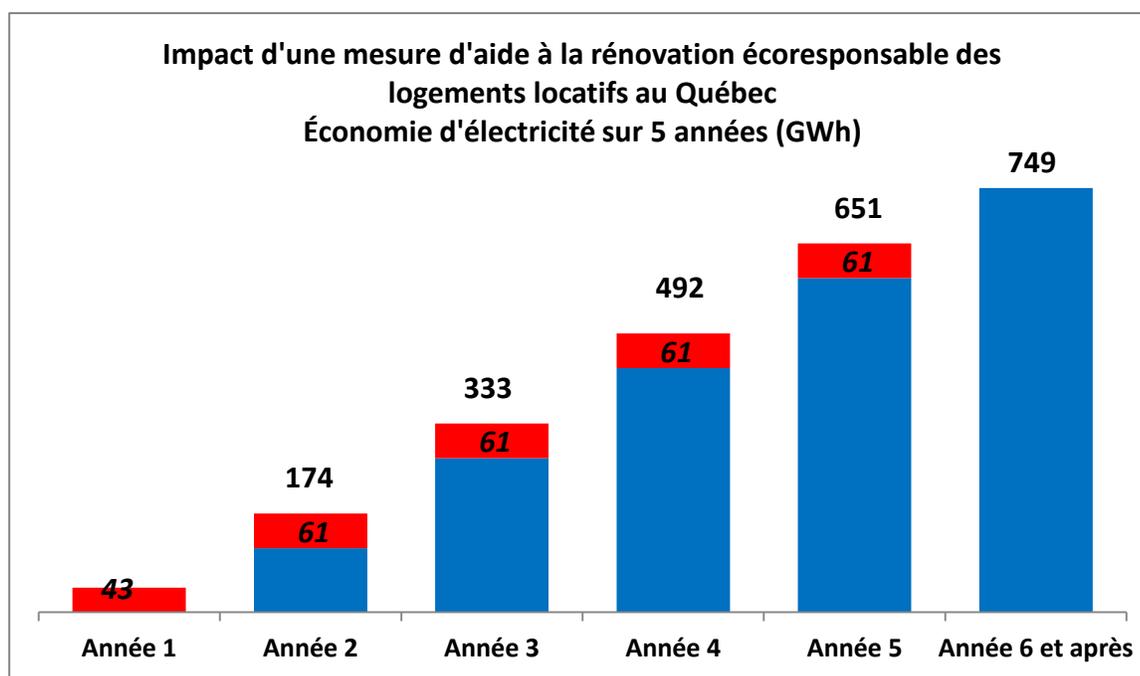
²⁴ Aux fins de projections sur une période de 5 ans, l'annonce d'une mesure budgétaire au mois de mars d'une année donnée fait en sorte que l'effet se manifestera sur une période plus courte que 12 mois la première année.

²⁵ Certains travaux tels que le remplacement des fenêtres ou des travaux à l'enveloppe d'une habitation ou encore le remplacement de système de chauffage sont davantage réalisés lors que les conditions météorologiques le permettent. Ainsi, un crédit d'impôt annoncé au mois de mars compte tenu du temps pour informer les ménages et les entrepreneurs et le temps pour signer les contrats peut avoir un effet stimulant qui se manifestera après quelques semaines ou mois.

Des économies d'électricité de 750 Gigawattheures

La rénovation de plus de 261 900 logements locatifs chauffés à l'électricité entraînerait une baisse annuelle permanente de la consommation de 749 Gigawattheures (GWh). La première année, on peut s'attendre à ce que des travaux de rénovation se réalisent dans 39 500 logements locatifs chauffés à l'électricité permettent de réaliser des économies d'électricité estimées à 43,4 GWh²⁶. Pour les années subséquentes, les économies d'électricité découlant de la rénovation de ces 39 500 logements sont estimées à 112,9 GWh pour l'ensemble de l'année.

À compter de la deuxième année, la rénovation de 55 600 logements locatifs chauffés à l'électricité permettrait de réaliser des économies d'électricité estimées à 61,1 GWh. Pour les années subséquentes, de l'année, les économies d'électricité découlant de la rénovation de ces 55 600 logements locatifs sont estimées à 158,9 GWh pour l'ensemble de l'année. Ainsi, à la deuxième année, les économies d'électricité (61,1 GWh) découlant de la rénovation de 55 600 logements s'ajoutent aux économies d'électricité (112,9 GWh) découlant de la rénovation de 39 500 logements à l'année 1. À compter de la troisième année, les économies d'électricité suite à la rénovation de 55 600 logements (61,1 GWh) s'ajoutent aussi aux économies d'électricité associées aux travaux de rénovation des années précédentes (112,9 et 158,9 GWh, respectivement). Ainsi, à chaque année pour une période de cinq ans, les économies réalisées sont cumulatives. **Dès la 6^e année, les économies d'électricité annuelles permanentes et récurrentes découlant des travaux de rénovation réalisés dans 261 900 logements locatifs chauffés à l'électricité sont estimées à près de 750 Gigawattheures.**



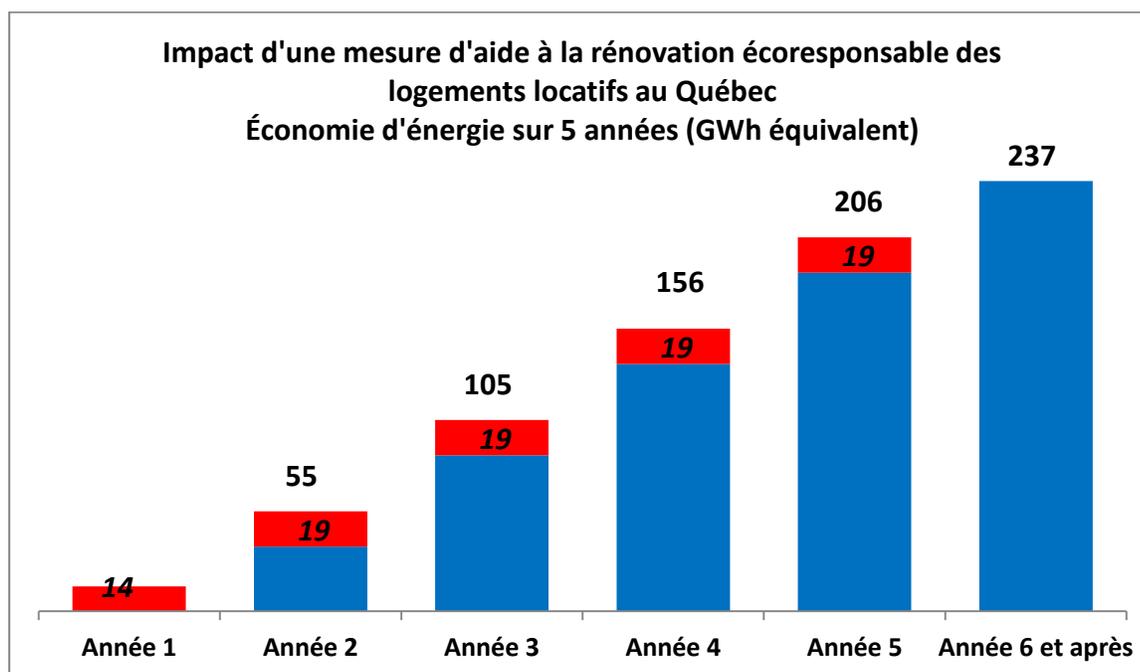
Projections : APCHQ, juillet 2017.

²⁶ Des travaux de rénovation visant à améliorer la performance énergétique d'un logement au printemps, en été ou en automne suite à l'annonce d'une mesure d'aide dans le cadre du budget du Québec au mois de mars d'une année donnée entraîneront des réductions de consommation d'énergie dès l'automne suivant la réalisation des travaux. Conséquemment, la proportion des économies annuelles réalisées en fin d'année correspond à environ 38,46 % du total des économies annuelles. Le total de 43,4 GWh est obtenu en multipliant 39 500 logements par une économie moyenne de 2 859 kilowattheures par une proportion de 38,46 % afin de tenir compte du fait que les économies seront réalisées en octobre, novembre et décembre de l'année donnée. Chaque année suivante, les économies d'électricité découlant de la rénovation de ces 39 500 logements locatifs sont estimées à 112,9 GWh (39 500 logements multipliés par une économie moyenne de 2 859 kWh).

Des économies d'énergies fossiles de 237 Gigawattheures

La rénovation de plus de 63 100 logements locatifs chauffés au gaz naturel ou au mazout entraînerait une baisse de la consommation permanente équivalente à 237 GWh. La première année, on peut s'attendre à ce que des travaux de rénovation se réalisent dans 9 500 logements locatifs chauffés au gaz naturel ou au mazout permettant de réaliser des économies d'énergie estimées à l'équivalent de 13,7 GWh. Pour les années subséquentes, les économies d'électricité découlant des travaux de rénovation à ces 9 500 logements sont estimées à l'équivalent de 35,7 GWh pour l'ensemble de l'année. Dès la deuxième année, la rénovation de 13 400 logements locatifs chauffés au gaz naturel ou au mazout entraînerait des économies d'énergie estimées à 19,4 GWh. Pour les années subséquentes, les économies annuelles d'énergie découlant de la rénovation de ces 13 400 logements locatifs sont estimées à 50,4 GWh.

Ainsi, la deuxième année, les économies d'énergie (équivalent de 19,4 GWh) suite aux rénovations de 13 400 logements s'ajoutent aux économies d'énergie (équivalent de 35,7 GWh) découlant de la rénovation de 9 500 logements à l'année 1. Dès la troisième année, les économies d'énergie découlant des travaux de rénovation de 13 400 logements (équivalent de 19,4 GWh) s'ajoutent aussi aux économies d'électricité découlant des travaux de rénovation effectués les années précédentes (équivalent de 35,7 et 50,4 GWh, respectivement). Les économies réalisées sont ainsi cumulées chaque année pendant cinq ans. **Dès la 6^e année, les économies d'énergie annuelles permanentes et récurrentes découlant des travaux de rénovation réalisés dans 61 300 logements locatifs chauffés au gaz naturel ou au mazout sont estimées à plus de 237 Gigawattheures. Ces économies d'énergie correspondent à éliminer la combustion de 18,6 millions de litres de mazout léger et 4,6 millions de mètres cubes de gaz naturel.**²⁷



Projections : APCHQ, juillet 2017.

²⁷ Ces estimations sont basées sur une consommation composée de 80 % de mazout et 20 % de gaz naturel pour les logements qui ne sont pas chauffés à l'électricité. (Source : Évaluation du potentiel d'économie d'énergie lié à l'enveloppe thermique des édifices à logement au Québec, 22 février 2017. Calculs APCHQ.) et des facteurs de conversion de 3 600 Gigajoules par GWh, 36,72 Gigajoules par mètre cube de mazout léger et 0,0373 Gigajoule par mètre cube de gaz naturel. Source : Office national de l'énergie, Tables de conversion d'unités d'énergie, <https://apps.nbe-one.gc.ca/Conversion/conversion-tables.aspx?GoCTemplateCulture=fr-CA> Site consulté le 10 août 2017.

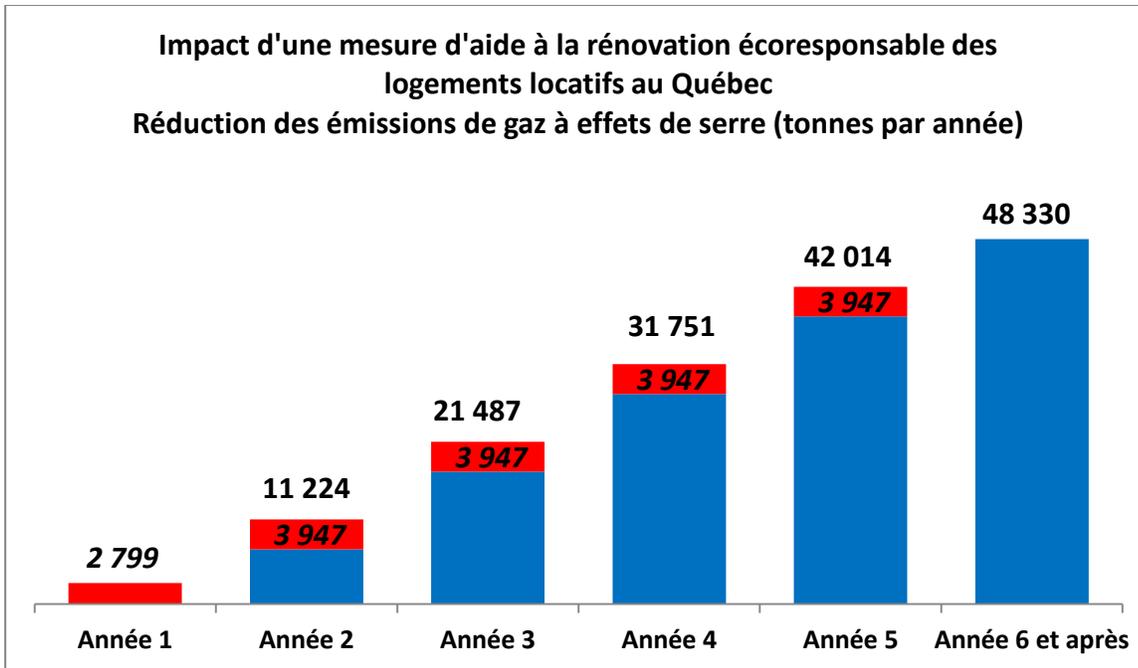
Réduction annuelle et permanente de plus de 48 000 tonnes de GES

La rénovation de plus de 63 100 logements locatifs chauffés au gaz naturel ou au mazout entrainerait une réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) de plus de 48 000 tonnes par année. La première année, on peut s'attendre à ce que des travaux de rénovation se réalisent dans 9 500 logements locatifs chauffés au gaz naturel ou au mazout permettent de réduire les émissions GES de près de 2 800 tonnes²⁸. Pour les années subséquentes, la réduction des émissions de GES découlant des travaux de rénovation à ces 9 500 logements est estimée à 7 276 tonnes pour l'ensemble de l'année.

Dès la deuxième année, il est estimé que la rénovation de 13 400 logements locatifs chauffés au gaz naturel ou au mazout réduirait les émissions de GES de 3 947 tonnes. Pour les années subséquentes, de l'année, la réduction des émissions de GES découlant de la rénovation de ces 13 400 logements locatifs est estimée à 10 263 tonnes pour l'ensemble de l'année. Ainsi, à la deuxième année, les réductions d'émission de GES (3 947 tonnes) découlant des travaux réalisés à 13 400 logements s'ajoutent aux réductions de GES (7 276 tonnes) découlant des travaux réalisés aux 9 500 logements à l'année 1. À compter de la troisième année, les économies d'énergie découlant des travaux de rénovation de 13 400 logements (10 263 tonnes) s'ajoutent aussi aux réductions d'émission de GES découlant des travaux de rénovation effectués les années précédentes (7 276 et 10 263 tonnes, respectivement). Les réductions réalisées sont ainsi cumulées chaque année pendant cinq ans. **Dès la 6^e année, la réduction annuelle permanente et récurrente des émissions de GES découlant des travaux de rénovation réalisés dans 61 300 logements locatifs chauffés au gaz naturel ou au mazout est estimée à 48 330 tonnes. Afin de situer l'ordre de grandeur de cet impact, la réduction de 48 330 tonnes de GES correspondrait à retirer de la route plus de 18 700 automobiles²⁹.**

²⁸ La même approche de calcul décrite à la note de bas de page 24 s'applique afin de calculer les économies d'énergie réalisées la première année (environ 38,8 % de l'économie totale annuelle) et pour les années subséquentes sont aussi utilisés afin d'estimer l'impact des travaux de rénovation des logements locatifs chauffés au gaz naturel ou au mazout sur la réduction des GES.

²⁹ Cette estimation est basée sur les données disponibles pour l'année 2014. Les 3 644 000 automobiles composant le parc automobile québécois ont émis 9,4 millions de tonnes de GES, soit des émissions moyennes de 2,57 tonnes par année par automobile (9,4 Mt/3 644 000 automobiles). Une réduction de 48 330 tonnes de GES divisée par 2,57 tonnes de GES correspond à 18 700 automobiles. Calculs : APCHQ Source de données : Ressources Naturelles Canada, Base de données nationale sur la consommation d'énergie, Secteur des transports, Québec, Tableau 20 : Consommation d'énergie secondaire et émissions de GES des voitures par source d'énergie : <http://oee.rncan.gc.ca/organisme/statistiques/bnce/apd/showTable.cfm?type=CP§or=tran&juris=qc&rn=20&page=0> Site consulté le 16 août 2017



Projections : APCHQ, juillet 2017.

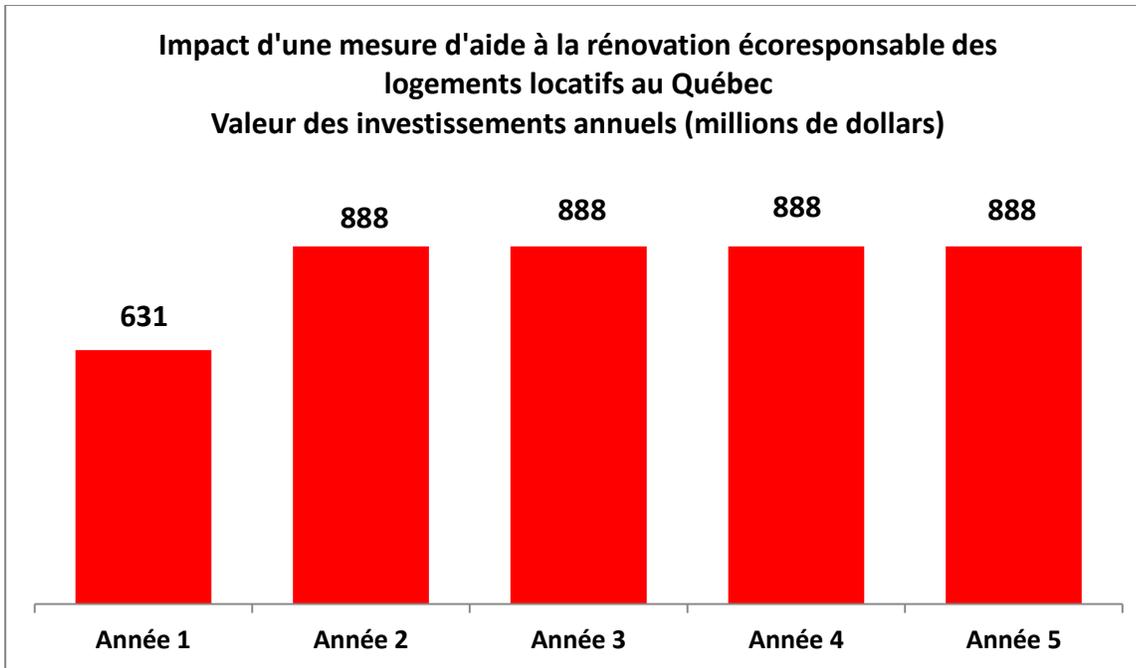
Des investissements privés de 4,2 milliards de dollars

L'APCHQ anticipe que la mise en place d'une mesure d'aide entraînerait la rénovation de 325 000 logements locatifs par année sur une période de 5 ans³⁰. Considérant que l'investissement moyen pour rénover un logement locatif est estimé à 12 870 \$, la valeur totale des investissements est estimée à près de 4,2 G\$. Le graphique ci-dessous illustre l'évolution sur une période de 5 ans. La première année, la rénovation de 49 000 logements locatifs entraînerait des investissements de plus de 631 M\$ et pour les 4 années subséquentes, les investissements annuels près de 890 M\$, totalisant ainsi près de 4,2 G\$ après 5 ans. À titre d'exemple afin de présenter un ordre de grandeur de l'impact de cette mesure, des investissements de 890 M\$ en rénovations résidentielles représentent plus de 7 % de la valeur annuelle des investissements en rénovation résidentielle au Québec³¹.

Ces investissements sont basés sur des coûts qui excluent des éléments comme l'obtention de permis, les plans et études pouvant être requis. Il faut aussi ajouter certains éléments comme la location de conteneurs, la location de rue ou de trottoirs pour les travaux en milieu urbain. Aussi, la configuration, l'aménagement, le style ou l'état de certains immeubles peuvent ajouter à la complexité de la réalisation des travaux et ainsi faire augmenter les coûts. À noter que ces coûts n'incluent pas la taxe sur les produits et services (TPS) ni la taxe de vente du Québec (TVQ).

³⁰ Aux fins de projections sur une période de 5 ans, l'annonce d'une mesure budgétaire au mois de mars d'une année donnée fait en sorte que l'effet se manifestera sur une période plus courte que 12 mois la première année.

³¹ En 2016, la valeur des investissements en rénovation résidentielle au Québec totalisait plus 12,3 milliards de dollars. Source : Statistique Canada, CANSIM Tableau 026-0013 — Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, annuel. Site consulté le 16 août 2017.



Projections : APCHQ, juillet 2017.

Plus de 38 000 emplois créés partout au Québec

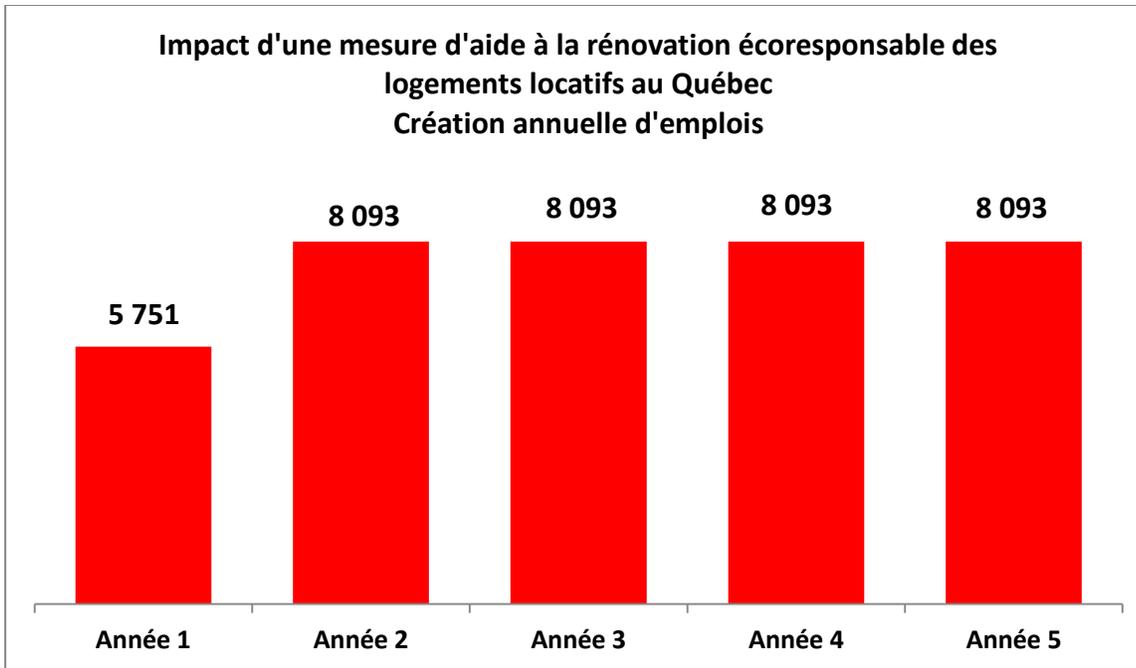
L'APCHQ anticipe que la mise en place d'une mesure d'aide qui entraînerait la rénovation de 325 000 logements locatifs en 5 ans entraînerait la création de l'équivalent de 38 000 emplois directs et indirects à temps plein au Québec³². Le graphique ci-dessous illustre l'évolution sur une période de 5 ans. La première année, la rénovation de 49 000 logements locatifs entraînerait des investissements de plus de 631 M\$, investissements qui auraient comme effet de mobiliser l'équivalent de plus de 5 700 travailleurs à temps plein pendant l'année. Les 4 années subséquentes, la rénovation de 69 000 logements par année entraîneraient des investissements annuels près de 890 M\$, investissements qui, selon les résultats de simulation réalisée avec le modèle intersectoriel de l'Institut de la statistique du Québec, auraient comme effet de mobiliser 8 093 travailleurs à temps plein par année, totalisant ainsi plus de 38 000 emplois ou 7 600 emplois par année pendant 5 ans³³.

Afin de donner un ordre de grandeur de l'impact d'une telle mesure, de 2010 à 2016, il s'est créé 177 000 emplois à temps plein entre 2010 et 2016, soit 29 500 emplois en moyenne par année; 7 600 emplois par année représentent environ 23 % de la création d'emplois annuelle moyenne de 2010 à 2016³⁴.

³² Aux fins de projections sur une période de 5 ans, l'annonce d'une mesure budgétaire au mois de mars d'une année donnée fait en sorte que l'effet se manifestera sur une période plus courte que 12 mois la première année.

³³ 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).

³⁴ À la fin de 2010, la population active du Québec comptait 3,937 millions de personnes de 15 ans et plus avec un emploi à temps plein, à la fin de 2016, ce total était 4,133 millions. La création nette d'emplois à temps plein a atteint 195 500, soit 32 583 emplois à temps plein. Ainsi, l'équivalent de 38 000 personnes employées à temps plein représente l'équivalent de 7 600 emplois à temps plein par année, soit 23 % de la moyenne de création d'emploi à temps plein entre 2010 à 2016. Calculs APCHQ. Source Statistique Canada, CANSIM Tableau 282-0002, Enquête sur la population active (EPA), estimations selon le sexe et le groupe d'âge détaillé, total pour le Québec. Site consulté le 16 août 2017.



Projections : APCHQ, juillet 2017.

Une mesure d'aide abordable

Une mesure d'aide visant la rénovation écoresponsable du parc locatif québécois aurait un effet incitatif qui permettrait la rénovation de bon nombre de logements locatifs au Québec. Ces rénovations entraîneraient une baisse de la consommation d'énergie et des émissions des gaz à effets de serre.

Tel que mentionnée précédemment, une proportion appréciable des propriétaires de logements locatifs qui seraient intéressés à investir pour réaliser de tels travaux et pourrait mener à la rénovation de 25 % des logements locatifs au Québec.

Les résultats fournis par le modèle intersectoriel de l'Institut de la statistique du Québec et les taux d'imposition³⁵ en vigueur applicables à un montant d'aide reçu par un propriétaire de logements locatifs permettent d'estimer le coût net à court terme pour le gouvernement d'une mesure d'aide correspondant à 30 % des dépenses admissibles.

Des retombées fiscales associées à la réalisation des travaux

Ainsi, des travaux de rénovation de 12 870 \$ génèrent 2 796 \$ en revenus perçus par le gouvernement du Québec qui sont composé de 414 \$ provenant des impôts et salaires, 1 350 \$ provenant des taxes de vente et taxes spécifiques perçues lors de la réalisation et à la conclusion des travaux et 1 032 \$ en parafiscalité.

La fiscalité permet de récupérer une portion de l'aide versée

En tenant compte de l'effet de l'impôt sur le revenu au Québec et des retombées fiscales associées à la réalisation des travaux, le coût serait moindre. Le versement de cette aide serait ajouté au revenu du propriétaire et serait imposé, à moins que le gouvernement ne décide que l'aide accordée dans le cadre

³⁵ Le taux d'impôt marginal applicable aux particuliers avec un revenu imposable entre 85 405 \$ et 103 915 \$ de 24 % est utilisé et le taux de 11,8 % applicable aux corporations pour les revenus provenant des loyers.

d'un éventuel programme d'aide ne soit considérée comme un montant d'aide prescrit qui n'est pris en compte dans le calcul du revenu imposable, à l'instar de certaines autres aides gouvernementales³⁶.

Impact de l'aide pour un logement possédé par une société

Avec un taux d'aide de 30 % de tels travaux de rénovation écoresponsable admissible, un propriétaire recevrait un montant d'aide de 4 430 \$³⁷. Par exemple, si le propriétaire de l'immeuble est une société, le taux d'imposition applicable au revenu de location d'une corporation est 11,8 % et l'impôt à payer sur ce montant reçu serait de 523 \$. À cet impôt, on ajoute les taxes de vente et spécifiques de 1 350 \$ et l'impôt provenant des salaires et traitements de 414 \$. Ainsi, les retombées fiscales pour des travaux de rénovation de 12 870 \$ (excluant la TPS et la TVQ) totaliseraient 2 287 \$. Donc, l'impact budgétaire net à court terme pour le gouvernement le versement d'une aide de 4 430 \$ serait 2 144 \$, soit 48 % du montant versé.

Un apport de fonds publics avec un coût net de 2 144 \$ entraînerait des investissements de 12 870 \$, soit un effet de levier de 6. Chaque dollar consenti en aide à la rénovation se traduit par un investissement de 6 \$ si le logement locatif est possédé par une société.

Impact de l'aide pour un logement possédé par un particulier

Avec un taux d'aide de 30 % de tels travaux de rénovation écoresponsable admissible, un particulier propriétaire du logement locatif recevrait aussi un montant d'aide de 4 430 \$. Le taux d'imposition applicable au revenu imposable d'un particulier est 24 % et l'impôt à payer sur ce montant reçu serait de 1 063 \$. À cet impôt, on ajoute les taxes de vente et spécifiques de 1 350 \$ et l'impôt provenant des salaires et traitements de 414 \$. Ainsi, les retombées fiscales pour des travaux de rénovation de 12 870 \$ (excluant la TPS et la TVQ) totaliseraient 2 827 \$. Donc, l'impact budgétaire net à court terme pour le gouvernement le versement d'une aide de 4 430 \$ serait 1 603\$, soit 36 % du montant versé.

Un apport de fonds publics avec un coût net de 1 603 \$ entraînerait des investissements de 12 870 \$, soit un effet de levier de 8. Chaque dollar consenti en aide à la rénovation se traduit par un investissement de 8 \$ si le logement locatif est possédé par un particulier.

En considérant l'impact sur la réduction des gaz à effets de serre associés aux travaux de rénovation, le coût net pour le gouvernement pourrait varier de 2 082 \$ à 2 784 \$³⁸ pour chaque de gaz à effets de serre tonne de réduction de GES³⁹. Le tableau ci-dessous présente les calculs de l'impact budgétaire à court terme d'une telle mesure d'aide.

³⁶ Le paragraphe w de l'article 87 de la Loi sur les impôts (LI), prévoit, entre autres, qu'un contribuable doit inclure dans le calcul de son revenu provenant d'une entreprise ou d'un bien pour, lorsque l'on peut raisonnablement considérer que le montant donné est reçu soit à titre de remboursement, de contribution, d'allocation ou à titre d'aide, que ce soit sous forme de prime, de subvention, de prêt à remboursement conditionnel, de déduction d'impôt, d'allocation ou sous toute autre forme d'aide, à l'égard d'un montant ajouté au coût d'un bien ou déduit au titre du coût du bien ou à l'égard d'un débours ou d'une dépense, soit à titre incitatif, que ce soit sous forme de prime, de subvention, de prêt à remboursement conditionnel, de déduction d'impôt, d'allocation ou sous toute autre forme incitative... Source : Revenu Québec, BULLETIN D'INTERPRÉTATION ET DES PRATIQUES ADMINISTRATIVES CONCERNANT LES LOIS ET LES RÈGLEMENTS, IMP. 87-6 Montant reçu à titre d'aide ou de paiement incitatif – Crédits d'impôt remboursables, 31 mai 2004.

³⁷ À l'instar des crédits d'impôts visant les particuliers, la TPS et de la TVQ payables seraient inclus dans le montant total aux fins du calcul de l'aide.

³⁸ Le coût net est basé sur l'impact budgétaire de court terme, tel que présenté et varie en fonction du fait que le propriétaire du logement locatif est assujéti à l'impôt des particuliers ou l'impôt des corporations.

³⁹ Pour des travaux effectués sur un logement avec un coût moyen de 12 870 \$ et une réduction moyenne de 0,77 tonne de GES.

Impact budgétaire à court terme suite à la mise en place d'une mesure d'aide à la rénovation

Impact fiscal total associé à des travaux de rénovation		
Coût moyen des travaux par logement	12 870 \$	
TPS et TVQ	1 898 \$	
<u>Coût des travaux incluant la TPS et la TVQ</u>	<u>14 768 \$</u>	
Gouvernement du Québec : revenus fiscaux et parafiscalité ¹		
Impôts sur les salaires et traitements	414 \$	
Taxes de vente et taxes spécifiques*	1 350 \$	
Parafiscalité**	1 032 \$	
Revenus perçus par le Gouvernement du Québec	2 796 \$	
Mesure d'aide à la rénovation écoresponsable		
(a) Montant des travaux admissibles	14 768 \$	
(b) Taux d'aide	30 %	
Montant de l'aide (a) X (b)	4 430 \$	
Retombées fiscales directes de la réalisation des travaux et d'une mesure d'aide		
	<i>Corporation</i>	<i>Particulier</i>
Montant de l'aide ajoutée l'année suivante au revenu du propriétaire	4 430 \$	4 430 \$
Taux marginal d'imposition du Québec *** en 2017	11,8 %	24%
Montant d'impôt à payer sur l'aide reçue	523 \$	1 063 \$
Taxes de vente et taxes spécifiques	1 350 \$	1 350 \$
Impôts sur les salaires et traitements	414 \$	414 \$
Retombées fiscales directes du projet et impôt payable sur l'aide gouvernementale	2 287 \$	2 827 \$
<i>Retombées fiscales totales en % de l'aide</i>	<i>52 %</i>	<i>64 %</i>
Coût net pour le gouvernement pour une aide de 4 430 \$****	2 144 \$	1 603 \$
<i>Coût net pour le gouvernement en % de l'aide</i>	<i>48 %</i>	<i>36 %</i>
<i>Réduction moyenne des émissions de GES suite à la réalisation des travaux (en tonnes)</i>	<i>0,77</i>	<i>0,77</i>
Coût net pour le gouvernement par tonne de réduction de GES	2 784 \$	2 082 \$

Notes :

¹ Les revenus fiscaux et montants de parafiscalité sont 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).

* Taxes perçues pendant et à la fin des travaux. Elles incluent la taxe de vente québécoise (TVQ) et les taxes spécifiques québécoises comme la taxe sur l'hébergement ou celle sur le tabac. Les marges de taxes sont ajustées pour tenir compte des remboursements du coût des intrants que reçoivent les secteurs productifs. Les taxes sur la production sont les taxes sur les facteurs de production que les entreprises utilisent pour leur production : terrains, actifs fixes ou main-d'œuvre. Ce sont les impôts fonciers, les taxes sur la masse salariale, la taxe sur le capital, la taxe professionnelle, etc.

** Les montants de parafiscalités correspondent aux sommes versées à la Commission de la santé et de la sécurité du travail (CSST), au Fonds des services de santé (FSS), au Régime québécois d'assurance parentale (RQAP) et à la Régie des rentes du Québec (RRQ).

*** Taux marginal d'imposition corporatif de 11,8 % applicable aux revenus de loyer. Taux marginal d'imposition de 24 % applicable aux particuliers avec un revenu imposable entre 85 405 \$ et 103 915 \$.

**** Le coût net de l'aide pour le gouvernement ne tient pas compte de l'impact fiscal pour l'entreprise associé à la déduction ou la capitalisation des dépenses admissibles de rénovation visant à améliorer l'efficacité énergétique de l'immeuble.

Dépenses pour les travaux de rénovation améliorant l'efficacité énergétique : traitement fiscal

Au plan fiscal, il importe aussi de noter que la portion des dépenses pour des travaux de rénovation à des logements locatifs (destinés à générer des revenus) qui n'aura pas bénéficié d'un montant d'aide gouvernementale, peut constituer une dépense déductible ou une dépense amortissable au plan fiscal. Ainsi, le montant net qui sera investi par un propriétaire pour la réalisation des travaux pourra être déduit du revenu dans l'année où la dépense a eu lieu ou encore pourra donner droit à un montant annuel d'allocation du coût en capital (ou dépréciation pour amortissement) déterminé par le taux conforme aux dispositions de la loi de l'impôt⁴⁰.

Dans le cas de travaux de rénovation visant à rehausser la performance énergétique d'un immeuble locatif, une interprétation prudente des principes comptables généralement reconnus et l'interprétation des dispositions de la Loi de l'impôt et de la jurisprudence applicable laisse croire qu'il est raisonnable de considérer que ces dépenses devraient amorties au plain fiscal. Revenu Québec indique ce qui suit⁴¹ :

Si une dépense sert à maintenir une immobilisation en bon état, elle peut être déduite dans le calcul du revenu d'entreprise ou de biens à titre de dépense courante. Par contre, cette dépense constitue une dépense en capital non déductible si elle accroît le potentiel de service d'une immobilisation par rapport à ce qu'il était antérieurement, ce qui est habituellement le cas si la dépense a pour effet :

- d'accroître la capacité de production physique ou de service de l'immobilisation;
- de réduire les frais d'exploitation de l'immobilisation;
- de prolonger la durée de vie ou la durée de vie utile de l'immobilisation;
- d'augmenter la juste valeur marchande de l'immobilisation ou son évaluation municipale;
- de remplacer une immobilisation usée, disparue, épuisée ou désuète;
- de créer une nouvelle immobilisation.

On constate que la réalisation des travaux de rénovation visant à améliorer la performance énergétique d'un immeuble résidentiel locatif entraîne 3 ou 4 des six effets d'accroissement du potentiel de service d'une immobilisation.

Ainsi à long terme, la portion des travaux, soit 70 % des dépenses de rénovation admissibles pourrait constituer des dépenses en capital non déductibles, mais au fil des années pourraient être amorties au plan fiscal entraînant conséquemment un coût pour le gouvernement. Toutefois, dans le cas présent l'attention est dirigée vers l'impact à court terme et l'effet immédiat découlant de la mise en œuvre d'une mesure d'aide.

Impact fiscal pendant la possession et à la disposition de l'immeuble

En plus des impacts budgétaires et fiscaux associés à la réalisation des travaux et du versement de l'aide gouvernementale, l'effet sur les revenus et les dépenses des investissements réalisés par les propriétaires des logements locatifs ont des impacts sur le plan fiscal. Ces effets sont énumérés ci-dessous :

⁴⁰ Les travaux de rénovation à un immeuble seraient considérés comme des ajouts à un bien de Catégorie 1, donnant droit à une déduction pour amortissement à un taux de 4 % annuellement.

⁴¹ Source : Revenu Québec, BULLETIN D'INTERPRÉTATION ET DES PRATIQUES ADMINISTRATIVES CONCERNANT LES LOIS ET LES RÈGLEMENTS IMP. 128-4/R3 Dépenses courantes et dépenses en capital relatives à une immobilisation, 29 décembre 2011

Impact fiscal des investissements en rénovation

Investissements en rénovation	Impact fiscal	Commentaires
Effets ↓ Horizon temporel → Au moment de la possession de l'immeuble locatif		
Augmentation du loyer	Augmentation du revenu imposable Diminution des revenus de taxes à la consommation.	Augmentation de loyer influencée par les règles de la Régie du logement pour les travaux majeurs à l'immeuble et au logement. Selon la région, le marché, l'évolution des loyers et des multiples de revenu, une hausse des loyers entraîne une hausse de la valeur de l'immeuble. Les locataires pourraient faire face à une augmentation du loyer, ce qui pourrait diminuer le revenu disponibles qui pourrait s'accompagner d'une diminution des dépenses de consommation.
Réduction des coûts de chauffage	Augmentation du revenu imposable Hausse des revenus de taxes à la consommation	Réduction des coûts de chauffages et des dépenses si le propriétaire paie les coûts de chauffage. Une réduction de la facture d'énergie pour les locataires qui paient le chauffage entrainerait une augmentation du revenu disponible qui pourrait s'accompagner d'une hausse des dépenses de consommation.
Amortissement des dépenses au plan fiscal	Diminution du revenu imposable	Des rénovations visant à améliorer l'efficacité énergétique seraient amorties au plan fiscal, un montant pour la dépréciation pour amortissement serait déduit du revenu à chaque année.
Financement des travaux	Diminution du revenu imposable	Le financement des travaux par emprunt ou marge de crédit entraîne des dépenses d'intérêt qui sont déductibles du revenu aux fins d'impôt.
Augmentation de la valeur de l'immeuble aux fins de l'évaluation municipale suite à la réalisation des travaux (qui nécessitent un permis municipal).	Diminution du revenu imposable Hausse des revenus provenant de l'émission des permis et des de taxes foncières	Une hausse des taxes municipales ajoute aux coûts du propriétaire du logement locatif et sont déductibles aux fins d'impôt. Augmentation des revenus des municipalités suite à l'émission des permis et augmentation de la valeur de l'assiette fiscale (mesurée par l'évaluation foncière).
Effets ↓ Horizon temporel → Au moment de la disposition de l'immeuble locatif		
Augmentation de la valeur marchande de l'immeuble	Augmentation du prix de vente de l'immeuble sur le marché, potentiel d'augmenter le montant du gain en capital sur l'immeuble et potentiellement le revenu imposable l'année de la disposition. Hausse des revenus municipaux provenant des droits de mutation	Des travaux de rénovation ayant pour effet d'améliorer l'état de l'immeuble et d'entraîner une augmentation des loyers ont un effet positif sur la valeur de l'immeuble au moment de la disposition. Des prix de ventes d'immeubles plus élevés peuvent entraîner une hausse de la valeur des droits de mutations perçus par les villes au moment de la revente.

Note : L'impact fiscal est décrit en supposant que tous les autres variables demeurent fixes. Il est à noter que des travaux de rénovation seraient vraisemblablement suivis d'une hausse de loyers, d'une réduction des coûts de chauffage pour le propriétaire et d'une hausse des dépenses d'amortissement fiscal. Le tableau ci-haut ne présente pas les retombées économiques associées à la demande induite associée aux investissements pour réaliser les travaux de rénovation.

De façon générale, les travaux de rénovation rendus possibles par des investissements auront pour effet d'augmenter les revenus et de diminuer les coûts de possession de l'immeuble avec un effet sur le revenu net et le revenu imposable.

De plus, les municipalités qui délivrent des permis de rénovation et perçoivent des taxes déterminées par la valeur foncière retireraient aussi des bénéfices de tels investissements. De plus, les locataires occupant un logement chauffé par le propriétaire pourraient à faire face à une hausse de loyer. Dans le cas des locataires qui paient le chauffage, de tels travaux auraient comme effet de réduire les coûts d'énergie pour chauffer le logement, ce qui entraînerait une augmentation du revenu disponible s'accompagnant potentiellement d'une hausse des dépenses de consommation et des revenus de taxe à la consommation.

Finalement, au moment de la disposition de l'immeuble, l'augmentation de la valeur de l'immeuble suite aux investissements et aux augmentations de loyer, s'accompagnerait potentiellement d'une augmentation du montant du gain en capital et conséquemment d'une hausse de l'impôt à payer. De plus, au moment de la revente, une hausse du prix de revente d'un immeuble s'accompagne d'une augmentation des droits de mutation perçus par les villes.

3) Conclusion

La mise en place d'une mesure d'aide correspondant à 30 % des dépenses admissibles des rénovations des logements locatifs contribuerait sans équivoque à améliorer la qualité du parc de logements locatifs au Québec.

La proposition de l'APCHQ permettrait d'atteindre une cible réaliste, 25 % des logements locatifs au Québec.

Une telle mesure entraînerait la rénovation de 325 000 logements sur une période de 5 ans;

- Des investissements privés de 4,2 milliards de dollars;
- Plus de 38 000 emplois créés sur une période de 5 ans;
- Des économies annuelles moyennes de chauffage de 227 \$ par logement rénové.
- La rénovation de 261 900 logements chauffés à l'électricité conduirait à des économies d'électricité annuelles et permanentes évaluées à 750 Gigawattheures;
- La rénovation de 63 100 logements chauffés au mazout ou au gaz naturel entraînerait des économies d'énergie fossile annuelles et permanentes équivalentes à 237 Gigawattheures;
 - Soit 18,6 millions de litres de mazout léger et 4,6 millions de mètres cubes de gaz naturel;
- La rénovation de 63 100 logements chauffés au mazout ou au gaz naturel se traduirait par une réduction annuelle et permanente des émissions de gaz à effets de **serre** de plus de 48 000 tonnes par année;
- Pour atteindre un tel niveau de réduction des émissions, il faudrait retirer 18 700 véhicules automobiles; et,

- Une telle mesure d'aide s'accompagne d'un effet de levier important : chaque dollar (net) de fonds public investi entraînerait des investissements privés de 6 \$ à 8 \$.

L'aide au secteur de l'habitation : une mesure efficace et efficiente

Le coût d'une telle mesure se compare favorablement à d'autres mesures visant à réduire les émissions de GES. Par exemple, l'achat ou la location d'une automobile électrique peut donner droit à une aide de 8 000 \$, de plus une aide pouvant totaliser 600 \$ pour l'achat et l'installation d'une borne de branchement électrique est aussi offerte par le gouvernement⁴².

Ainsi, pour réduire de 1 tonne les émissions de GES par une subvention pour un véhicule électrique le coût correspond à 3 346 \$ par tonne de GES⁴³. Alors que pour réduire de 1 tonne les émissions de GES par la rénovation de logements locatifs le coût varie de 2 082 \$ à 2 872 \$

Il apparaît clairement que le coût pour réduire les émissions de GES de 1 tonne par la rénovation de logements est de 14 % à 38 % inférieur au coût d'une aide pour un véhicule électrique

Le secteur de l'habitation peut continuer de jouer un rôle important

La rénovation du parc de logements locatifs peut jouer un rôle dans l'amélioration de la performance environnementale et énergétique du Québec.

Avec le crédit RénoVert introduit dans le budget 2016, le gouvernement a une fois de plus reconnu que le secteur de l'habitation et en particulier la rénovation du parc de logements peut jouer un rôle dans l'atteinte des objectifs du gouvernement sur le plan de l'environnement. Il importe de souligner que les bénéficiaires visés par les crédits d'impôts ÉcoRénov, LogiRénov et RénoVert étaient les logements occupés par leurs propriétaires et, par conséquent, s'appliquait à 61 % du parc de logements au Québec.

Le Québec compte un parc locatif de plus de 1,3 million de logements; une portion appréciable pourrait bénéficier d'investissements afin de le rénover et en particulier d'en améliorer l'efficacité énergétique. Près de 70 % des logements locatifs ont été construits avant 1981, avant l'instauration des normes d'efficacité énergétique.

⁴² Le Gouvernement du Québec offre un rabais à l'achat ou à la location aux particuliers, aux entreprises, aux organismes et aux municipalités du Québec qui souhaitent faire l'acquisition d'un véhicule électrique. Ce rabais peut aller jusqu'à 8 000 \$ pour un véhicule neuf. De plus, les acheteurs peuvent obtenir un soutien financier pour acheter et installer une borne de recharge de 240 volts à domicile. Source : Gouvernement du Québec : <http://vehiculeselectriques.gouv.qc.ca/particuliers/rabais.asp> et <http://vehiculeselectriques.gouv.qc.ca/particuliers/remboursement.asp>

Site consulté le 15 septembre 2017.

⁴³ Soit le coût de l'aide 8 600 \$ / 2,57 tonnes de GES = 3 346 \$ / tonne de GES. En tenant compte des émissions moyennes de GES de 2,57 tonne par véhicule. Voir la note 29 pour la référence.

Annexe 1

Impacts de la réalisation des travaux de rénovation écoresponsable

Diminution des coûts de chauffage selon le type de travaux de rénovation

Types d'intervention	Ensemble des logements				
	Potentiel d'intervention	Économies d'énergie kWh et kWh équiv.		Économies d'énergie \$	
		Total	Moyenne	Total	Moyenne
Isolation des murs de R-5 à R-8.8	138 448	344 311 659	2 487	26 226 617 \$	189 \$
Isolation des murs de R-8.8 à R-11.6	534 757	472 443 167	883	35 772 079 \$	67 \$
Isolation des murs de R-15 à R-18.8	482 223	295 203 602	612	22 046 735 \$	46 \$
Sous-total : isolation des murs	1 155 429	1 111 958 428	962	84 045 431 \$	73 \$
Isolation des toits plats de R-7 à R-28	102 625	597 343 307	5 821	45 399 147 \$	442 \$
Isolation des toits plats de R-18 à R-28	325 902	327 901 015	1 006	24 621 482 \$	76 \$
Isolation des toits accessibles de R-7 à R-41	8 115	50 225 730	6 189	3 833 361 \$	472 \$
Isolation des toits accessibles de R-18 à R-41	147 876	233 926 816	1 582	17 767 164 \$	120 \$
Isolation des toits accessibles de R-30 à R-41	121 921	60 297 231	495	4 599 495 \$	38 \$
Sous-total : isolation des toits	706 439	1 269 694 099	1 797	96 220 649 \$	136 \$
CAH 0,63 (réduction de 30 %)	79 816	93 508 669	1 172	7 197 610 \$	90 \$
CAH de 0,63 à 0,5 (réduction de 21%)	100 750	90 117 617	894	6 784 187 \$	67 \$
CAH de 0,5 à 0,37 (réduction de 26%)	166 173	104 325 711	628	7 711 060 \$	46 \$
Sous-total : réduction de l'infiltration	346 739	287 951 997	830	21 692 857 \$	63 \$
Fenêtres Energy Star	855 041	1 300 149 638	1 521	94 589 770 \$	111 \$

Source : Évaluation du potentiel d'économie d'énergie lié à l'enveloppe thermique des édifices à logement au Québec, 22 février 2017.

Réduction des émissions de gaz à effet de serre pour l'ensemble du Québec

Logements non-chauffés à l'électricité	Nombre de logements	Réduction des GES (Tonnes)	Réduction des GES (%)	Réduction moyenne des GES
Types d'intervention				
Isolation des murs de R-5 à R-8.8	27 196	20 476	34,5 %	0,75
Isolation des murs de R-8.8 à R-11.6	104 303	28 127	16,7 %	0,27
Isolation des murs de R-15 à R-18.8	92 577	17 231	6,9 %	0,19
Sous-total : isolation des murs	224 076	65 834	13,8 %	0,29
Isolation des toits plats de R-7 à R-28	20 093	9 946	61,2 %	0,49
Isolation des toits plats de R-18 à R-28	61 914	19 336	10,0 %	0,31
Isolation des toits accessibles de R-7 à R-41	1 551	2 968	63,9 %	1,91
Isolation des toits accessibles de R-18 à R-41	27 467	4 509	14,7 %	0,16
Isolation des toits accessibles de R-30 à R-41	22 566	1 467	5,6 %	0,07
Sous-total : isolation des toits	133 591	75 226	28 %	0,56
CAH 0,63 (réduction de 30 %)	15 403	5 489	15,1 %	0,36
CAH de 0,63 à 0,5 (réduction de 21%)	18 442	5 318	16,4 %	0,29
CAH de 0,5 à 0,37 (réduction de 26%)	32 067	6 193	40,4 %	0,19
Sous-total : réduction de l'infiltration	66 912	17 000	20,3 %	0,25
Fenêtres Energy Star	167 215	72 611	40,3 %	0,43

Source : Évaluation du potentiel d'économie d'énergie lié à l'enveloppe thermique des édifices à logement au Québec, 22 février 2017.

Réduction des émissions de gaz à effets de serre selon les zones climatiques

Logements non-chauffés à l'électricité	Nombre de logements			Réduction des GES (Tonnes)			Réduction moyenne de GES (Tonnes/logement)		
	A	B	C	A	B	C	A	B	C
Types d'intervention ↓ Zones climatiques →									
Isolation des murs de R-5 à R-8.8	20 734	5 140	1 322	14 936	4 132	1 408	0,72	0,8	1,07
Isolation des murs de R-8.8 à R-11.6	79 041	19 940	5 322	20 308	5 736	2 083	0,26	0,29	0,39
Isolation des murs de R-15 à R-18.8	69 221	18 127	5 229	12 235	3 602	1 394	0,18	0,2	0,27
Sous-total : isolation des murs	168 996	43 207	11 873	47 479	13 470	4 885	0,28	0,31	0,41
Isolation des toits plats de R-7 à R-28	15 148	3 895	1 050	173	7 438	2 335	1,73	1,91	2,22
Isolation des toits plats de R-18 à R-28	45 668	12 385	3 861	13 699	4 142	1 495	0,3	0,33	0,39
Isolation des toits accessibles de R-7 à R-41	1 150	307	94	2 123	625	220	1,85	2,04	2,34
Isolation des toits accessibles de R-18 à R-41	19 880	5 666	1 921	350	2 981	1 178	0,47	0,53	0,61
Isolation des toits accessibles de R-30 à R-41	16 227	4 742	1 597	377	781	309	0,15	0,16	0,19
Sous-total : isolation des toits	98 073	26 995	8 523	53 722	15 967	5 537	0,55	0,59	0,65
CAH 0,63 (réduction de 30 %)	11 570	2 990	843	4 071	1 089	329	0,35	0,36	0,39
CAH de 0,63 à 0,5 (réduction de 21%)	14 604	3 774	64	3 946	1 049	323	0,27	0,28	0,3
CAH de 0,5 à 0,37 (réduction de 26%)	24 087	6 225	1 755	4 581	1 228	384	0,19	0,2	0,22
Sous-total : réduction de l'infiltration	50 261	12 989	3 662	12 598	3 366	1 036	0,25	0,26	0,28
Fenêtres Energy Star	126 943	31 901	8 371	51 812	14 629	6 170	0,41	0,46	0,74

Coût moyen et investissements potentiels selon le type de travaux de rénovation

Types d'intervention	Ensemble des logements		
	Potentiel d'intervention	Investissement potentiel total	Coût moyen des travaux
Isolation des murs de R-5 à R-8.8	138 448	803 136 848 \$	5 801 \$
Isolation des murs de R-8.8 à R-11.6	534 757	3 258 999 623 \$	6 094 \$
Isolation des murs de R-15 à R-18.8	482 223	3 238 522 863 \$	6 716 \$
Sous-total : isolation des murs	1 155 429	7 300 659 334 \$	6 319 \$
Isolation des toits plats de R-7 à R-28	102 625	1 000 312 046 \$	9 747 \$
Isolation des toits plats de R-18 à R-28	325 902	2 147 486 478 \$	6 589 \$
Isolation des toits accessibles de R-7 à R-41	8 115	8 202 354 \$	1 011 \$
Isolation des toits accessibles de R-18 à R-41	147 876	107 560 786 \$	727 \$
Isolation des toits accessibles de R-30 à R-41	121 921	53 035 635 \$	435 \$
Sous-total : isolation des toits	706 439	3 316 597 299 \$	4 695 \$
CAH 0,63 (réduction de 30 %)	79 816	59 054 039 \$	740 \$
CAH de 0,63 à 0,5 (réduction de 21%)	100 750	61 503 464 \$	610 \$
CAH de 0,5 à 0,37 (réduction de 26%)	166 173	79 800 945 \$	480 \$
Sous-total : réduction de l'infiltration	346 739	200 358 448 \$	578 \$
Fenêtres Energy Star	855 041	6 026 115 292 \$	7 048 \$

Source : Évaluation du potentiel d'économie d'énergie lié à l'enveloppe thermique des édifices à logement au Québec, 22 février 2017.