

Mémoire déposé au ministère des
Finances du Canada dans le cadre des
consultations prébudgétaires en vue
du budget de 2026

Après la Stratégie nationale sur le logement

Consolider et pérenniser le
logement communautaire
hors marché

Septembre 2026

BÂTIR
SON QUARTIER



Avant-propos

Bâtir son quartier, développeur immobilier communautaire, remercie le ministère des Finances du Canada de l'occasion de contribuer aux consultations prébudgétaires en vue du budget de 2026.

Depuis 1976, Bâtir son quartier est le plus important développeur de logements communautaires et sociaux au Québec. Au 31 décembre 2025, notre organisation a coordonné la réalisation de 16 545 logements dans 494 projets résidentiels, en accompagnant les coopératives, les OBNL et les offices municipaux d'habitation des régions de Montréal, de Laval, des Laurentides et de la Montérégie à chaque étape de la réalisation de leurs projets.

En novembre 2017, le gouvernement du Canada lançait la Stratégie nationale sur le logement (SNL), aujourd'hui un plan de plus de 115 milliards de dollars sur plus de dix ans. Depuis 2018, la SNL a engagé 83,83 milliards de dollars en date du 30 juin 2026. Cette stratégie tire bientôt à sa fin : la plupart de ses engagements financiers arrivent à échéance en 2027-2028.

Le budget de 2026 constitue donc une occasion de définir clairement ce que sera l'après-SNL pour le secteur du logement communautaire hors marché, tout en assurant la transition vers l'agence fédérale Maisons Canada.

C'est dans cet esprit de continuité, mais aussi de nécessaire renouvellement, que nous soumettons le présent mémoire.

Bâtir son quartier
2155, rue Saint-Patrick
Montréal (Québec) H3K 0B9
batirsonquartier.com

Résumé de nos recommandations

La Stratégie nationale sur le logement arrive à échéance : le moment de penser la suite

- Amorcer dès le budget de 2026 la planification d'un cadre financier successeur à la Stratégie nationale sur le logement pour la période postérieure à 2027-2028, doté d'objectifs clairs, chiffrés et rendus publics pour le secteur du logement communautaire hors marché.
- Adopter une cible nationale d'au moins 20 % de logements communautaires hors marché dans le parc locatif canadien à long terme d'ici 2050.

Maintenir l'orientation de Maisons Canada vers le logement communautaire hors marché

- Que le gouvernement du Canada s'assure que Maisons Canada maintienne son orientation prioritaire vers le logement communautaire hors marché.

Assurer un déploiement rapide et concerté du Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement au Québec

- Prévoir en amont les besoins en infrastructures municipales préalables à la création de logements communautaires hors marché, afin que le déploiement du Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement (FCIL) en tienne pleinement compte.

Assurer une capitalisation adéquate et des conditions de financement viables

- Créer un fonds de développement dédié au financement des étapes de prédémarrage (études de faisabilité, conception préliminaire, montage financier, etc.) des projets de logements communautaires hors marché.
- Reconnaître que les projets de logements communautaires hors marché entièrement destinés aux ménages à faible ou modeste revenu (les deux premiers quintiles de revenu) nécessitent une capitalisation adéquate et ajuster les paramètres de contribution des programmes fédéraux pour refléter les coûts réels de construction et de rénovation.
- Assurer des conditions de financement hypothécaire avantageuses pour les projets de logements communautaires hors marché.

Soutenir directement les ménages à très faible revenu

- Maintenir et bonifier l'entente du programme à frais partagé de supplément au loyer (PSL) avec le Québec.

Mobiliser les terrains publics au bénéfice du logement communautaire hors marché

- Faire preuve d'exemplarité dans la mobilisation des terrains fédéraux, en réservant une part significative des projets qui en découleront aux organismes du secteur du logement communautaire hors marché.
- Identifier rapidement les immeubles fédéraux excédentaires afin d'évaluer leur potentiel de transformation en logements communautaires hors marché, et rendre cette information accessible aux organismes du secteur.

Préserver le parc locatif abordable par des acquisitions

- Que le gouvernement du Canada confirme rapidement la mise en œuvre du Fonds canadien de protection des loyers (FCPL) et le déploiement de ses capitaux vers des organismes à but non lucratif du Québec.

Financer adéquatement le maintien des actifs

- Créer ou bonifier un programme fédéral dédié au financement du maintien des actifs (MDA) du parc de logements communautaires hors marché existant, afin d'assurer sa pérennité à long terme.

Soutenir la transition écologique des projets communautaires

- Créer une enveloppe de subvention fédérale dédiée à la transition écologique du logement communautaire hors marché, afin de reconnaître et de compenser les surcoûts associés à l'efficacité énergétique dans les projets communautaires.

1. La Stratégie nationale sur le logement arrive à échéance : le moment de penser la suite

Lancée en novembre 2017, la Stratégie nationale sur le logement (SNL) a permis de structurer une intervention fédérale soutenue en matière de logement abordable.

Or, la période couverte par la SNL (2018-2028) tire bientôt à sa fin. Nous invitons le gouvernement du Canada à profiter du budget de 2026 pour amorcer, dès maintenant, la réflexion et la planification financière de l'après-2027-2028.

1

RECOMMANDATION

Amorcer dès le budget de 2026 la planification d'un cadre financier successeur à la Stratégie nationale sur le logement pour la période postérieure à 2027-2028, doté d'objectifs clairs, chiffrés et rendus publics pour le secteur du logement communautaire hors marché.

Le secteur du logement communautaire hors marché canadien ne représente aujourd'hui qu'environ 3,5 % à 4 % du parc locatif, loin derrière la moyenne des pays de l'OCDE, évaluée à 7 %. Une cible de 20 % de logements communautaires hors marché — un seuil de plus en plus reconnu par les acteurs du logement, tant au Canada qu'au Québec — constituerait un rempart contre la crise de l'abordabilité du logement.

2

RECOMMANDATION

Adopter une cible nationale d'au moins 20 % de logements communautaires hors marché dans le parc locatif canadien d'ici 2050.

2. Maintenir l’orientation de Maisons Canada vers le logement communautaire hors marché

Le budget de 2025 précise que Maisons Canada se concentrera « principalement sur les logements non marchands », un choix que nous saluons et que nous invitons le gouvernement à confirmer et à renforcer dans le budget de 2026.

En effet, la question de la propriété à long terme des logements est déterminante. Un logement hors marché ne le demeure de façon pérenne que si sa propriété est confiée à un organisme à but non lucratif, une coopérative ou une société parapublique — des acteurs qui, depuis près de 50 ans, ont fait la démonstration de leur capacité à livrer des projets de qualité, ancrés dans leur communauté.

3

RECOMMANDATION

Que le gouvernement du Canada s’assure que Maisons Canada maintienne son orientation prioritaire vers le logement communautaire hors marché.

3. Assurer un déploiement rapide et concerté du Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement au Québec

Le Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement (FCIL), administré distinctement par Logement, Infrastructures et Collectivités Canada, joue un rôle clé dans la mise en chantier des projets. En effet, faute d’infrastructures municipales adéquates (eau potable, égouts, etc.), même les projets de logements communautaires les mieux financés ne peuvent voir le jour.

L’entente intervenue avec le Québec en janvier 2026 prévoit environ 1 milliard de dollars sur dix ans. Pour optimiser l’impact de ces sommes, il s’avère particulièrement pertinent de prévoir en amont les besoins en infrastructures spécifiquement liés aux futurs développements hors marché. Une planification qui intègre d’emblée les zones où les organismes communautaires projettent de construire permettrait de s’assurer que ces projets disposent des services municipaux requis pour leur concrétisation. Cela éviterait que le déficit d’infrastructures ne devienne un frein au développement du secteur communautaire et garantirait que le déploiement du FCIL soutienne activement l’atteinte des cibles de logements hors marché.

4

RECOMMANDATION

Prévoir en amont les besoins en infrastructures municipales préalables à la création de logements communautaires hors marché, afin que le déploiement du Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement (FCIL) en tienne pleinement compte.

4. Assurer une capitalisation adéquate et des conditions de financement viables

Avant même d’atteindre l’étape de la capitalisation, les organismes de développement immobilier communautaire doivent pouvoir financer les études de faisabilité, la conception préliminaire et les autres travaux nécessaires pour présenter des dossiers de financement solides. Ces sommes, engagées bien avant toute confirmation de financement, représentent un risque que peu d’organismes communautaires peuvent absorber seuls, particulièrement dans un contexte où la multiplication des occasions foncières exige une capacité de réaction rapide.

5

RECOMMANDATION

Créer un fonds de développement dédié au financement des étapes de prédémarrage (études de faisabilité, conception préliminaire, montage financier, etc.) des projets de logements communautaires hors marché.

L’atteinte d’un loyer réellement abordable pour les ménages à faible ou modeste revenu suppose que le remboursement de la dette hypothécaire d’un projet demeure à l’intérieur des limites permises par ce loyer. Pour des projets dont 100 % des logements sont destinés à ces ménages (les deux premiers quintiles de revenu), la dette hypothécaire seule ne suffit pas à couvrir le coût de réalisation : une capitalisation complémentaire adéquate est nécessaire.

6

RECOMMANDATION

Reconnaître que les projets de logements communautaires hors marché entièrement destinés aux ménages à faible ou modeste revenu (les deux premiers quintiles de revenu) nécessitent une capitalisation adéquate et ajuster les paramètres de contribution des programmes fédéraux pour refléter les coûts réels de construction et de rénovation.

Nous saluons par ailleurs l’annonce, dans la mise à jour économique du printemps 2026, d’un accès accéléré à du financement à faible coût par l’entremise de la SCHL, de même que les efforts de réduction des formalités administratives. Ces mesures doivent être maintenues et étendues, notamment par le biais de produits comme l’APH Sélect, qui permettent de réduire le taux d’intérêt ou d’allonger la période d’amortissement des projets sociaux et communautaires.

7

RECOMMANDATION

Assurer des conditions de financement hypothécaire avantageuses pour les projets de logements communautaires hors marché.

5. Soutenir directement les ménages à très faible revenu

Même lorsque les loyers sont fixés sous le seuil des prix du marché, une part importante des ménages à très faible revenu ne peut y accéder sans une aide complémentaire. Selon le recensement de 2021 de Statistique Canada, 128 795 ménages locataires au Québec consacrent plus de 50 % de leur revenu pour se loger, une proportion qui illustre l'ampleur du besoin d'aide directe, même dans un contexte de croissance de l'offre de logements communautaires hors marché. Les programmes à frais partagés de supplément au loyer permettent de limiter à un niveau acceptable — généralement 25 % à 30 % du revenu — la part consacrée au logement par ces ménages, tout en assurant la viabilité financière des organismes porteurs de projets.

8

RECOMMANDATION

Maintenir et bonifier l'entente du programme à frais partagé de supplément au loyer (PSL) avec le Québec.

6. Mobiliser les terrains publics au bénéfice du logement communautaire hors marché

Maisons Canada entend tirer parti des terrains publics sous-utilisés pour accélérer la construction de logements abordables. Cette approche est porteuse, à condition qu'une proportion significative de ces terrains soit confiée aux organismes du secteur du logement communautaire hors marché, qui sont en mesure de garantir une abordabilité pérenne.

9

RECOMMANDATION

Faire preuve d'exemplarité dans la mobilisation des terrains fédéraux en réservant une part significative des projets qui en découleront aux organismes du secteur du logement communautaire hors marché.

Par ailleurs, un nombre important d'immeubles fédéraux excédentaires demeure peu accessible aux organismes communautaires. Une identification rapide et systématique de ces actifs, assortie d'une évaluation de leur potentiel de conversion, permettrait de dévoiler de nouvelles occasions de développement bien avant qu'elles ne soient perdues au profit d'acheteurs privés.

10**RECOMMANDATION**

Identifier rapidement les immeubles fédéraux excédentaires afin d'évaluer leur potentiel de transformation en logements communautaires hors marché, et rendre cette information accessible aux organismes du secteur.

7. Préserver le parc locatif abordable par des acquisitions

Pour répondre à l'urgence de la crise de l'abordabilité du logement, il faut aussi protéger le parc immobilier existant, garantissant ainsi son abordabilité à long terme.

L'acquisition d'immeubles résidentiels par des organismes à but non lucratif (OBNL) permet de soustraire ces logements à la logique spéculative et d'en garantir l'accessibilité financière à perpétuité. C'est une mesure à impact immédiat, qui protège les locataires en place — souvent les plus vulnérables aux évictions.

Le gouvernement du Canada dispose déjà d'un instrument dédié à cette fin : le Fonds canadien de protection des loyers (FCPL), annoncé dans le budget de 2024.

11**RECOMMANDATION**

Que le gouvernement du Canada confirme rapidement la mise en œuvre du Fonds canadien de protection des loyers (FCPL) et le déploiement de ses capitaux vers des organismes à but non lucratif du Québec.

8. Financer adéquatement le maintien des actifs

La croissance du parc de logements communautaires hors marché ne peut reposer uniquement sur la construction neuve : elle exige aussi la préservation du parc existant. Une part importante du parc immobilier développé depuis 1976 par des organismes comme Bâtir son quartier approche ou a dépassé l'âge où des interventions majeures — toitures, systèmes mécaniques, enveloppe du bâtiment — deviennent nécessaires pour éviter une dégradation prématurée. Or, les programmes fédéraux actuels demeurent largement orientés vers la nouvelle construction, laissant le maintien des actifs (MDA) sous-financé. Sans un réinvestissement soutenu dans l'entretien et la rénovation du parc existant, les gains obtenus par la construction de nouveaux logements risquent d'être annulés par la perte, à terme, de logements abordables déjà en place.

12

RECOMMANDATION

Créer ou bonifier un programme fédéral dédié au financement du maintien des actifs (MDA) du parc de logements communautaires hors marché existant, afin d'assurer sa pérennité à long terme.

9. Soutenir la transition écologique des projets communautaires

Les exigences croissantes en matière d'efficacité énergétique et de décarbonation des bâtiments, aussi légitimes soient-elles sur le plan environnemental, imposent des surcoûts significatifs aux projets de logements communautaires hors marché. Contrairement aux promoteurs privés, qui peuvent répercuter ces coûts sur des loyers au prix du marché, les organismes communautaires doivent absorber ces surcoûts tout en maintenant des loyers proportionnés à la capacité de payer des ménages à faible ou modeste revenu. Sans un soutien financier dédié, la transition écologique du parc immobilier risque de se faire au détriment de l'abordabilité, ou de ralentir la cadence de développement du secteur hors marché.

13

RECOMMANDATION

Créer une enveloppe de subvention fédérale dédiée à la transition écologique du logement communautaire hors marché, afin de reconnaître et de compenser les surcoûts associés à l'efficacité énergétique dans les projets communautaires.

Conclusion

Près de neuf ans après le lancement de la Stratégie nationale sur le logement, le Canada se trouve à un carrefour. La création de Maisons Canada et les investissements annoncés dans le budget de 2025 témoignent d'une volonté réelle de poursuivre l'effort. Mais l'échéance de 2027-2028 approche, et le budget de 2026 doit répondre clairement à la question de ce que sera l'après-SNL pour le secteur du logement communautaire hors marché.

Bâtir son quartier réitère sa conviction que le modèle du logement communautaire hors marché — porté par des coopératives, des OBNL et des organismes publics — demeure la réponse la plus durable à la crise de l'abordabilité. En plaçant les besoins et la capacité de payer des ménages au cœur de son modèle de propriété collective, ce secteur garantit une abordabilité permanente, protégée contre la spéculation ou la revente à des intérêts privés.

Forte de près de 50 ans d'expérience et de plus de 16 500 logements réalisés, notre organisation est prête à collaborer étroitement avec le gouvernement du Canada, Maisons Canada, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ainsi qu'avec l'ensemble des acteurs du secteur, pour bâtir la suite de la Stratégie nationale sur le logement.