

Consultations prébudgétaires
2026-2027 du ministre des
Finances du Québec

Accélérer Optimiser Pérenniser

10 recommandations de
Bâtir son quartier pour
répondre à la crise de
l'abordabilité du
logement

Février 2026

BÂTIR
SON QUARTIER



Monsieur le ministre,

Malgré des investissements publics importants consentis au cours des dernières années pour créer des logements communautaires et abordables, la crise de l'abordabilité du logement demeure d'une criante actualité sur l'ensemble du territoire québécois.

Selon une récente étude Léger réalisée pour Vivre en Ville, un locataire sur cinq au Québec (et un sur quatre à Montréal) a du mal à payer son loyer. Le constat est clair : le marché immobilier privé ne parvient pas à répondre aux besoins d'une part importante de la population.

Face à cette réalité, le gouvernement a besoin de partenaires solides pour inverser la tendance, et le réseau du développement immobilier communautaire hors marché répond présent.

Nos recommandations s'articulent autour d'un objectif central : atteindre 20 % de logements hors marché dans le parc locatif québécois, le seuil reconnu par différents acteurs pour rééquilibrer le marché, exercer une pression à la baisse sur les loyers du marché privé et garantir une réelle mixité sociale dans les villes et les quartiers.

Pour atteindre cet objectif, nous proposons de prévoir annuellement la construction de 10 000 logements neufs et l'acquisition-rénovation de 5 000 logements abordables par des OBNL d'habitation.

Pour réussir, nous vous proposons trois leviers d'action incontournables :

- Un réinvestissement dans les programmes de la Société d'habitation du Québec (SHQ) dès le prochain budget du gouvernement québécois ;
- Un traitement accéléré de l'analyse et l'approbation des projets immobiliers communautaires hors marché ;
- Une cohérence accrue entre les paliers de gouvernement passant par une harmonisation efficace des processus d'approbation.

Nous croyons que notre capacité collective à résoudre la crise de l'abordabilité du logement réside dans un équilibre crucial à atteindre : développer plus vite et dans le respect des capacités budgétaires de l'État québécois, sans jamais perdre de vue les personnes et les ménages qui ont besoin d'un toit qu'ils peuvent se payer.

Le modèle de l'habitation communautaire hors marché est la clé de cet équilibre.

- **Un modèle qui maximise la valeur des investissements publics à long terme** : les logements communautaires hors marché créent des actifs durables dont l'abordabilité est protégée à long terme.
- **Une réponse adaptée à la réalité des ménages** : les projets immobiliers communautaires hors marché proposent des loyers proportionnés à la capacité de payer et, lorsque nécessaire, un support communautaire qui soutient l'inclusion et la stabilité résidentielle.
- **Une capacité de livraison éprouvée** : notre bilan, ainsi que celui de l'ensemble du réseau québécois des développeurs immobiliers communautaires que sont les Groupes de ressources techniques (GRT), démontrent que nous avons la capacité de livrer les projets rapidement lorsque les cadres de financement sont suffisamment dotés, stables et prévisibles.

Monsieur le Ministre, nous sommes conscients des arbitrages rigoureux que commande le contexte budgétaire actuel. C'est précisément dans cet esprit de responsabilité que nous soumettons nos recommandations.

L'investissement dans le logement communautaire hors marché est un levier de stabilité économique. En ciblant l'atteinte des 20 %, votre gouvernement choisit d'agir sur les causes structurelles de la crise plutôt que d'en gérer les symptômes coûteux. Chaque projet immobilier réalisé selon le modèle communautaire hors marché est un actif qui prend de la valeur tout en protégeant, de façon permanente, la capacité de payer des ménages québécois.

Nous vous proposons d'engager le Québec dans une trajectoire prévisible et pérenne. Nous sommes prêts à mettre notre expertise au service de cette ambition nationale en misant sur une utilisation optimale des fonds publics au profit d'une prospérité qui ne laisse personne derrière.

Récapitulatif des dix recommandations de Bâtir son quartier à l'intention du gouvernement du Québec

Opportunités stratégiques des investissements publics et des leviers financiers — accélérer, optimiser, pérenniser

Réinvestissement dans les programmes de la SHQ

- 1 Procéder à un réinvestissement substantiel dans les programmes de la Société d'habitation du Québec (SHQ) dès le prochain budget, afin de combler le vide financier anticipé pour 2026-2027 et de garantir la continuité des mises en chantier de logements sociaux et communautaires hors marché.

Optimisation des ententes intergouvernementales et accélération de la livraison

- 2 Que la Table de collaboration prévue dans l'entente Québec-Canada pour le déploiement de Maisons Canada mette rapidement en place un processus d'analyse simple, rapide et unique pour les projets d'habitation communautaire hors marché, afin d'éliminer toute duplication des démarches administratives et d'assurer une approbation simultanée des financements et une accélération de la livraison des projets.
- 3 Privilégier un mécanisme de dépôt et d'analyse en continu pour l'octroi des fonds du FCIL liés au logement communautaire hors marché, afin d'assurer une synchronisation entre le financement des infrastructures municipales et les échéanciers de construction des projets immobiliers communautaires hors marché.
- 4 Que le gouvernement du Québec signe une entente en vertu de la Loi M-30 pour que les coopératives et OBNL puissent conclure leurs ententes de financement fédéral dès l'obtention de l'aval de la SHQ.

Mobilisation de la capacité obligatoire pour un financement pérenne

- 5 Utiliser la capacité du gouvernement à émettre des obligations pour investir à des taux avantageux dans les projets d'habitation communautaire hors marché, unilatéralement ou conjointement avec le gouvernement fédéral en vertu de l'entente concernant Maisons Canada.

Propositions de mesures structurantes

Un financement ajusté à la réalité pour une cible ambitieuse

- 6 S'engager à financer la mise en chantier de 10 000 logements sociaux et communautaires hors marché par année jusqu'en 2050, en ajustant les paramètres financiers des programmes de la SHQ pour qu'ils reflètent les coûts réels de construction et assurent la faisabilité immédiate des projets.

Stratégie d'acquisition et de pérennisation du parc abordable existant

- 7 Mettre en place et financer un programme dédié à l'acquisition et à la rénovation d'immeubles locatifs par des organismes sociaux et communautaires, avec l'objectif de préserver 5 000 logements abordables par année.

Financement de démarrage et généralisation de l'entrée continue

- 8 Par l'entremise de la Société d'habitation du Québec (SHQ), généraliser le traitement des demandes de financement en mode « entrée continue » pour l'ensemble de ses programmes d'habitation communautaire, et qu'il instaure un accès à un financement de démarrage permettant aux coopératives et aux OBNL d'habitation de financer les études préalables et de saisir rapidement les opportunités d'acquisition foncière.

Soutien ciblé et abordabilité garantie pour les populations vulnérables

- 9 Maintenir et accroître les enveloppes budgétaires spécifiquement dédiées aux populations vulnérables et augmenter de manière concomitante le nombre d'unités du Programme de supplément au loyer (PSL) rattachées aux nouveaux projets sociaux et communautaires afin d'en garantir l'accessibilité aux ménages à très faible revenu.

Créer des fonds régionaux pour le logement social et communautaire hors marché

- 10 Instaurer des fonds régionaux à l'image de celui de la CMM afin de permettre aux municipalités de partager sur une base régionale le financement du logement social et communautaire hors marché sur leur territoire.

Opportunités stratégiques des investissements publics et des leviers financiers — accélérer, optimiser, pérenniser

La crise actuelle met en évidence la nécessité pour l'État québécois de mobiliser des outils financiers qui permettent non seulement d'augmenter l'offre de logements, mais aussi de garantir la viabilité des projets à long terme.

Le cadre budgétaire 2026-2027 peut constituer un tournant stratégique, à condition de miser sur des leviers améliorant simultanément la rapidité d'exécution, la stabilité financière et l'impact social des projets immobiliers communautaires hors marché.

Réinvestissement dans les programmes de la SHQ

Pour activer ces leviers, le gouvernement doit renflouer les ressources financières de la Société d'habitation du Québec (SHQ), marquées notamment par l'épuisement de l'entente Canada-Québec de 1,8 milliard de dollars, désormais entièrement engagée, ainsi que de la clôture des appels de projets du volet 1 du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) depuis septembre 2023, dont les sommes sont déjà allouées.

L'absence de nouveaux crédits dans le dernier budget provincial crée un vide financier critique pour l'exercice 2026-2027, freinant les mises en chantier au moment même où les besoins de la population demeurent extrêmement élevés.

Sans une prévisibilité financière restaurée et un réinvestissement immédiat, la capacité des acteurs de terrain à répondre à la demande sera durablement compromise.

Recommandation 1

Procéder à un réinvestissement substantiel dans les programmes de la Société d'habitation du Québec (SHQ) dès le prochain budget, afin de combler le vide financier anticipé pour 2026-2027 et de garantir la continuité des mises en chantier de logements sociaux et communautaires hors marché.

Opportunités stratégiques des investissements publics et des leviers financiers

Optimisation des ententes intergouvernementales et accélération de la livraison

L'accélération de la réponse à la crise de l'abordabilité du logement gagne à s'appuyer sur une mise en œuvre fluide des récentes ententes intergouvernementales autour de trois piliers stratégiques afin de faciliter le passage de la planification à la mise en chantier des projets.

La Table de collaboration Québec-Canada : un levier de cohérence pour le logement communautaire hors marché

- La création de la Table de collaboration Québec-Canada, prévue dans le protocole d'entente sur le déploiement de Maisons Canada au Québec, gagnerait à être positionnée comme un pivot de simplification et d'accélération des processus d'approbation des projets.

Pour les OBNL et les coopératives d'habitation que nous accompagnons, cette instance présente une opportunité de favoriser une plus grande agilité opérationnelle :

- **Un arrimage concerté** : la Table offre un espace privilégié pour assurer une complémentarité optimale entre les investissements de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et l'enveloppe de l'agence fédérale Maisons Canada.
- **La valorisation de l'expertise et des priorités québécoises** : cette instance permet de veiller à ce que les investissements de Maisons Canada s'arriment aux orientations du gouvernement du Québec et aux besoins identifiés localement.

En harmonisant les critères d'admissibilité et les processus de sélection, la Table de collaboration peut ainsi prévenir les décalages administratifs et garantir que les projets communautaires bénéficient d'un continuum de financement fluide, du terrain jusqu'au bâtiment.

Recommandation 2

Que la Table de collaboration prévue dans l'entente Québec-Canada pour le déploiement de Maisons Canada mette rapidement en place un processus d'analyse simple, rapide et unique pour les projets d'habitation communautaire hors marché, afin d'éliminer toute duplication des démarches administratives et d'assurer une approbation simultanée des financements et une accélération de la livraison des projets.

Opportunités stratégiques des investissements publics et des leviers financiers

Optimisation des ententes intergouvernementales et accélération de la livraison

Le FCIL : favoriser la viabilité des projets par une approche prévisible

L'entente relative au Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement (FCIL) constitue une réponse pertinente au défi du coût de la viabilisation des terrains (eau, égouts, gestion des eaux pluviales).

Bien que ces fonds soient destinés aux municipalités, leur accessibilité est essentielle pour que les coopératives et les OBNL puissent activer leurs permis de construire, respecter leurs échéanciers et livrer les logements attendus.

L'avantage d'un traitement en continu : une approche basée sur le dépôt en continu pour le financement des infrastructures liées au logement communautaire hors marché permettrait d'arrimer la préparation des terrains au rythme de développement du cadre bâti, évitant ainsi des délais d'attente entre les différentes phases de réalisation.

Recommandation 3

Que le gouvernement du Québec privilégie un mécanisme de dépôt et d'analyse en continu pour l'octroi des fonds du FCIL liés au logement communautaire hors marché, afin d'assurer une synchronisation entre le financement des infrastructures municipales et les échéanciers de construction des projets immobiliers communautaires hors marché.

Opportunités stratégiques des investissements publics et des leviers financiers

Optimisation des ententes intergouvernementales et accélération de la livraison

Agilité administrative et application de la Loi M-30

Dans l'objectif d'accélérer les mises en chantier, une attention particulière à la gestion de la Loi sur le ministère du Conseil exécutif (Loi M-30) serait bénéfique pour les organismes qui portent des projets immobiliers communautaires hors marché.

Actuellement, le processus d'autorisation spécifique pour chaque entente de financement de projet avec le fédéral peut représenter un défi de calendrier de taille.

La conclusion d'une entente-cadre globale générique pour le logement social et abordable apparaît comme une option porteuse. Une telle mesure permettrait de ratifier les ententes avec l'agence fédérale avec diligence dès l'aval de la SHQ, tout en maintenant la rigueur et la transparence de l'encadrement public.

Recommandation 4

Que le gouvernement du Québec signe une entente en vertu de la Loi M-30 pour que les coopératives et les OBNL puissent conclure leurs ententes de financement fédéral dès l'obtention de l'aval de la SHQ.

Opportunités stratégiques des investissements publics et des leviers financiers

Mobilisation de la capacité obligataire pour un financement pérenne

La variation des taux d'intérêt pèse sur la viabilité financière des projets d'habitation sociale et communautaire.

Dans ce contexte, la cote de crédit du Québec constitue un levier puissant et sous-exploité pour stabiliser les coûts à long terme.

En accédant à des capitaux à moindre coût grâce à un investissement du Québec basé sur la solidité financière de l'État, il est possible de réduire significativement le service de la dette des immeubles et, par conséquent, de garantir des loyers plus bas pour les ménages.

Recommandation 5

Utiliser la capacité du gouvernement à émettre des obligations pour investir à des taux avantageux dans les projets d'habitation communautaire hors marché, unilatéralement ou conjointement avec le gouvernement fédéral en vertu de l'entente concernant Maisons Canada.

Propositions de mesures structurantes

Afin de résorber la crise de l'abordabilité du logement, de protéger le parc abordable existant et d'accélérer le développement de milieux de vie inclusifs, Bâtir son quartier propose l'adoption des mesures structurantes suivantes.

Un financement ajusté à la réalité pour une cible ambitieuse

Pour stabiliser durablement le marché locatif et protéger la capacité de payer les ménages à faible et modeste revenu, le Québec doit se doter d'une cible de 20 % de logements hors marché dans son parc locatif. Le financement de 10 000 nouvelles unités par année d'ici 2050 constitue le seuil requis pour amorcer ce rattrapage.

Cependant, pour que les projets sortent de terre, le financement public doit refléter la réalité du marché. À titre d'exemple, Statistique Canada soulignait en février 2026 que les coûts pour la construction de bâtiments résidentiels avaient augmenté de 71 % depuis 2017 et que ceux de la rénovation avaient augmenté de 53 % pour la même période. Des ajustements aux coûts maximaux admissibles pour couvrir les coûts réels de réalisation seront nécessaires.

Recommandation 6

S'engager à financer la mise en chantier de 10 000 logements sociaux et communautaires hors marché par année jusqu'en 2050, en ajustant les paramètres financiers des programmes de la SHQ pour qu'ils reflètent les coûts réels de construction et assurent la faisabilité immédiate des projets.

Propositions de mesures structurantes

Stratégie d'acquisition et de pérennisation du parc abordable existant

Si la construction de logements neufs est indispensable, elle ne saurait répondre seule à l'urgence de la crise. Il importe de sécuriser le parc immobilier abordable déjà existant avant qu'il ne devienne inaccessible.

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 long terme.

C'est une mesure qui a un impact immédiat pour protéger les locataires en place, souvent les plus vulnérables aux évictions.

Cette approche a déjà fait ses preuves. Par exemple, notre organisation apparentée, Gérer son quartier, possède aujourd'hui 1 001 logements répartis sur quatre sites à Montréal et Montréal-Est. Ces immeubles ont tous été acquis via un modèle d'achat-rénovation. Cela démontre qu'avec les leviers appropriés, les acteurs de l'immobilier communautaire peuvent protéger le cadre bâti tout en garantissant des loyers abordables à long terme.

Cependant, pour multiplier ces succès face à des acheteurs privés, les organismes ont besoin d'un programme de financement agile, capable de soutenir l'achat et la rénovation nécessaire au maintien de la qualité des lieux.

Recommandation 7

Mettre en place et financer un programme dédié à l'acquisition et à la rénovation d'immeubles locatifs par des OBNL d'habitation, avec l'objectif de préserver 5 000 logements abordables par année.

Propositions de mesures structurantes

Financement de démarrage et généralisation de l'entrée continue

La réalisation de projets immobiliers communautaires exige une agilité que le mécanisme actuel d'appels de projets ponctuels (comme dans le volet 1 du Programme d'habitation abordable Québec - PHAQ) freine considérablement et ne reflète que les opportunités foncières disponibles à l'instant précis de la fermeture de l'appel.

L'immobilier nécessite prévisibilité et réactivité

Le marché immobilier est peu compatible avec un fonctionnement par fenêtres d'opportunités rigides. Pour transformer une occasion foncière en réalisation concrète, les porteurs de projets ont besoin d'un cadre prévisible.

À cet égard, le traitement en entrée continue demeure la meilleure option pour le développement de l'habitation communautaire et abordable. Elle a d'ailleurs largement fait ses preuves au sein même des programmes de la SHQ. Les projets destinés à des clientèles vulnérables ou ayant des besoins particuliers (PHAQ - volet 2), tout comme ceux du volet 4 du PHAQ, bénéficient déjà de cette modalité d'analyse. Nous en constatons quotidiennement l'efficacité pour mener à bien les projets ; il apparaît donc logique et nécessaire de la généraliser à l'ensemble de la programmation.

L'importance cruciale des capitaux de démarrage

En parallèle de l'agilité du processus d'approbation, la capacité d'agir rapidement sur le marché nécessite des liquidités immédiates.

Les organismes doivent pouvoir financer les études préliminaires (environnementales, architecturales) et permettre l'acquisition des sites.

Recommandation 8

Par l'entremise de la Société d'habitation du Québec (SHQ), généraliser le traitement des demandes de financement en mode « entrée continue » pour l'ensemble de ses programmes d'habitation communautaire, et qu'il instaure un accès à un financement de démarrage permettant aux coopératives et aux OBNL d'habitation de financer les études préalables et de saisir rapidement les opportunités d'acquisition foncière.

Propositions de mesures structurantes

Soutien ciblé et abordabilité garantie pour les populations vulnérables

La crise de l'abordabilité du logement frappe de plein fouet les ménages à très faible revenu et exacerbe les situations de grande précarité.

Pour répondre à des besoins spécifiques, tels que ceux notamment des personnes à risque ou en situation d'itinérance, les personnes aux prises avec des enjeux de santé mentale et les femmes victimes de violence, le marché locatif privé n'offre aucune solution viable ou sécuritaire.

Le développement de projets communautaires hors marché constitue, pour ces personnes, le seul véritable filet social.

Pérenniser des enveloppes protégées

Pour répondre adéquatement aux besoins de ces populations, il apparaît essentiel de préserver des budgets exclusifs. Le maintien et l'accroissement d'enveloppes dédiées garantissent que les projets destinés aux clientèles vulnérables puissent voir le jour sans se retrouver en compétition directe avec d'autres types de développement lors de l'allocation des fonds publics.

Le Supplément au loyer (PSL) : la clé de voûte de l'accessibilité pour les personnes les plus vulnérables

Cependant, financer la construction de ces milieux de vie ne suffit pas si le loyer de base exigé pour rentabiliser l'immeuble dépasse la capacité de payer des personnes hébergées. Pour assurer une véritable accessibilité financière, les nouveaux projets immobiliers communautaires gagnent à être étroitement arrimés au Programme de supplément au loyer (PSL). Ce mécanisme, qui permet aux ménages de ne consacrer que 25 % de leurs revenus au logement, assure la viabilité financière de l'organisme tout en protégeant les locataires les plus démunis.

Recommandation 9

Maintenir et accroître les enveloppes budgétaires spécifiquement dédiées aux populations vulnérables et augmenter de manière concomitante le nombre d'unités du Programme de supplément au loyer (PSL) rattachées aux nouveaux projets sociaux et communautaires afin d'en garantir l'accessibilité aux ménages à très faible revenu.

Propositions de mesures structurantes

Créer des fonds régionaux pour le logement social et communautaire hors marché

L'actualité des dernières années a bien démontré que la crise du logement pour les ménages à revenu faible ou modeste ne touche pas que les grands centres.

Pour répondre à cette problématique relativement récente dans des municipalités qui n'avaient pas, jusqu'ici, investi dans la création de logement communautaire et social, nous proposons que le gouvernement du Québec instaure des fonds régionaux inspirés par le fonds de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Les avantages et le fonctionnement de ce fonds :

- **Partage équitable** : il vise à répartir de manière juste les dépenses en logement social et communautaire entre les municipalités d'un même territoire.
- **Effet de levier** : comme l'a démontré la création de la CMM, savoir que leur contribution sera remboursée par le fonds régional incite de nombreuses municipalités à participer financièrement.

En facilitant l'apport municipal, le financement de nouveaux logements sociaux et communautaires hors marché s'en trouverait grandement amélioré, ce qui permettrait la réalisation de ces projets essentiels dans toutes les régions du Québec.

Recommandation 10

Instaurer des fonds régionaux à l'image de celui de la CMM afin de permettre aux municipalités de partager sur une base régionale le financement du logement social et communautaire hors marché sur leur territoire.

Conclusion

Monsieur le ministre,

Le budget 2026-2027 offre l'opportunité de réaliser un virage sans précédent pour l'habitation au Québec.

L'atteinte de la cible de 20 % de logements hors marché n'est plus seulement une aspiration sociale portée par les groupes de défense des droits : c'est devenu un impératif économique fondamental pour rétablir l'abordabilité, contrer l'inflation des loyers et stimuler la prospérité de nos régions.

Pour y parvenir, il est crucial d'accélérer les processus par une meilleure collaboration intergouvernementale et d'adapter de manière réaliste les balises financières à la hausse des coûts de construction.

Surtout, l'engagement formel de financer 10 000 nouveaux logements annuellement, couplé à un programme offensif d'acquisition visant à préserver 5 000 autres logements abordables chaque année, constitue la réponse à la hauteur de l'urgence de la situation.

Le réseau de l'habitation communautaire a fait ses preuves : lorsqu'on lui en donne les moyens et la prévisibilité, il livre des milieux de vie de qualité, pérennes et ancrés dans leur communauté.

Bâtir son quartier réitère son engagement à déployer toute son expertise pour faire de cette ambition collective une réalité, au bénéfice de l'ensemble des citoyennes et citoyens et de la vitalité de toutes les régions du Québec.