

Stimuler la croissance d'entreprises d'économie sociale en habitation



Une filière créatrice de valeur pour le Québec

Mémoire présenté par l'Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Québec (ACHAT), dans le cadre des consultations prébudgétaires du ministre des Finances du Québec, monsieur Éric Girard.

13 février 2026





À propos de l'ACHAT

L'Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Québec (ACHAT) est un regroupement d'entreprises collectives en immobilier (propriétaires, opérateurs et développeurs OBNL, coopératives et sociétés parapubliques) unique en son genre dans le réseau national de l'économie sociale. Elle est née en 2017 d'une mobilisation de propriétaires développeurs d'habitations à but non lucratif du Québec souhaitant se regrouper afin de changer l'échelle et l'impact de leurs développements. Notre mission consiste à soutenir nos membres – OBNL, coopératives et sociétés parapubliques – dans la recherche d'innovations et le déploiement de stratégies d'affaires visant à accroître de manière significative l'offre de logements abordables à but non lucratif au Québec, et ce, au bénéfice des communautés locales.

L'ACHAT compte à ce jour 31 organisations membres, répartis sur l'ensemble du territoire québécois, et totalisent plus de 13 500 logements à but non lucratif d'une valeur foncière évaluée à plus de 2,7 G\$ et plus de 18 200 qui sont en développement.

Nos membres



Nos membres associés



Holocie
COOP DE SOLIDARITÉ

Nos membres sympathisants

ENTREMISE

FHCO
FEDERATION DE L'HABITATION
COOPERATIVE DU QUEBEC



Monsieur le ministre,

L'Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Québec (ACHAT) vous invite à intensifier les investissements et à déployer les leviers à votre disposition pour garantir que le logement à but non lucratif reste une priorité nationale. Les consultations prébudgétaires auxquelles nous sommes conviés sont une occasion unique de vous partager des voies porteuses sur le plan économique pour stimuler un secteur névralgique de notre société.

Au cours des dernières années, nous avons pris acte des efforts budgétaires déployés par le gouvernement du Québec pour résorber la crise du logement, notamment à travers diverses actions de la Stratégie québécoise en habitation dont nous sommes partenaires. Nos collaborations avec la Société d'habitation du Québec (SHQ) et plusieurs instances gouvernementales constituent également des pas dans la bonne direction.

Malgré ces avancées, nous accumulons toujours une dette importante en matière d'habitation, une dette que nous risquons de léguer aux générations futures. À elle seule, la crise du logement a coûté 4,2 milliards de dollars à l'économie québécoise en 2021.¹

Face à ce constat, il est essentiel de revoir notre approche en matière de développement immobilier locatif afin de faire émerger des sociétés immobilières à but non lucratif solides, s'appuyant sur un tissu d'entreprises d'économie sociale résilientes.

La mise à l'échelle des entreprises d'économie sociale en habitation exige un changement de paradigme, tant au sein du secteur lui-même que de l'État québécois, passant par une évolution de l'approche gouvernementale actuelle et par un juste équilibre entre rigueur administrative et reconnaissance de l'expertise terrain des OBNL d'habitation (OBNL-H).

Ce mémoire reprend des observations et apprentissages partagés au sein de notre organisation, de nos membres et de nos partenaires. L'ensemble des recommandations converge vers un point commun : **faire de la cible minimale de 20 % de parts de marché de logement à but non lucratif un objectif partagé dans l'ensemble des politiques publiques liées au développement socio-économique de notre territoire.**²⁻³

¹ « [La facture collective de la crise du logement au Québec](#) ». Observatoire québécois des inégalités. Septembre 2025

² « [Habitation à but non lucratif | Architecture d'un nouveau modèle québécois](#) ». ACHAT. Mai 2025

³ Série Focus : « [Les coûts du 20 %](#) ». ACHAT. Décembre 2025



Considérations et recommandations

Historiquement, l'action gouvernementale s'est concentrée sur les personnes en grande vulnérabilité — un rôle central que l'État doit maintenir et renforcer. Cependant, assurer une forte abordabilité à court terme exige des niveaux de subvention élevés. En ciblant presque exclusivement les ménages des premiers quintiles de revenus, les programmes publics ont atteint leurs limites. Nous invitons donc le ministre des Finances à **privilégier une stratégie axée sur le volume, permettant un accès élargi à l'abordabilité et un meilleur arrimage entre besoins sociaux et capacité de développement.**⁴

L'ACHAT souhaite également soulever avec prudence l'enjeu émergent que représentent certaines démarches visant la création d'OBNL-H par des entreprises privées. Dans un contexte où l'utilisation rigoureuse des fonds publics demeure essentielle, cette situation mérite une réflexion approfondie.

L'ACHAT travaille d'ailleurs en concertation avec d'autres acteurs du milieu afin d'identifier des solutions pour éviter tout dérapage et préserver les objectifs gouvernementaux d'accès au logement dans une perspective de long terme. Aux fins de ce mémoire, nous formulons des mesures destinées à **mieux encadrer et soutenir les organismes de bienfaisance enregistrés (OBE) et à préserver l'intégrité du modèle à but non lucratif.**

Enfin, nous croyons que le prochain Budget du Québec doit prioriser des mesures de soutien au développement du logement à but non lucratif, en stimulant les groupes qui souhaitent croître de manière continue, se professionnaliser et renforcer leur autonomie, afin de **réduire progressivement leur dépendance aux subventions.**

Survol de nos recommandations⁵

- 1- Exempter le **gain en capital** sur la vente d'immeubles et de terrains à des organismes de bienfaisance enregistré (OBE) ;
- 2- Modifier de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* pour que les OBE soient exemptés de **droits de mutation** ;
- 3- Modifier la *Loi sur l'interdiction des subventions municipales* pour qu'une **société en commandite (SEC)** soit considérée comme un OBNL lorsque la commanditée est un OBNL-H ;
- 4- Instaurer un **remboursement systématique de la TVQ** pour l'ensemble des projets de logements à but non lucratif, au moyen d'un mécanisme d'autocotisation simplifié ;
- 5- Exempter de **TVQ les services entre OBNL étroitement liés** ;
- 6- Mettre en place un statut officiel d'**Opérateur qualifié (OQ)**, complémentaire au statut de Développeur qualifié (DQ) ;
- 7- Doter le ministère de l'Habitation d'une enveloppe budgétaire dédiée permettant d'offrir aux réseaux nationaux d'OBNL et de coopératives d'habitation déjà engagés dans une **démarche de professionnalisation** de leur secteur un soutien financier prévisible et pluriannuel.

⁴ Série Focus : « [L'universalisme proportionné au service du continuum des besoins](#) ». ACHAT. Janvier 2026

⁵ Aux fins du présent mémoire, et particulièrement des recommandations 1 à 3, les entités admissibles comprennent les organismes publics (p. ex. : offices municipaux d'habitation) ainsi que les OBNL d'habitation en économie sociale, tels que définis à l'article 3 de la *Loi sur l'économie sociale*.

Recommandation 1 ► Gain en capital

L'augmentation des parts de marché du logement à but non lucratif exige l'accélération des acquisitions d'immeubles existants par des OBNL-H. Préserver l'abordabilité des logements existants grâce au modèle d'affaires à but non lucratif est tout aussi essentiel que d'en créer de nouveaux.

Cela peut se faire deux manières :

1. Grâce à des programmes d'acquisition de bâtiments, permettant de sécuriser des logements tout en évitant les évictions. Par ailleurs, l'entretien et la rénovation de ces immeubles, bien que coûteux, demeurent souvent plus abordables et rapides que la construction neuve.
2. Grâce à la diversification des moyens d'action et de financement. Parmi ceux-ci, l'exemption du gain en capital sur les ventes en faveur d'un organisme de bienfaisance enregistrés (OBE) réduirait les coûts d'acquisition de 10 à 20%.



Nous recommandons : d'exempter le gain en capital sur la vente d'immeubles et de terrains à des organismes de bienfaisance enregistrés (OBE).

Recommandation 2 ► Droits de mutation

L'exemption des droits de mutation permettrait de réduire d'environ 4% les coûts d'acquisition pour les OBE, tant pour les terrains que pour les immeubles existants et les projets neufs « clé-en-main » issus de partenariats avec des promoteurs privés. Elle faciliterait également le transfert d'immeubles entre organismes, un levier essentiel pour soutenir la consolidation et la structuration du secteur.



Nous recommandons : de modifier de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* pour que les OBE soient exemptés de droits de mutation.

Recommandation 3 ► Société en commandite et OBNL

La société en commandite (SEC) est une structure juridique de choix pour établir des partenariats avec des développeurs privés et réaliser des projets d'envergure. Or, à l'heure actuelle, les municipalités ne sont pas autorisées à soutenir financièrement ces partenariats structurants.



Nous recommandons : de modifier la *Loi sur l'interdiction des subventions municipales* pour qu'une SEC soit considérée comme un OBNL lorsque la commanditée est un OBNL-H.

Recommandation 4 ► TVQ sur les projets immobiliers à but non lucratif

La TVQ représente près de 10 % des coûts des projets et constitue le deuxième poste budgétaire en importance dans le montage financier des projets d'OBNL-H. Bien qu'un remboursement partiel soit accessible lorsque l'organisme reçoit au moins 40 % de ses revenus sous forme de subventions, cette mesure n'est pas adaptée au modèle d'affaires des OBNL-H qui développent en continu et opèrent de grands parcs de logement à but non lucratif.



Nous recommandons : d'instaurer un remboursement systématique de la TVQ pour l'ensemble des projets de logements à but non lucratif, notamment au moyen d'un mécanisme d'autocotisation simplifié. D'ici sa mise en place, et afin de mieux correspondre au rythme réel de réalisation des projets, nous recommandons de prolonger l'exemption de la TVQ au-delà de la période actuelle de deux ans.

Recommandation 5 ► TVQ sur les services entre OBNL étroitement liés

Les partenaires financiers exigent souvent que chaque projet immobilier soit isolé dans une structure juridique distincte. Toutefois, pour des raisons d'efficacité, les opérations courantes (ex. : gestion immobilière, administration, comptabilité) doivent être regroupées au sein d'un même OBNL dédié à ces fonctions. Dans ce modèle, les frais de gestion facturés aux OBNL porteurs de ces projets par l'« OBNL mère » ou l'OBNL de gestion sont alors taxables, augmentant les coûts d'opération. Les OBNL-H doivent ainsi fréquemment arbitrer entre la recherche d'efficacité opérationnelle et la minimisation de l'impact fiscal.



Nous recommandons : d'exempter de TVQ les services entre OBNL étroitement liés.

Recommandation 6 ► Statut d'Opérateur qualifié

Le développement du parc locatif à but non lucratif repose, notamment, sur deux dimensions essentielles soit 1) la **capacité de construire et d'acquérir**, et 2) la **capacité de gérer et maintenir durablement les actifs immobiliers**. L'efficacité dans la gestion exige des économies d'échelle. Les parcs immobiliers doivent être suffisamment grands pour soutenir des équipes professionnelles.

Historiquement, les programmes de la SHQ ont été conçus pour les petits groupes citoyens et sont peu adaptés à la réalité des grands OBNL-H émergents, ce qui nuit à leur agilité. Ces grands propriétaires devraient être reconnus comme Opérateur qualifié (OQ) par la SHQ et faire l'objet d'un traitement différencié, et ce de manière complémentaire à celui de Développeur qualifié (DQ). L'ensemble du cycle de vie du logement à but non lucratif serait couvert du développement à l'exploitation.

De plus, la SHQ reconnaît que la constitution de grands OBNL-H repose notamment sur une consolidation du secteur. Or, nous constatons que les organisations matures voient peu d'avantages à leur consolidation sans incitatifs additionnels, notamment en matière de gestion immobilière.

L'établissement d'un statut d'Opérateur qualifié contribuerait directement à cet objectif, notamment en permettant de **réserver des crédits budgétaires du PHAQ – volet 4** aux organisations démontrant une capacité de développement continu et structuré.



Nous recommandons : que la Société d'habitation du Québec (SHQ) mette en place un statut officiel d'Opérateur qualifié (OQ), complémentaire au statut de Développeur qualifié (DQ), afin de :

- Reconnaître et soutenir la professionnalisation des gestionnaires d'actifs locatifs ;
- Améliorer l'efficacité administrative et financière du secteur ;
- Favoriser la consolidation et la mutualisation nécessaires à la croissance future ;
- Garantir la pérennité et l'impact social du parc de logements à but non lucratif.

Statut	Développeur qualifié (DQ)	Opérateur qualifié (OQ)
Rôle	Construire du logement à but non lucratif	Assurer la saine gestion des opérations courantes et le maintien de l'actif locatif
Objectif	Faciliter les demandes d'aide financière, en allégeant et écourtant le processus de qualification	Adapter le cadre de gestion des programmes de la SHQ à la réalité des grands OBNL-H.
Effet	Accélération de mises en chantier Croissance du parc résidentiel locatif Augmentation du nombre d'entreprises ou OBNL-H avec le statut DQ	Mutualisation de ressources Incitatif à consolider le secteur OBNL-H (fusion, regroupement) Gain d'efficacité dans le suivi/traitement (SHQ) Virage progressif vers une approche « portefeuille de projets qualifiés »
Octroi	Entreprises ou OBNL d'habitation solides, reconnus pour leur efficience et capables de livrer des logements de qualité, en quantité, dans un court délai, dans le respect des budgets	+ 500 unités : conseiller en gestion attitré aux grands propriétaires + 1 000 unités : reddition de compte consolidée selon les normes comptables pour les organismes sans but lucratif (NCOSBL). + 2 000 unités : main levée hypothécaire de la SHQ lui permettant de refinancer son parc

Recommandation 7 ► Professionnalisation et consolidation

Dans un contexte où l'État québécois cherche à accroître l'efficacité de ses interventions, à redéfinir son rôle et à renforcer les partenariats dans des secteurs névralgiques comme l'habitation, la professionnalisation des organisations devient un levier essentiel pour soutenir la vitalité et la pérennisation du secteur.

La mise en place, puis la mise à l'échelle d'un programme dédié au développement des capacités organisationnelles permettrait de structurer, de stabiliser et de rendre plus performants les OBNL d'habitation (ex. : embaucher des ressources additionnelles, renforcer leur gouvernance et consolider leur capacité de gestion).

L'objectif est d'accompagner l'évolution des groupes existants vers des modèles d'affaires axés sur une croissance continue et sur l'adoption d'une approche d'entrepreneuriat social. Cette orientation vise à réduire leur dépendance aux subventions, à accroître leur agilité et leur rapidité d'intervention dans un marché immobilier en constante évolution, et à leur permettre de gérer efficacement un parc croissant de logements.⁶



Nous recommandons : de doter le ministère de l'Habitation d'une enveloppe budgétaire dédiée permettant d'offrir aux réseaux nationaux d'OBNL et de coopératives d'habitation déjà engagés dans une démarche de professionnalisation de leur secteur un soutien financier prévisible et pluriannuel. Cette enveloppe leur permettrait de déployer des trajectoires de développement organisationnel modulées selon les besoins et les niveaux de maturité propres à leurs organisations.



La suite ► Stimuler une filière créatrice de valeur

Face à l'ampleur des besoins et au potentiel exceptionnel du logement à but non lucratif, saisissons cette occasion de consolider un secteur qui génère des retombées majeures, soutient les régions et contribue directement à la prospérité collective.

En unissant l'expertise des organismes, la capacité de progrès de l'économie sociale et les leviers stratégiques de l'État, **le Québec peut bâtir une filière d'entreprises d'économie sociale en habitation forte, résiliente et créatrice de valeur sur l'ensemble de son territoire.**

⁶ Série Focus : « [Modèle d'impact 360°](#) », ACHAT. Février 2026

