

mémoire

Face aux menaces tarifaires : l'immobilier sans but lucratif comme levier de restructuration des économies régionales



Par le Centre de recherche sur les innovations et
transformations sociales (CRITS)



Auteurs :
Antoine Dumas¹, Simon Tremblay-Pépin²,
Mathieu Dufour³, Alexandre Michaud⁴

Février 2026

Consultations prébudgétaires 2026-2027

Présenté au ministre des Finances

Sommaire exécutif

Dans un contexte de rupture géoéconomique potentielle entre le Canada et les États-Unis marqué par des tensions commerciales persistantes et une instabilité accrue des chaînes d'approvisionnement, le Québec doit renforcer son autonomie économique. Parallèlement, les régions non urbaines n'ont toujours pas renversé la

tendance contre la crise du logement⁵, caractérisée par un déséquilibre entre les besoins de la population et l'offre produite par le marché privé^{6 7}.

Ce mémoire recommande de promouvoir le développement structuré de l'industrie du logement à but non lucratif comme levier de

¹ Étudiant au baccalauréat en science sociale, concentration économie, à l'Université du Québec en Outaouais.

² Professeur en innovation sociale à l'Université Saint-Paul, chercheur au CRITS

³ Professeur au Département des sciences sociales à l'Université du Québec en Outaouais, membre du CRITS

⁴ Étudiant au doctorat en innovation sociale à l'Université Saint-Paul, chercheur praticien au CRITS

⁵ Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), « Bilan du 1er juillet 2025 : l'inabondabilité du logement doit enfin être prise au sérieux », 2025, en ligne : <https://www.frapru.qc.ca/1erjuillet2025/>

⁶ Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Québec (ACHAT), « Habitation à but non lucratif : Architecture d'un nouveau modèle québécois », 2025, p. 8.

⁷ Fardaous Roussafi, « Manque de logements adéquats : Quels coûts sur la prospérité économique ? », Observatoire québécois des inégalités, 2025, p. 36.

restructuration économique des régions du Québec. En complément de l'action du secteur privé, un soutien financier stable et prévisible — incluant financement direct, garanties de prêt, incitatifs fiscaux et appui à l'innovation — permettrait aux promoteurs à but non lucratif de combler des lacunes persistantes dans l'offre de logements⁸ tout en stimulant des grappes industrielles régionales de construction résidentielle en bois.

Une telle stratégie renforcerait les chaînes d'approvisionnement québécoises en construction résidentielle, soutiendrait la transformation locale des ressources et générerait des retombées économiques significatives dans les régions⁹. Le développement des capacités industrielles améliorerait la productivité, stabiliserait les coûts de construction et favoriserait la diversification économique.

Selon des estimations récentes, un rattrapage du Québec vers la moyenne de l'OCDE en matière de logements à but non lucratif pourrait aussi entraîner des gains substantiels de productivité¹⁰, particulièrement dans le secteur de la préfabrication résidentielle. Investir dans le

logement à but non lucratif constitue un levier stratégique de développement social et économique pour les régions.

Contexte: Rupture géoéconomique

Les nouveaux tarifs punitifs des États-Unis sur plusieurs industries canadiennes viennent créer un climat d'incertitude économique¹¹. Même lorsque ceux-ci ne se matérialisent pas, cette dynamique est susceptible de freiner l'investissement dans les territoires vulnérables. L'impact se fait particulièrement sentir dans les régions du Québec, notamment dans des secteurs essentiels à la construction résidentielle tels que l'acier, l'aluminium et le bois¹². Les droits de douane sur les importations de bois d'œuvre canadien aux États-Unis faisaient déjà perdre des parts de marché de l'industrie québécoise au profit des producteurs européens¹³. L'affaissement de la demande étrangère et le retrait d'investissements dans ces industries structurantes nuisent aux économies régionales. En outre, lorsque ces chaînes d'approvisionnement sont fragilisées, le secteur de la construction résidentielle fait face à des hausses de coûts,

⁸ Comité sénatorial permanent des banques, du commerce et de l'économie, « Hors de portée : déverrouiller l'abordabilité de la crise du logement au Canada », Sénat du Canada, 2026, p. 9-10.

⁹ Sam Watts, « Scaling-up the non-market housing sector in Canada », Conseil national du logement, 2025, p. 5.

¹⁰ Deloitte LLP, « The Impact of Community Housing on Productivity », *Canadian Housing and Renewal Association*, 2023, p. 56-58.

¹¹ François Normand, « Bois d'œuvre : les tarifs de Trump sonneront-ils le glas de dizaines de scieries

québécoise? », *Les affaires*, 2025, en ligne : <https://www.lesaffaires.com/secteurs/manufacturier/bois-doeuvre-vers-une-vague-de-consolidation-dans-lindustrie-forestiere/>

¹² Shauna MacKinnon, Catherine Lussier et Mark Hancock, « Social housing can help Trump-proof Canadians' well-being », Centre canadien de politiques alternatives, 2025, en ligne : <https://www.policyalternatives.ca/news-research/social-housing-can-help-trump-proof-canadians-well-being/>

¹³ Normand, « Bois d'œuvre... », *loc. cit.*

voire à des pénuries de matériaux, comme on l’a observé dans le contexte de la pandémie de COVID-19¹⁴.

La probabilité croissante d’une rupture géoéconomique avec les États-Unis appelle à une réponse d’ampleur comparable à celle déployée face à l’impact économique de la pandémie. Comme l’a clairement expliqué le premier ministre Mark Carney dans son allocution à Davos en janvier 2026, la résilience face à l’incertitude économique provient de la consolidation de la force nationale¹⁵. Le Québec doit renforcer son autonomie stratégique en soutenant les secteurs structurants des régions.

Crise du logement et grappes régionales en immobilier

Le Québec compose avec une crise du logement¹⁶ avec des taux d’inoccupation inférieurs à 3 % et un loyer moyen de 1 273 \$ pour un appartement de deux chambres¹⁷.

Cette situation nuit à la capacité des régions à prendre soin de leur population vieillissante et d’attirer des jeunes pour développer leurs ressources. Sur le plan démographique, on constate une population vieillissante qui occupe des résidences trop grandes. Les générations plus jeunes et les nouveaux arrivants n’ont pas la capacité financière d’acquérir ces propriétés. Parallèlement, il n’y pas suffisamment de logements familiaux disponibles et la construction demeure faible, particulièrement en région.

Malgré cette urgence, les investissements privés ne réussissent pas à répondre à la demande. Les municipalités en région peinent à attirer des investisseurs privés, ceux-ci trouvant des retours sur leur investissement plus grands dans les centres urbains, et les nouveaux logements sont offerts à des prix inabordables¹⁸ et sont non alignés avec les besoins des familles¹⁹.

¹⁴ Bernard Li, Robert Fair et Chris Johnston, « Analyse des défis et des conditions liés à la chaîne d’approvisionnement au Canada », Statistique Canada, 2023, en ligne : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/11-621-m/11-621-m2023004-fra.htm>

¹⁵ Mark Carney, « Principes et pragmatisme : le voie que le Canada a choisi », Premier ministre du Canada, 2026, en ligne : <https://www.pm.gc.ca/fr/nouvelles/discours/2026/01/20/principes-et-pragmatisme-la-voie-canada-choisie-allocation-du-premier>

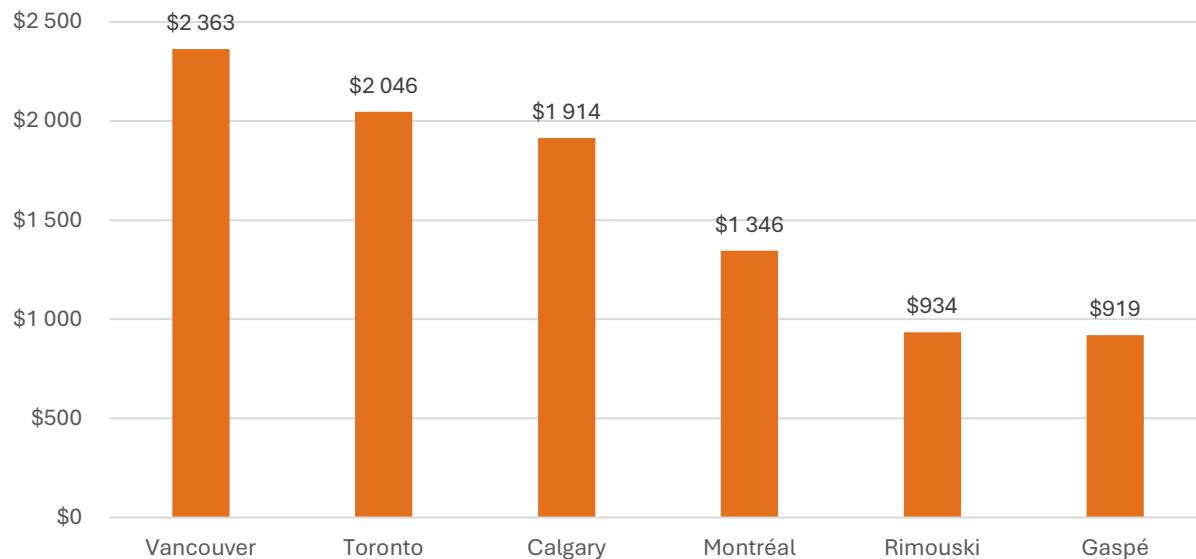
¹⁶ FRAPRU, « Crise du logement : au-delà des chiffres, de véritables drames humains se vivent ! », *Toujours au front*, no. 143, 2024, p. 3.

¹⁷ SCHL, Portail de l’information sur le marché de l’habitation, en ligne : <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/24/2/Qu%C3%A9bec>

¹⁸ Watts, « Scaling-up the non-market housing... », *loc. cit.*, p. 16.

¹⁹ Yaya Bauman et Hélène Bélanger, « Le filtrage comme mirage de solution à la crise du logement : analyse des limites de ses effets », Institut de recherche et d’informations socioéconomiques, 2025.

Loyer moyen pour un 2 chambres (octobre 2025)



Source: Société canadienne d'hypothèques et de logements, Portail de l'information sur le marché de l'habitation, <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/1/1/Canada>.

Même au Québec où il y a une croissance de l'offre dans les villes²⁰, les loyers continuent d'augmenter, tout comme les taux d'itinérance²¹. Les hypothèses de l'offre - selon lesquelles l'augmentation du nombre de logements fait baisser les prix - sont rarement réunies dans le marché immobilier contemporain, de plus en plus financiarisé et segmenté²².

Des modèles d'affaires misant sur la mise en commun des commandes de logements préfabriqués, comme celui de la Société de développement de l'Est (SDE)^{23 24}, permettent de résoudre ce problème systémique. La mise à l'échelle de la solution constructive par la standardisation d'une commande annuelle régionale permet de diminuer les coûts de construction et de les réconcilier aux marchés régionaux où les revenus médians sont moindres. L'usage

²⁰ Société canadienne d'hypothèques et de logement, « Perspectives du marché de l'habitation 2026 », en ligne : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-de-lhabitation/perspectives-du-marche-de-lhabitation>

²¹ Tommy Chouinard et Lila Dussault, « L'itinérance a bondi de 44 % en cinq ans au Québec », *La Presse*, 2023, en ligne : <https://www.lapresse.ca/actualites/2023-09-13/l-itinerance-a-bondi-de-44-en-cinq-ans-au-quebec.php>

²² Voir la partie 4 « Le déséquilibre d'un marché en équilibre » de Bauman et Bélanger, « Le filtrage comme mirage... », *loc. cit.*

²³ Société de développement de l'Est, en ligne : <https://www.sdest.org>

²⁴ Dominique Talbot, « Pour qu'on aime encore nos municipalités », *Les Affaires*, 2023, en ligne : <https://www.lesaffaires.com/mon-entreprise/entrepreneuriat-et-pme/pour-quon-aime-encore-nos-municipalites/>

standardisé de méthodes de construction modernes et innovantes en usine permet également le recours aux chaînes d'approvisionnement qui tirent parti de matériaux nationaux et font croître leur utilisation. Les sociétés de développement régionales permettent de structurer proactivement des chaînes d'approvisionnement nationales et d'assurer la pérennité de l'abordabilité des logements à but non lucratif. Afin de mettre en place des sociétés d'habitation sans but lucratif (OBNL-H) ayant un volume suffisant pour avoir ces effets systémiques, le gouvernement doit intervenir directement et offrir du soutien aux OBNL-H innovantes visant à faire croître l'offre de logements par des stratégies de regroupement et restructuration de la demande régionale.

Recommandation : promouvoir le développement de l'industrie du logement à but non lucratif comme levier de restructuration économique

Le logement à but non lucratif désigne les logements dont l'offre et la tarification ne sont pas principalement déterminées par les mécanismes du marché et la recherche de profits, mais par des objectifs sociaux²⁵. Provenant de l'économie sociale, le logement à but non lucratif se distingue aussi par son habileté à travailler en collaboration étroite avec les communautés où ils envisagent de construire afin de répondre aux besoins réels de la population^{26 27}.

Le gouvernement du Québec dispose d'une gamme d'outils politiques pour faire du développement des OBNL-H un véritable levier de restructuration économique. Les grands promoteurs de logements à but non lucratif régionaux, mieux positionnés pour mobiliser le secteur et combler les lacunes de l'offre de logement en milieu rural²⁸, pourraient bénéficier d'un ensemble de mesures stratégiques, notamment:

²⁵ Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Québec (ACHAT), « Habitation à but non lucratif: Architecture d'un nouveau modèle québécois », p.8, en ligne: https://www.achat-habitation.org/uploads/dossier_habitation.pdf

²⁶ Sam Watts, « Scaling-up the non-market housing... », *loc. cit.*, p. 16.

²⁷ AGRTQ. « MÉMOIRE PRÉBUDGÉTAIRE PROVINCIAL - 2025-2026 - DÉVELOPPER L'HABITATION COMMUNAUTAIRE AVEC ET

POUR LES COLLECTIVITÉS. », en ligne:

<https://agrtq.qc.ca/wp-content/uploads/Memoire-prebudgetaire-2025-2026-AGRTQ.pdf#:~:text=En%20%C3%A9cartant%20la%20maximisation%20des%20profits%20dans,les%20GRT%20soutiennent%20le%20d%C3%A9veloppement%20des%20logements.>

²⁸ ACHAT, « Habitation à but non lucratif... », *loc. cit.*, p. 11.

Mesures pour soutenir le développement du logement à but non lucratif en région

1. un financement direct structurant et prévisible à certaines OBNL-H régionales reconnues par la Société d'habitation du Québec;
2. un soutien à la mise à l'échelle accélérée des OBNL-H régionales reconnues;
3. des incitatifs aux municipalités d'investir les redevances de l'éolien dans des fonds dédiés aux OBNL-H régionales reconnues;
4. des garanties de prêt ou d'autres mécanismes de rehaussement de crédit afin de réduire le coût du capital (ex.: cautionnement);
5. des avantages fiscaux ciblés ou d'autres incitatifs financiers adaptés au modèle d'affaires des OBNL-H régionales et du développement de grappes régionales.

Ces initiatives permettraient de faire croître le secteur. Selon l'Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Québec (ACHAT), les interventions gouvernementales devraient viser la construction de « 231 000 logements à but non lucratif d'ici cinq ans et 323 000 d'ici 25 ans »²⁹. Cela favoriserait l'atteinte d'une cible où 20% de l'ensemble des logements seraient à but non lucratif, offrant ainsi un meilleur accès au logement abordable.

Capacité stratégique et retombées économiques

Un cadre de soutien financier stable pour les OBNL-H en croissance rapide et ayant un potentiel structurant pour leur région, tel que la Société de développement de l'Est en Gaspésie et au Bas-Saint-Laurent, viendrait atténuer l'instabilité du secteur immobilier de ces régions inhérente au contexte géoéconomique actuel³⁰. Une plus grande prévisibilité favoriserait l'investissement dans les secteurs essentiels à la construction

résidentielle. Le renforcement d'industries régionales québécoises produirait des retombées économiques importantes qui appuieraient le développement économique des régions.

La construction résidentielle mobilise une vaste gamme de produits manufacturés. Au cours des dernières décennies de mondialisation, plusieurs régions du Québec ont connu une certaine désindustrialisation. Une part importante de l'économie québécoise demeure concentrée sur l'extraction des matières premières, tandis que la transformation s'effectue à l'extérieur du Québec. Le développement et l'expansion d'industries de transformation liées à la construction résidentielle contribueraient non seulement à renforcer l'autonomie stratégique du Québec, mais généreraient également plusieurs avantages économiques propres à chacune de ses régions ressources.

La transformation de ressources telles que le bois, l'aluminium et l'acier ajoute une valeur

²⁹ ACHAT, « Habitation à but non lucratif... », *loc. cit.*, p. 5.

³⁰ ACHAT, « Habitation à but non lucratif... », *loc. cit.*, p. 21.

substantielle aux produits finis. Si cette transformation était effectuée au Québec, la valeur ajoutée contribuerait à la croissance du PIB des régions où l'industrie s'implanterait. Par ailleurs, cette activité industrielle créerait des emplois qualifiés et bien rémunérés. Les entreprises et les travailleurs qui s'établiraient dans les régions stimuleraient à leur tour la demande locale, ce qui entraînerait des effets multiplicateurs sur l'ensemble de l'économie de la région.

Ce faisant, on renforcerait les chaînes d'approvisionnement qui sont fragilisées par les tensions commerciales entre les États-Unis et le Canada. Une telle stratégie protégerait le secteur de la construction résidentielle contre des conséquences non désirées. Par exemple, un soutien réglementaire et financier adéquat permettrait de stabiliser les coûts des matériaux. De plus, une chaîne d'approvisionnement évoluant dans un contexte prévisible et intégré serait moins susceptible de subir des ruptures d'approvisionnement.

À plus long terme, la chaîne d'approvisionnement québécoise liée à la construction résidentielle pourrait se développer au point d'ouvrir de nouvelles perspectives stratégiques. D'une part, des économies d'échelle, des innovations et une expertise accrue pourraient contribuer à réduire les coûts des matériaux. Une diminution des coûts de construction

favoriserait ainsi une amélioration de l'abordabilité du logement. D'autre part, une industrie suffisamment développée pourrait dépasser les besoins du marché québécois et se tourner vers les marchés d'exportation.

Répondre aux besoins de logements

Outre les avantages exposés ci-dessus, l'objectif de la présente recommandation est aussi d'assurer la capacité de la société québécoise à répondre aux besoins en logement de sa population. L'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) affirme que le logement à but non lucratif constitue un élément essentiel des politiques de logement³¹. L'Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Québec estime que le Québec doit ajouter 231 000 logements à but non lucratif d'ici 2030 afin de répondre aux besoins de la population québécoise.

Un rapport de Deloitte publié en 2023 indique qu'une augmentation de la part de logements à but non lucratif au Québec pour atteindre la moyenne de l'OCDE entraînerait un gain de productivité de l'ordre de 6 % à 10 %³². Il estime également que la construction de 80 000 logements à but non lucratif pourrait contribuer au PIB du Québec à hauteur de 13 à 26 milliards de dollars. Dans un rapport publié en 2020, l'OCDE a

³¹ OCDE, « Le logement social : un élément essentiel des politiques de logement d'hier et de demain », Synthèse sur l'emploi, le travail et les affaires sociales, 2020, p. 25.

³² Deloitte LLP, « The Impact of Community Housing on Productivity », *Canadian Housing and Renewal Association*, 2023, p. 58.

par ailleurs souligné les façons dont la construction de logements sociaux peut contribuer à une reprise économique durable, inclusive et écologique.

Conclusion

En misant sur le secteur du logement à but non lucratif, le gouvernement pourrait poursuivre simultanément deux objectifs

structurants. D'une part, le logement à but non lucratif constitue un élément essentiel de toute réponse durable à la crise d'abordabilité du logement. D'autre part, l'accélération de la construction résidentielle renforcerait l'économie des régions et contribuerait à atténuer la fragilité découlant des perturbations du commerce avec les États-Unis.

Pour information:

Simon Tremblay-Pepin
Économiste et professeur
Université Saint-Paul
stremblay@ustpaul.ca