

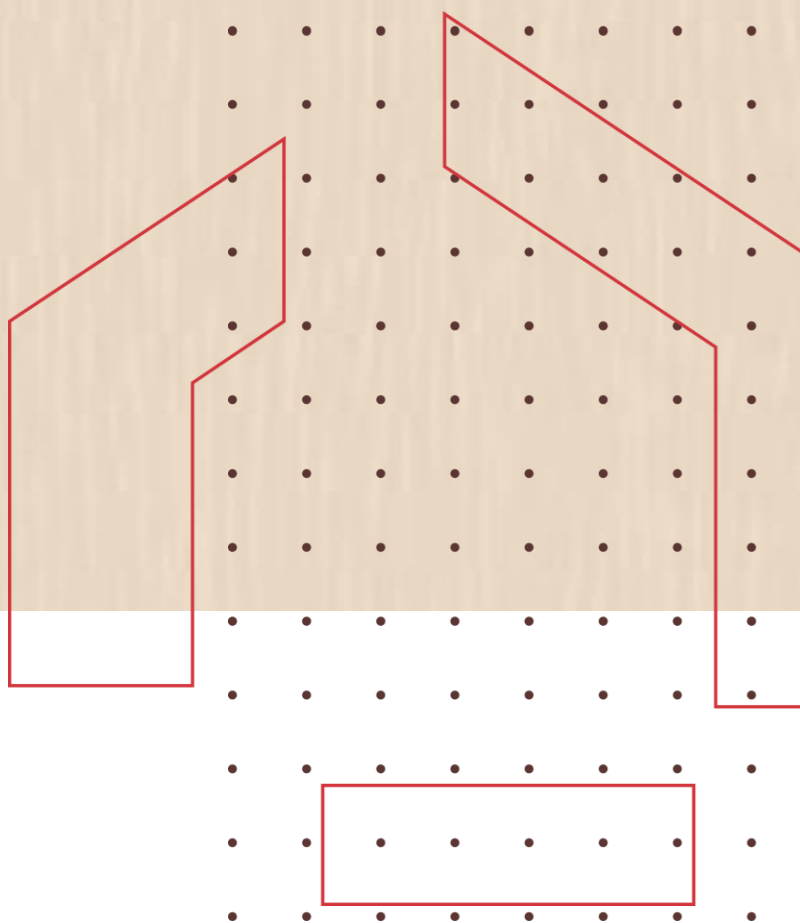


Gouvernement
du Canada

Government
of Canada



MAISONS
CANADA 



Cadre de politique d'investissement

Novembre 2025

Que fait Maisons Canada (MC)?

- **Financer** : alloue des fonds publics et attire des investissements du secteur privé, du secteur caritatif ainsi que des autres ordres de gouvernement à l'appui d'importants projets de logements abordables et destinés à des ménages aux revenus variés proposés par des promoteurs publics, sans but lucratif, autochtones et privés.
- **Bâtir** : Accélère le développement des terrains fédéraux et structure les transactions qui réduisent les coûts de construction et raccourcissent les délais de livraison, notamment grâce à des activités de développement direct et des partenariats public-privé.
- **Industrialiser** : Favorise l'adoption, par le secteur du logement, de méthodes de construction modernes, entre autres la fabrication de logements en usine, les conceptions normalisées, l'utilisation de bois massif, la modélisation des données du bâtiment, les matériaux à faible empreinte carbone, la préfabrication et l'assemblage rapide.

Qui sont les partenaires de MC?

MC accueille les propositions d'un large éventail d'organismes de l'écosystème du logement, notamment :

- **Secteur des logements hors marché, des organismes sans but lucratif ou des coopératives d'habitation.** MC travaille avec des promoteurs de logements hors marché qui disposent de capitaux propres (p. ex. contributions en espèces, dons de terrains ou soutien non financier) et de chantiers prêts à démarrer, et qui s'engagent à travailler avec les autres pour bâtir une réserve pluriannuelle de projets.
- **Promoteurs privés** : MC collabore avec des promoteurs pour bâtir des logements adaptés aux familles et abordables à long terme. Les partenaires du secteur privé sont fortement encouragés à établir des coentreprises avec des organismes publics, des organismes sans but lucratif ou des coopératives d'habitation. Ces partenariats seront obligatoires dans le cas des propositions du secteur privé qui comprennent des logements avec services de soutien ou des logements de transition.



- **Entreprises de fabrication de logements préfabriqués :** MC collabore avec des fabricants de logements préfabriqués qui ont fait leurs preuves et qui peuvent augmenter leur production, créer un carnet de commandes et fournir des outils de gestion des risques financiers.
- **Institutions financières :** MC fournit des outils financiers souples pour atténuer les risques liés aux projets et au financement et créer des réserves prévisibles de projets afin d’attirer plus de capitaux du secteur privé.
- **Gouvernements et organisations autochtones :** MC travaille en collaboration avec les gouvernements des Premières Nations, des Inuits et des Métis, les fournisseurs de logement pour les Autochtones et les organisations autochtones urbaines à des propositions de logements abordables qui offrent des résultats communs en ce qui a trait à la situation en matière de logement . Il s’agit notamment d’aménagements qui tiennent compte des priorités autodéterminées des Autochtones en matière de logement et qui offrent des modèles de logement adaptés sur le plan culturel. On appuiera ainsi les réserves de projets autochtones pour permettre la planification et la capacité à long terme.
- **Provinces et territoires (PT) :** MC cherche à établir une collaboration et une coordination solides en matière de construction de logements abordables dans le cadre d’un modèle commun d’implication financière et sociale avec des résultats prévisibles pour la population. Les PT contribueront à identifier les projets prioritaires avec MC et à les faire avancer, notamment en fournissant des terrains, en accélérant le processus d’approbation et en renonçant aux frais applicables.
- **Municipalités :** MC travaille avec les municipalités et les gouvernements régionaux pour les aider à identifier les projets prioritaires et à les faire progresser, notamment en fournissant des terrains, en accélérant les approbations, en renonçant aux frais et en simplifiant les processus de délivrance de permis et de construction.
- **Logements abordables et fonds de bienfaisance :** MC collabore avec des fournisseurs de capitaux motivés par leur mission, y compris le Fonds pour le logement abordable et des organismes caritatifs. L’objectif est de trouver des solutions de financement innovantes qui



favorisent les logements abordables, qui réduisent les risques liés aux étapes préliminaires des projets et qui catalysent les investissements à long terme qui correspondent aux objectifs de répercussions sociales.

À quoi les partenaires de MC peuvent-ils s'attendre?

MC collabore avec ses partenaires pour déterminer et mettre en œuvre les options de financement les plus efficaces et les mieux adaptées, pour favoriser des résultats solides et maximiser les répercussions des investissements publics. MC dispose de la souplesse nécessaire pour investir dans des projets de logements abordables et de construction résidentielle novatrice à l'aide d'un éventail d'outils financiers, notamment des prêts et du financement sous forme de contributions. Les investissements dans une proposition donnée dépendront des besoins financiers du projet, de la gravité et de l'urgence des besoins en matière de logement dans la collectivité, de l'efficacité des stratégies d'atténuation des risques et de la capacité du projet à générer des résultats stratégiques mesurables.

Quels types d'investissements MC offre-t-elle?

MC investit dans des projets qui font croître l'offre de logements abordables au Canada. Les projets et les portefeuilles doivent livrer de nouveaux logements par l'entremise :

- de nouvelles constructions;
- de l'acquisition, de la conversion et de la réaffectation de bâtiments non résidentiels en logements résidentiels;
- la réalisation de conversions, de rénovations et d'ajouts à des bâtiments existants et de constructions intercalaires;
- dans les cas de projets en cours, augmentation et/ou approfondissement des cibles d'abordabilité.

MC soutient un éventail de types de logements :

- les immeubles à revenus mixtes et à usage mixte, combinant à la fois des logements locatifs hors marché abordables et des logements du marché (avec un espace commercial ou de détail au rez-de-chaussée pouvant représenter jusqu'à 30 %);



- les logements à revenus mixtes dans les collectivités rurales, éloignées, nordiques et autochtones, y compris des options d’accession à la propriété lorsque le marché locatif est limité;
- les logements locatifs étudiants sur et hors campus;
- les logements pour personnes âgées autonomes;
- les logements supervisés et les logements de transition pour les personnes en situation d’itinérance ou à risque imminent de le devenir;
- les modèles de propriété abordables d’organismes qui offrent l’accession à la propriété grâce à des contributions communautaires et à un financement adapté au revenu;
- les solutions de logements coopératifs.

Les établissements de soins de longue durée, les refuges d’urgence, les propriétés commerciales et l’accession à la propriété individuelle ne sont pas admissibles.

Comment MC contribue-t-elle à des logements plus verts et plus durables?

MC bâtira des logements de haute qualité, abordables et assurables tout au long de leur durée de vie. MC accordera la priorité aux matériaux de construction à faible émission de carbone, résilients au climat et innovants (p. ex. béton et acier à faible émission de carbone, bois massif et bois d’œuvre résineux) ainsi qu’à la conception efficace, tant dans ses achats directs de matériaux que dans les projets financés. Par l’entremise du Fonds canadien de protection des loyers, dans le cadre d’acquisitions, MC investira également dans la préservation et, le cas échéant, le prolongement de la durée de vie de logements locatifs existants par des réparations et des rénovations, ce qui pourrait favoriser la résilience climatique et la réduction des émissions.

Les décisions d’investissement de MC favoriseront des projets qui démontrent une efficacité énergétique et un bon rendement au chapitre de la lutte contre les changements climatiques, notamment en ce qui a trait à la sélection de sites tenant compte des changements climatiques et de caractéristiques de conception adaptées qui atténuent les dangers locaux, dont les inondations, les



feux de forêt, la grêle et la chaleur extrême. Lorsque c'est possible et rentable, MC encouragera les promoteurs à respecter les niveaux supérieurs du Code national de l'énergie pour les bâtiments du Canada. Les promoteurs de MC devraient également suivre une séquence claire d'actions visant à protéger la nature : prévenir les effets négatifs lorsque cela est possible, réduire et corriger ceux qui subsistent, et appliquer des mesures compensatoires pour les impacts résiduels après ces étapes.

Comment MC renforce-t-elle les chaînes d'approvisionnement canadiennes grâce à ses investissements dans le logement ?

Maisons Canada adhère à la politique « Achetez canadien » en priorisant les projets bâtis en utilisant des matériaux produits au Canada, et elle met l'accent sur le bois d'œuvre de résineux canadiens. En effet, MC encourage les promoteurs à s'approvisionner en bois d'œuvre canadien dans la mesure du possible et reconnaît que c'est important pour l'économie nationale, le secteur forestier et les pratiques durables de construction. Une telle approche aide à soutenir l'emploi au Canada, à promouvoir l'industrie locale et à favoriser l'utilisation de ressources renouvelables dans le domaine de la construction de logements.

Comment MC appuie-t-elle les projets à grande échelle?

Au fil du temps, nous avons l'intention de nous concentrer sur le financement de projets de plus grande envergure et de portefeuille qui ont une incidence mesurable sur l'offre de logements abordables au Canada. Grâce à cette approche, nous avons pour objectif de renforcer les capacités des fournisseurs de logements et de contribuer à une industrie du bâtiment robuste et dynamique, en préparant progressivement le terrain pour des projets de plus en plus importants et ambitieux.

MC appuie les approches de portefeuille, ce qui permet à un ou à plusieurs partenaires de soumettre plusieurs projets en même temps. Les gouvernements, les organisations autochtones et les organisations non gouvernementales peuvent ainsi agir à titre d'agrégateurs pour aider les petits fournisseurs à accéder au financement. D'ailleurs, la taille des projets sera adaptée aux besoins des collectivités (p. ex. les projets peuvent être de plus petite envergure dans les collectivités rurales, nordiques ou autochtones). On évaluera l'abordabilité pour l'ensemble du portefeuille, et non



uniquement en fonction d'un projet particulier, ce qui permettra de combiner divers niveaux d'abordabilité. La méthode a pour objectif de permettre la construction à grande échelle, l'accélération de la livraison et la confirmation du financement en simplifiant les processus d'approbation et en soutenant les promoteurs immobiliers compétents.

À court terme, MC est à la recherche de projets prêts à démarrer qui augmenteront considérablement le parc de logements abordables dans les collectivités concernées. Un « projet prêt à démarrer » est défini comme un projet entièrement planifié et pour lequel la construction peut débuter dans un délai de 12 mois ou moins.

Comment MC soutient-elle l'industrie de la construction résidentielle moderne?

MC utilise son mandat de financement et d'aménagement pour stimuler la demande de méthodes de construction modernes (MCM).

« MCM » est un terme générique désignant des méthodes et des technologies innovantes de construction résidentielle qui peuvent réduire les coûts, le temps et l'apport de main-d'œuvre par logement livré, si elles sont mises en œuvre à grande échelle. Les MCM comprennent une gamme de méthodes et de technologies, comme la fabrication en usine de composants ou de modules (des panneaux aux unités volumétriques); des conceptions reproductibles et normalisées (mais potentiellement personnalisables en masse); l'intégration de technologies de conception et de production numériques (p. ex. modélisation des données du bâtiment); et des environnements de production plus contrôlés, qui réduisent les déchets, améliorent la qualité et réduisent les risques liés aux pénuries de main-d'œuvre. MC ne privilégie aucune technologie et se concentre sur l'évolutivité des méthodes et leur capacité à accroître la productivité, à rendre la construction plus durable et à réduire les coûts de construction au fil du temps.

MC encourage les promoteurs à utiliser le Catalogue de conception de logements lorsque c'est pertinent. Ce catalogue propose plus de 50 plans normalisés et adaptés à chaque région, qui sont abordables, efficaces, accessibles et durables, ce qui contribue à simplifier la réalisation des projets et à réduire les coûts de conception.



- **Étendue des investissements MCM admissibles :** MC n'examine les investissements que dans la mesure où ils soutiennent son mandat principal, qui consiste à augmenter le nombre de logements abordables au Canada. À ce titre, le soutien aux entreprises pour la technologie ou d'autres besoins en immobilisations n'est pas visé par la portée de ce mandat, à moins qu'il ne soit nécessaire pour soutenir directement une proposition de construction de logements abordables ou un portefeuille de projets. On encourage les promoteurs qui cherchent à obtenir de l'aide en matière de croissance générale des affaires, d'innovation technologique ou de développement des investissements à mobiliser leurs organismes de développement régional ou à explorer les possibilités qu'offre le nouveau Fonds de réponse stratégique d'Innovation, Sciences et Développement économique Canada. En effet, il s'agit de deux avenues qui conviennent davantage pour appuyer ces types d'initiatives.

Quels sont les coûts admissibles aux fins d'un financement de MC?

Le financement sera utilisé pour soutenir la création de nouveaux logements abordables, en mettant l'accent sur l'élimination des écarts financiers qui empêcheraient autrement un projet d'aller de l'avant, et sur l'augmentation du nombre de logements abordables ou l'amélioration de l'abordabilité.

Le financement peut être utilisé pour couvrir divers coûts, notamment :

- les coûts de construction (main-d'œuvre, matériaux, fournitures);
- l'acquisition de terrains ou de bâtiments pour les nouvelles constructions et le réaménagement de bâtiments existants;
- les propositions de projets qui intègrent l'utilisation de méthodes ou de technologies de construction modernes, comme les logements fabriqués en usine;
- les investissements d'entreprise dans la capacité de construction de logements en usine, dans la mesure où ils sont directement nécessaires dans le cadre d'un aménagement résidentiel à grande échelle ou d'une possibilité à l'échelle du portefeuille.



Les propositions doivent démontrer la viabilité et la durabilité financières des projets. Pour leur part, les projets, qu'ils soient présentés individuellement ou qu'ils fassent partie d'un portefeuille, doivent être réalisables dans les limites du budget et doivent être soutenus par une stratégie de financement crédible et réaliste. La durabilité financière fait référence à des modèles qui réduisent la dépendance envers les subventions d'exploitation publiques continues. Pour ce faire, on peut intégrer un mélange de logements du marché et de logements hors marché, obtenir des mesures globales de soutien pour des logements supervisés et les logements de transition, et attirer des capitaux privés et philanthropiques. MC est prête à fournir, au besoin, des subventions non remboursables, à l'appui de modèles financièrement durables et capables d'atteindre des niveaux plus élevés d'abordabilité. Ces subventions ont pour but de compenser les coûts de construction initiaux, de réduire les risques financiers à long terme et de promouvoir la résilience opérationnelle.

Comment l'abordabilité sera-t-elle définie au sein de MC?

Tous les projets soutenus par MC doivent indiquer les ménages auxquels les logements sont destinés et démontrer que le projet comprend des logements abordables. Les modèles à revenus mixtes qui mettent l'accent sur l'intégration communautaire et l'inclusion sociale sont encouragés; ils doivent offrir des logements abordables pour les ménages de différents niveaux de revenu afin d'assurer la viabilité financière à long terme.

MC utilisera une définition de l'abordabilité fondée sur le revenu qui s'applique à la réalité de diverses régions et catégories de revenu. Selon cette définition, le logement est abordable lorsque le loyer ne dépasse pas 30 % du revenu avant impôt (revenu médian du ménage dans une région donnée).

L'échelle des loyers serait évaluée en fonction des niveaux de revenu médian des ménages locaux.



Revenu médian des ménages de la région (2026)	Exemple de loyer abordable maximum selon la taille du logement*			
	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres
Très faible revenu (0 % à 25 % du revenu médian)	286 \$	368 \$	584 \$	763 \$
Faible revenu (26 % à 50 % du revenu médian)	572 \$	737 \$	1 169 \$	1 526 \$
Revenu moyen (51 % à 75 % du revenu médian)	858 \$	1 105 \$	1 753 \$	2 289 \$
Revenu médian (76 % à 100 % du revenu médian)	1 144 \$	1 473 \$	2 338 \$	3 053 \$

* Les chiffres sont fournis à titre indicatif seulement. Les valeurs réelles doivent être calculées en fonction de la municipalité concernée et des variations du revenu médian au fil du temps.

La définition de l’abordabilité de MC repose sur une approche territoriale qui tient compte des différences régionales liées au revenu des ménages. Cela permettra de veiller à ce que MC bâtisse des logements réellement abordables pour les ménages de diverses catégories de revenu, et ce, dans l’ensemble du Canada. Le tableau ci-dessous démontre la souplesse que le cadre offre aux régions, en illustrant les loyers maximaux considérés comme abordables pour les Canadiens à faible revenu qui louent un logement d’une chambre à coucher.



Subdivision de recensement	Loyer abordable maximal pour un logement d'une chambre à coucher pour les Canadiens à faible revenu (2026)
Vancouver (Colombie-Britannique)	819 \$
Toronto (Ontario)	784 \$
Sarnia (Ontario)	733 \$
Brandon (Manitoba)	721 \$
Prince Albert (Saskatchewan)	700 \$
Montréal (Québec)	667 \$
Amherst (Nouvelle-Écosse)	535 \$

Le site Web de Maisons Canada renferme des renseignements supplémentaires à ce sujet : <https://housing-infrastructure.canada.ca/bch-mc/housing-affordability-abordabilite-logement-fra.html>.

Comment MC évalue-t-elle les propositions?

MC examine les projets et les portefeuilles de logements abordables en fonction de leur capacité à :

- démontrer le potentiel d'augmentation considérable de l'offre de logements abordables au sein des collectivités, tout en tenant compte de l'extensibilité future grâce à des projets de plus grande envergure et de portefeuille qui engendrent des répercussions mesurables;
- accroître de façon significative le degré, la portée et la durée de l'abordabilité, tout en maximisant les retombées de l'investissement public en tirant parti efficacement d'autres sources de financement publiques ou privées;
- renforcer le potentiel dans le secteur du logement hors marché en établissant des partenariats collaboratifs de haute qualité avec des organisations axées sur l'accomplissement d'une mission, comme les fournisseurs de logements pour les Autochtones et les groupes de soutien aux femmes, aux personnes handicapées et aux autres groupe méritant l'équité;



- démontrer l'état de préparation financière et de construction (zonage et approbations en place, etc.);
- tirer parti de l'utilisation de méthodes de construction modernes, telles que la construction de logements en usine, afin d'améliorer l'efficacité et réduire les coûts;
- démontrer des approches intégrées liées à la conception durable, et aux matériaux à faible émissions de carbone qui permettent la réduction de l'empreinte écologique, renforcent la résilience aux changements climatiques et optimisent le rendement opérationnel à long terme;
- renforcer les chaînes d'approvisionnement canadiennes et locales et améliorer la résilience du secteur;
- démontrer clairement que le projet a besoin du soutien financier de MC pour aller de l'avant, et présenter un modèle financier viable qui ne repose pas sur un financement opérationnel continu;
- accroître le nombre de logements accessibles, tout en permettant une certaine souplesse pour tenir compte du type de projet, des contraintes de coûts et du contexte régional.

Ces considérations visent à orienter l'évaluation des projets et ne constituent pas des critères obligatoires d'admissibilité au financement.

Comment MC appuie-t-elle les logements supervisés et les logements de transition?

MC octroie 1 milliard de dollars en fonds d'immobilisations pour la construction de logements supervisés et de logements de transition pour les personnes en situation d'itinérance ou à risque imminent de le devenir, afin d'aider les gens à obtenir et à conserver un logement stable. Pour maximiser les répercussions, MC cherche à collaborer avec des partenaires clés, parmi lesquels on retrouve les gouvernements provinciaux, territoriaux et autochtones, les municipalités, les promoteurs du secteur privé, les organismes à but lucratif ou sans but lucratif et les institutions financières qui ont établi que le logement abordable et la lutte contre l'itinérance sont des éléments fondamentaux de leurs objectifs en matière de responsabilité communautaire ou sociale. Les entreprises du secteur privé et à but lucratif doivent s'associer, à long terme, avec un ou plusieurs des autres promoteurs reconnus



comme appartenant au secteur sans but lucratif ou public .

On s'attend à ce que les projets de logements supervisés et de logements de transition pour les personnes en situation d'itinérance ou à risque imminent de le devenir :

- accélèrent les échéanciers des projets en tirant parti des solutions de logement préfabriqué;
- offrent un soutien particulier ou une aide transitoire aux personnes qui en ont besoin;
- démontrent que le promoteur de logements est lié au réseau local des services de lutte contre l'itinérance afin de veiller à ce que la priorisation des locataires correspond bien aux besoins locaux établis;
- permettent de veiller à ce que les coûts de fonctionnement et d'entretien à long terme soient financés dans le cadre de partenariats négociés et établis avec les PT ou d'autres bailleurs de fonds, y compris en ce qui concerne les services de soutien complets, continus et intégrés fournis après l'achèvement du projet;
- démontrent que le projet ne pourrait pas aller de l'avant sans l'appui de MC.

Perspectives d'avenir

Au cours des prochains mois, MC consultera le secteur du logement abordable afin de cerner d'autres lacunes et défis concernant entre autres : les modèles les plus efficaces pour couvrir les coûts de développement des projets qui démarrent; le déblocage de capitaux pour les phases de planification et de préparation des projets; la rationalisation de la coordination avec les partenaires gouvernementaux; la connexion entre les projets et les capitaux privés et philanthropiques, ainsi que le recours aux chaînes d'approvisionnement modernes qui tirent parti de matériaux nationaux et font croître leur utilisation.

Comment le financement de MC s'harmonise-t-il au Fonds pour le logement abordable (FLA) de la SCHL?

Durant la période de transition, MC et la SCHL travaillent en étroite collaboration pour veiller à ce que les projets ou les propositions présentées dans le cadre du FLA de la SCHL soient également



admissibles à un financement de MC. L'objectif est de déterminer le mécanisme de financement le plus approprié pour chaque projet et de faire en sorte que les investissements fédéraux soient alloués efficacement et qu'ils correspondent à l'envergure et à la nature des solutions de logement proposées.

Prêt à bâtir avec l'aide de MC?

Un portail sera ouvert dans les prochaines semaines pour les organisations qui ont des projets prêts à démarrer et conformes au présent cadre et on les invitera à présenter les détails des projets aux fins d'examen. Entre-temps, les promoteurs peuvent continuer à envoyer leurs questions à l'adresse suivante : BCHInquiries-DemandesMC@infc.gc.ca.

La mobilisation des intervenants s'effectuera de façon continue à l'appui de l'état de préparation et de la conformité aux objectifs du programme, tout en définissant les ajustements à apporter à ces objectifs pour veiller à ce qu'ils tiennent compte des besoins et des réalités du secteur.





Logement, Infrastructures
et Collectivités Canada

Housing, Infrastructure
and Communities Canada



2025

Maisons Canada

Guide de sondage du marché

Canada 

1. Introduction

Maisons Canada sera la nouvelle entité fédérale chargée de construire des logements abordables, d'offrir du financement aux constructeurs d'habitations abordables et de catalyser une industrie de la construction domiciliaire plus productive. Elle réunira des partenaires clés de l'écosystème du logement afin de construire des logements en supprimant les obstacles, en réduisant les risques et en facilitant le processus de construction de logements hors marché.

Ce guide de sondage du marché présente une vision initiale pour Maisons Canada, y compris ses objectifs, ses fonctions, ses instruments, son approche en matière d'investissement et sa mise en œuvre.

L'objectif est de recueillir des commentaires sur l'approche proposée décrite ici afin d'éclairer la conception finale du programme. Tout le contenu, y compris les éléments de conception proposés, pourrait être modifié en fonction des commentaires reçus et de l'évolution des discussions.

2. Objectifs

Construire des logements abordables à grande échelle. Pour une grande partie de la population active, les étudiants et les aînés qui vivent avec un revenu fixe, le marché privé ne peut à lui seul offrir des options de logement abordables. Nous devons accroître considérablement le nombre de logements abordables pour créer un ensemble de logements qui répondent aux besoins d'un large éventail de ménages, y compris ceux à faibles revenus, tout en bâtissant des collectivités fortes et résilientes en suivant l'exemple évident des pays qui ont réussi. Maisons Canada formera des partenariats avec des constructeurs et des fournisseurs de logements qui mettent l'accent sur l'abordabilité à long terme, notamment des coopératives, des promoteurs de logements communautaires et des constructeurs faisant la promotion de solutions abordables pour l'accès à la propriété. Maisons Canada accélérera également les délais de mise sur le marché des terrains fédéraux, ce qui réduira les coûts des projets et favorisera la construction de logements abordables.

Construire plus vite, mieux et plus intelligemment. Le Canada peut accroître l'offre de logements pour répondre aux besoins de la population en modernisant ses méthodes de construction. Nous devons construire des logements en utilisant des matériaux de pointe et des méthodes de fabrication et de construction qui amélioreront la productivité et l'extensibilité afin de réduire les coûts, les délais et les impacts environnementaux de la construction. Maisons Canada soutiendra et accélérera l'adoption par le secteur du logement de méthodes de construction modernes (p. ex. les conceptions standardisées, la modélisation des données du bâtiment (MDB), les matériaux à faibles émissions de carbone, la fabrication hors site, l'approche par kits de pièces, l'assemblage rapide) en s'approvisionnant auprès des principaux fournisseurs canadiens pour ses projets réalisés sur des terrains publics et en comblant les lacunes du marché en matière d'offres de produits financiers.

3. Maisons Canada

Maisons Canada pourrait servir de guichet unique pour les promoteurs à chaque étape du processus de développement, en travaillant en étroite collaboration avec des promoteurs, des investisseurs, des fabricants, d'autres ordres de gouvernement et des partenaires autochtones pour assurer le financement et la construction de logements.

Maisons Canada aura pour objectif d'accroître le nombre de logements abordables, y compris les logements avec services de soutien et les logements de transition qui offrent des services complets pour aider les personnes et les familles en situation d'itinérance, en privilégiant un petit nombre de grands projets plutôt qu'un grand nombre de petits projets. Les grands projets pourront comprendre d'importants projets individuels (p. ex. des projets de 300 unités et plus) ou un ensemble de projets plus petits regroupés au sein d'un portefeuille plus large.



- **Financement** – Maisons Canada pourrait adopter une approche souple pour structurer les ententes et adapter les modalités en fonction des caractéristiques précises des projets et des objectifs d'investissement.
 - Un soutien financier prévisible à long terme pour permettre aux fournisseurs de logements abordables d'élargir leurs portefeuilles. En mettant l'accent sur des projets d'envergure, Maisons Canada sera en mesure d'adapter activement les outils financiers et les partenariats afin de tirer le meilleur parti de chaque occasion.
 - Une stratégie d'investissement qui soutiendra l'utilisation à grande échelle de méthodes de construction modernes qui favoriseront la productivité et accéléreront la construction de logements. Il s'agira probablement de mettre au point des instruments financiers adaptés pour combler les lacunes dans le secteur privé et d'encourager l'utilisation de méthodes de construction modernes.
- **Construction** – Maisons Canada pourrait agir en tant que promoteur à divers titres et travailler en collaboration avec des entrepreneurs, des exploitants, des investisseurs et d'autres promoteurs afin de construire des logements, d'aménager des terrains, d'acheter des matériaux, de partager les risques et de fournir une expertise.
 - Un éventail d'approches de développement pourrait être mis à la disposition de Maisons Canada, qu'il s'agisse d'engager directement des constructeurs pour construire et louer des logements aux fournisseurs de logements abordables, ou d'agir comme facilitateur en rassemblant les promoteurs de terrains, de financement ou de projets et d'autres ordres de gouvernement pour faire avancer les projets.
 - Maisons Canada pourrait se servir de son pouvoir d'achat pour encourager l'utilisation de technologies et établir une réserve constante de techniques de construction modernes (p. ex. des constructions modulaires/préfabriquées, à faibles émissions de carbone, résilientes au climat et carboneutres) sur les terres qu'elle possède et pour des projets qu'elle aide à faciliter.

4. Instruments financiers et non financiers

Maisons Canada aura besoin d'un éventail d'outils et de la souplesse connexe pour les utiliser afin d'investir dans des projets de logement abordable et de construction résidentielle novatrice.

- **Prêts** – Financement remboursable offert à des taux inférieurs à ceux du marché et/ou à des modalités plus souples (p. ex. un partage des risques plus important ou des périodes d'amortissement plus longues).
- **Placements en actions** – Investissement en capital en échange de participations dans des projets de développement immobilier et/ou auprès de constructeurs de logements novateurs.
- **Investissements immobiliers et dans le logement** – Acquisition, location et développement de terrains et de bâtiments, y compris des terrains fédéraux.
- **Garanties de prêt et autres instruments d'atténuation des risques** – Outils financiers (p. ex. garanties, passifs éventuels, contrats pour différences, accords de sous-traitance) qui réduisent les risques liés à l'investissement et offrent une assurance fédérale pour stimuler les investissements.
- **Contributions** – Financement non remboursable ou à remboursement conditionnel, généralement en combinaison avec d'autres outils financiers.



5. Approche en matière d'investissement

5.1 Principes

Les investissements de Maisons Canada pourraient dépendre des besoins, du profil de risque et de la possibilité d'atteindre les objectifs stratégiques de Maisons Canada.

Les principes clés qui sous-tendent la façon dont ces investissements seront structurés devraient comprendre ce qui suit :

- **Le financement des investissements reflète les résultats en matière de logement** : le niveau des contributions (par le biais de la concessionnalité, du partage des risques et du montant des investissements) devrait refléter l'ampleur des résultats en matière de logement que le projet produit (p. ex. nombre d'unités, niveau d'abordabilité), tout en tenant compte de la diversité des investissements en fonction des objectifs de Maisons Canada.
- **Partage des risques pour stimuler le changement dans le secteur** : Maisons Canada pourrait prendre et partager des risques ciblés afin de stimuler la productivité et d'accroître le potentiel du secteur. De même, Maisons Canada pourrait s'attendre à ce que les partenaires du secteur privé partagent les risques financiers.
- **Partage des retombées des projets réussis** : Maisons Canada pourrait chercher à partager les rendements financiers des projets rentables qu'elle soutient, afin de s'assurer que les investisseurs privés ne profitent pas de façon disproportionnée des investissements publics.
- **Mise à profit de l'expertise sectorielle et mobilisation des partenaires** : Maisons Canada pourrait travailler avec un large éventail d'acteurs de l'industrie pour faciliter l'investissement de capitaux provenant d'investisseurs, de promoteurs, d'organisations à but non lucratif et d'autres ordres de gouvernement.

5.2 Tirer parti des bons instruments

L'approche d'investissement de Maisons Canada permettrait de réunir des objectifs, des fonctions et des instruments pour stimuler l'action.

Le tableau suivant reflète notre vision initiale des investissements de Maisons Canada, selon les objectifs et les fonctions. Il est fourni à titre indicatif seulement :

	Financement	Développement
Abordabilité	• Combinaison de prêts à faible taux d'intérêt et de contributions pour le début du développement et la construction d'ensembles de logements abordables. • Engagements et partenariats financiers à long terme dans le cadre de projets multiples qui permettent au secteur du logement abordable de planifier et de se développer en toute confiance. • Appuyer des solutions de financement dirigées par le secteur (p. ex. Fonds canadien de protection des loyers).	• Collaborer avec des entrepreneurs et d'autres promoteurs pour construire des logements et les louer à des fournisseurs de logements abordables. • Fournir un soutien foncier ou technique pour les projets détenus ou dirigés par des fournisseurs de logements abordables. • Partenariats de développement dans le cadre desquels Maisons Canada tire parti des placements en actions pour partager divers risques et avantages.



Productivité	• Débloquer l'offre pour des méthodes plus novatrices lorsque des restrictions financières existent (p. ex. garanties, prêts-relais). • Soutenir l'acquisition de technologies et le renforcement des capacités. • Encourager l'utilisation de méthodes de construction modernes et de produits canadiens dans l'ensemble des programmes.	• Mettre en valeur le potentiel commercial en utilisant des méthodes de construction modernes pour les projets qu'elle développe. • Tirer parti des renseignements sur le marché pour réaliser des gains d'efficacité, par exemple l'approvisionnement en vrac pour ses propres projets et possiblement les projets dans sa filière de financement simultanément.
--------------	--	--

5.3 Critères de sélection des investissements

Maisons Canada est bien placée pour chercher des occasions présentant les caractéristiques suivantes :

A. Échelle

- Projets qui permettent la construction d'un nombre important de logements abordables.
- Initiatives qui débloquent un portefeuille ou plusieurs projets d'habitation.

B. Abordabilité/croissance du secteur communautaire

- Accroître l'offre de logements abordables pour les ménages à revenu faible ou à revenu modeste.
- Accroître l'offre de logements gérés par des organismes qui sont axés sur la mission, comme les coopératives, les groupes sans but lucratif, les gouvernements ou les fournisseurs de logements autochtones.

C. Innovation dans la construction d'habitations

- Réduire le temps de construction, les coûts par unité ou la quantité de ressources (matériel/travailleurs) nécessaires.
- Construire au Canada en privilégiant les matériaux fabriqués au Canada (p. ex. le bois à valeur ajoutée issu d'une récolte durable, les produits à faibles émissions de carbone et le béton) ainsi que sur les pôles de production régionaux, afin de soutenir les emplois au Canada.
- Utiliser des méthodes de construction modernes comme :
 - Construction modulaire, préfabriquée ou imprimée en 3D.
 - Déploiement d'approches et de technologies à faibles émissions de carbone, résilientes aux changements climatiques ou carboneutres, y compris l'intégration de matériaux à faibles émissions de carbone et d'une conception efficace afin de réduire l'empreinte carbone des projets.

D. Utilisation efficace des fonds publics

- Les propositions permettent aux fonds publics d'aller plus loin qu'ils ne le feraient autrement.
 - Réduire au minimum les coûts pour le Canada en accordant la priorité au financement concessionnel, tout en conservant la souplesse nécessaire pour envisager des mécanismes appropriés de partage des coûts.



-
- Tirer parti du capital privé ou philanthropique, de l'interfinancement ou d'autres moyens pour réduire la dépendance au soutien public
 - Des stratégies appropriées de gestion des risques sont en place pour comprendre et traiter les risques liés aux investissements (p. ex. les risques financiers, les impacts climatiques).

6. Partenariats et mobilisation

Maisons Canada ne sera pas en mesure d'obtenir des résultats sans un effort plus vaste. Le secteur de l'habitation doit être prêt à saisir les occasions offertes par Maisons Canada. De solides partenariats avec les provinces, les territoires, les municipalités et les partenaires autochtones sont nécessaires pour coordonner les mesures visant à produire des résultats clés dans la stratégie d'investissement.

La publication de ce guide de sondage du marché et la mobilisation générale aident à éclairer l'initiative Maisons Canada et à obtenir des renseignements des sources suivantes :

- Les promoteurs de projets, afin de comprendre les possibilités d'investissement dans des projets de grande envergure et les occasions qui permettraient à Maisons Canada de former un partenariat avec des fournisseurs de logements expérimentés pour favoriser la réussite.
- Les promoteurs de logements communautaires, afin de mieux comprendre les modèles de partenariat possibles et la façon dont Maisons Canada peut soutenir les promoteurs tout au long du cycle de vie du projet, éliminer les obstacles à l'aménagement et tirer parti des terres publiques. Les promoteurs de logements communautaires seront mobilisés pour veiller à ce que Maisons Canada soit conçu de manière à accélérer le développement de logements hors marché, tout en favorisant l'abordabilité et d'autres résultats sociaux.
- Les promoteurs utilisant des méthodes de construction modernes et les fabricants, afin de mieux comprendre comment accroître la capacité du secteur et réduire les risques liés à l'innovation dans l'industrie.
- Les gouvernements provinciaux et territoriaux, afin de veiller à ce que la conception de Maisons Canada (y compris les critères d'admissibilité, les partenariats et les modèles de prestation) soit harmonisée avec les programmes de logement provinciaux et territoriaux existants et les réalités des administrations, et afin de veiller à ce que les activités de Maisons Canada qui soutiennent les méthodes de construction modernes soient appuyées par un cadre réglementaire à l'échelle appropriée. Les administrations locales doivent trouver des moyens d'accélérer la planification, l'octroi des permis et la mise en service des projets de Maisons Canada, et ce, dans le but de faciliter et d'encourager l'utilisation des méthodes de construction modernes, et de bâtir des collectivités plus abordables et plus résilientes dans les régions urbaines, rurales et éloignées.
- Les gouvernements autochtones et les partenaires, afin de fournir des conseils quant à la façon dont Maisons Canada peut favoriser l'atteinte des priorités en matière de logement des communautés autochtones. Le gouvernement s'est engagé à collaborer de manière constructive avec les peuples autochtones.
- Les institutions financières, afin de mieux comprendre comment Maisons Canada peut déployer des outils financiers souples qui complètent le financement privé et réduisent les risques liés aux projets ou au financement pour favoriser davantage d'investissements.

De plus, la mobilisation ira au-delà de ces partenaires afin d'obtenir des commentaires d'un grand éventail d'intervenants, notamment des universitaires, des groupes de recherche, des investisseurs institutionnels et d'autres sources potentielles de capitaux privés. Cette approche inclusive vise à garantir une compréhension globale des possibilités d'investissement et des défis dans l'ensemble du système de logement.



Les personnes qui souhaitent partager leur expertise et faire part de leurs commentaires sur la conception de Maisons Canada peuvent envoyer leurs commentaires par écrit à bengagement-mobilisationmc@infoc.gc.ca d'ici le 29 août 2025.



Création de la nouvelle entité fédérale Maisons Canada

Contexte

Dans le cadre de la campagne électorale fédérale du printemps 2025, le Parti libéral du Canada (PLC) a annoncé une multitude d'engagements en matière de logement contenus dans sa plateforme électorale « Un Canada fort ». Ces engagements incluent notamment la création d'une nouvelle entité nommée « Maisons Canada » et dont le but serait de réintégrer le gouvernement canadien dans le secteur de la construction résidentielle et d'agir en tant que promoteur pour bâtir des logements à grande échelle, y compris sur des terrains publics fédéraux. Cet objectif serait notamment réalisé grâce à des investissements considérables de plusieurs milliards de dollars, dont un montant de 25 G\$ en financement (prêts) aux constructeurs dits novateurs de maisons préfabriquées au Canada et 10 G\$ dans le financement et le capital pour la construction de logements abordables.

Détails concernant Maisons Canada

Le peu de détails concernant Maisons Canada actuellement disponibles sont présentés dans un document intitulé « Guide de sondage du marché » (en annexe). Quelques informations supplémentaires ont également été partagées lors de récentes rencontres de niveau administratif et de niveau sous-ministre du Forum fédéral-provincial-territorial sur le logement. Entre autres choses, le Canada a informé les provinces et territoires (PT) que le gouvernement souhaite créer dès septembre 2025 cette nouvelle entité, laquelle s'apparenterait beaucoup plus à une société d'investissement qui prend des décisions d'investissement qu'à une réelle société d'État ou un programme fédéral. Lors de ces rencontres, une vision initiale de ce que pourrait être Maisons Canada a été présentée, notamment les objectifs, les instruments financiers, l'approche préconisée en matière d'investissement et la mise en œuvre. Extrait du Guide de sondage du marché, le tableau suivant reflète la vision initiale des investissements de Maisons Canada. Il importe toutefois de souligner que Logement, Infrastructures et Collectivités Canada cherche actuellement à recevoir des idées et des suggestions de la part des PT pouvant alimenter sa réflexion sur la conception de la nouvelle entité.

	Financement	Développement
Abordabilité	- Combinaison de prêts à faible taux d'intérêt et de contributions pour le début du développement et la construction d'ensembles de logements abordables. Engagements et partenariats financiers à long terme dans le cadre de projets multiples qui permettent au secteur du logement abordable de planifier et de se développer en toute confiance. - Appuyer des solutions de financement dirigées par le secteur (p. ex. Fonds canadien de protection des loyers).	- Collaborer avec des entrepreneurs et d'autres promoteurs pour construire des logements et les louer à des fournisseurs de logements abordables. - Fournir un soutien foncier ou technique pour les projets détenus ou dirigés par des fournisseurs de logements abordables. - Partenariats de développement dans le cadre desquels Maisons Canada tire parti des placements en actions pour partager divers risques et avantages.
Productivité	- Débloquer l'offre pour des méthodes plus novatrices lorsque des restrictions financières existent (p. ex. garanties, prêts-relais). - Soutenir l'acquisition de technologies et le renforcement des capacités. Encourager l'utilisation de méthodes de construction modernes et de produits canadiens dans l'ensemble des programmes.	- Mettre en valeur le potentiel commercial en utilisant des méthodes de construction modernes pour les projets qu'elle développe. - Tirer parti des renseignements sur le marché pour réaliser des gains d'efficacité, par exemple l'approvisionnement en vrac pour ses propres projets et possiblement les projets dans sa filière de financement simultanément.

L'approche présentée en matière de financement est grandement orientée vers des instruments financiers de prêts avantageux, ce qui n'est pas surprenant considérant qu'il s'agit pour la très grande majorité de produits de financement déjà proposés par la Société canadienne

d'hypothèques et de logement (SCHL). En effet, la majorité des programmes de logement abordable actuels de la SCHL sont grandement orientés vers le financement par prêts à long terme et à taux avantageux plutôt que vers la contribution classique comme ce fut le cas avec l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL), et il appert que les programmes de logement abordable pourraient être transférés vers Maisons Canada. Le rôle de la SCHL dans cette nouvelle dynamique potentielle demeure nébuleux pour le moment, mais il est possible de spéculer qu'elle continuerait minimalement à agir dans le domaine des garanties hypothécaires.

L'innovation technique est également mise de l'avant avec la volonté de financer des projets qui utiliseront des matériaux innovants et de conception canadienne et une grande importance est également mise sur l'utilisation des terrains publics fédéraux et les projets de grande envergure (300 logements et plus).

Position du Québec

À ce stade-ci, il existe très peu de détails sur cette nouvelle entité fédérale et plusieurs questions demeurent en suspens, notamment en ce qui a trait au rôle concret que jouera Maisons Canada (et la notion de « guichet unique » évoquée dans le Guide de sondage de mise en marché), aux intentions du gouvernement fédéral par rapport au développement du secteur de la construction modulaire et aux enjeux importants concernant les rangs hypothécaires prévus par les programmes du Québec et du Canada.

Le secteur du logement et celui des affaires municipales relèvent de la compétence exclusive du Québec et il importe avant tout d'éviter que Maisons Canada ne vienne complexifier le financement de l'habitation abordable par la multiplication des acteurs et des programmes. Il est donc impératif que les futures initiatives de Maisons Canada viennent appuyer les interventions du Québec dans le domaine de l'habitation et des affaires municipales et respectent le cadre législatif ainsi que les programmes québécois. De plus, le Québec s'attend à recevoir sa juste part des nouveaux fonds fédéraux par le biais d'ententes Canada-Québec similaire aux trois ententes Canada-Québec concernant l'ICRL et l'Entente Canada-Québec concernant le Fonds pour accélérer la construction de logements, ou à ce qu'une portion des prêts disponibles soit réservée exclusivement au Québec.

Le gouvernement fédéral a également signalé son intention d'investir via Maisons Canada dans des projets prêts à démarrer rapidement et sa volonté de collaborer avec les PT en évoquant la possibilité d'adopter une approche par portefeuille. À ce sujet, la ministre responsable de l'habitation a indiqué à son homologue fédéral en mai dernier que la Société d'habitation du Québec dispose d'une banque de nouveaux projets d'habitation prêts à être débutés dont les coûts de réalisation sont estimés à 2,3 G\$. Pour demeurer le maître d'œuvre de ces projets, il sera essentiel d'exiger une flexibilité dans le déploiement de la nouvelle entité et la gestion de toute enveloppe destinée au Québec pour éviter toute contrainte qui serait susceptible d'ajouter une lourdeur administrative aux organismes développeurs québécois. Cette flexibilité doit notamment se refléter dans les critères et les normes applicables aux futurs programmes de Maisons Canada, notamment en ce qui a trait aux normes d'accessibilités et d'efficacité énergétique qui ont été une grande source de problèmes et de délais dans le déploiement au Québec du Fonds pour le logement abordable du Canada.

Prochaines étapes

Considérant le peu de détails disponibles et l'impossibilité pour les représentants fédéraux de niveau administratif et sous-ministre d'offrir des informations claires sur le déploiement ou la création de Maisons Canada, les prochaines étapes pouvant être entreprises par le Québec sont limitées. Toutefois, il s'agira d'un sujet de discussion fort important à l'ordre du jour de la prochaine rencontre du Forum fédéral-provincial-territorial des ministres responsables du Logement prévue le 8 septembre prochain.

Ainsi, des éléments d'intervention possibles seront proposés à la ministre responsable de l'Habitation dans les documents de breffage pour la rencontre du 8 septembre afin de faire valoir la position du Québec face à la conception et au rôle de Maisons Canada.

Création de la nouvelle entité fédérale Maisons Canada

Contexte

Dans le cadre de la campagne électorale fédérale du printemps 2025, le Parti libéral du Canada (PLC) a annoncé une multitude d'engagements en matière de logement contenus dans sa plateforme électorale « Un Canada fort ». Ces engagements incluaient notamment la création d'une nouvelle entité nommée « Maisons Canada » et dont le but serait de réintégrer le gouvernement canadien dans le secteur de la construction résidentielle et d'agir en tant que promoteur pour bâtir des logements à grande échelle, y compris sur des terrains publics fédéraux. En septembre dernier, l'annonce officielle faisait état d'une enveloppe initiale de 13,2 G\$, sans toutefois préciser combien de ce montant sera attribué en prêts et en subvention. La seule information concrète à ce sujet est l'existence d'une enveloppe spécifique de 1 G\$ en subvention pour des logements supervisés ou avec services. Le budget fédéral 2025 annoncé le 4 novembre n'apporte aucune précision supplémentaire outre le fait que certains programmes d'habitation déjà existants seraient rapatriés sous Maisons Canada dont le Fonds de protection des loyers.

Détails concernant Maisons Canada

Les informations préliminaires sur Maisons Canada ont été présentées dans un document intitulé « Guide de sondage du marché » (en annexe 1) dont un extrait est repris ci-bas :

	Financement	Développement
Abordabilité	- Combinaison de prêts à faible taux d'intérêt et de contributions pour le début du développement et la construction d'ensembles de logements abordables. Engagements et partenariats financiers à long terme dans le cadre de projets multiples qui permettent au secteur du logement abordable de planifier et de se développer en toute confiance. - Appuyer des solutions de financement dirigées par le secteur (p. ex. Fonds canadien de protection des loyers).	- Collaborer avec des entrepreneurs et d'autres promoteurs pour construire des logements et les louer à des fournisseurs de logements abordables. - Fournir un soutien foncier ou technique pour les projets détenus ou dirigés par des fournisseurs de logements abordables. - Partenariats de développement dans le cadre desquels Maisons Canada tire parti des placements en actions pour partager divers risques et avantages.
Productivité	- Débloquer l'offre pour des méthodes plus novatrices lorsque des restrictions financières existent (p. ex. garanties, prêts). - Soutenir l'acquisition de technologies et le renforcement des capacités. Encourager l'utilisation de méthodes de construction modernes et de produits canadiens dans l'ensemble des programmes.	- Mettre en valeur le potentiel commercial en utilisant des méthodes de construction modernes pour les projets qu'elle développe. - Tirer parti des renseignements sur le marché pour réaliser des gains d'efficacité, par exemple l'approvisionnement en vrac pour ses propres projets et possiblement les projets dans sa filière de financement simultanément.

Au fil des semaines, il est devenu plus clair que Maisons Canada s'apparenterait beaucoup plus à une société d'investissement qui prend des décisions d'investissement qu'à une réelle société d'État ou un programme fédéral. C'est d'ailleurs la Banque d'infrastructure du Canada qui sera son bras financier.

L'approche initiale présentée en matière de financement est grandement orientée vers des instruments financiers de prêts avantageux, ce qui n'est pas surprenant considérant qu'il s'agit pour la très grande majorité de produits de financement déjà proposés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). En effet, la majorité des programmes de logement abordable actuels de la SCHL sont surtout orientés vers le financement par prêts à long terme et à taux avantageux plutôt que vers la contribution classique comme ce fut le cas avec l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL), et il appert que certains programmes de logement abordable pourraient être transférés vers Maisons Canada.

L'innovation technique est également mise de l'avant avec la volonté de financer des projets qui utiliseront des matériaux innovants et de conception canadienne et une grande importance est également mise sur l'utilisation des terrains publics fédéraux et les projets de grande envergure (300 logements et plus).

Toutefois, au-delà des grandes priorités et des grands objectifs, les détails importants sur le type de financement qui allait être offert par Maisons Canada se font attendre. À une rencontre fédérale-provinciale-territoriale de niveau sous-ministre tenue le 6 novembre dernier, la présidente-directrice générale de Maisons Canada, Mme Ana Bailão, n'a offert aucun détail additionnel à ce sujet. Même le Cadre de politique d'investissement (annexe 2) partagé avec les provinces et territoires (PT) le 22 novembre dernier n'offre aucune information concrète additionnelle d'ordre financière pouvant guider les demandeurs dans l'élaboration d'un montage financier pour leur projet.

Négociations Canada-Québec

Le secteur du logement et celui des affaires municipales relèvent de la compétence exclusive du Québec et il importe avant tout d'éviter que Maisons Canada ne vienne complexifier le financement de l'habitation abordable par la multiplication des acteurs et des programmes. Il est donc impératif que les futures initiatives de Maisons Canada viennent appuyer les interventions du Québec dans le domaine de l'habitation et des affaires municipales et respectent le cadre législatif ainsi que les programmes québécois. De plus, le Québec s'attend à recevoir sa juste part des nouveaux fonds fédéraux par le biais d'ententes Canada-Québec similaires aux trois ententes Canada-Québec concernant l'ICRL et l'Entente Canada-Québec concernant le Fonds pour accélérer la construction de logements, ou à ce qu'une portion des prêts disponibles soit réservée exclusivement au Québec.

Le gouvernement fédéral a également signalé son intention d'investir via Maisons Canada dans des projets prêts à démarrer rapidement et sa volonté de collaborer avec les PT en évoquant la possibilité d'adopter une approche par portefeuille. À ce sujet, la Société d'habitation du Québec (SHQ) dispose d'une banque de nouveaux projets d'habitation (environ 20 000 logements) prêts à être débutés dont les subventions et les prêts sont estimés à 2,8 G\$ (en annexe 3). Pour demeurer le maître d'œuvre de ces projets, il sera essentiel d'exiger une flexibilité dans le déploiement de la nouvelle entité et la gestion de toute enveloppe destinée au Québec pour éviter toute contrainte qui serait susceptible d'ajouter une lourdeur administrative aux organismes développeurs québécois. Cette flexibilité doit notamment se refléter dans les critères et les normes applicables aux futurs programmes de Maisons Canada, notamment en ce qui a trait aux normes d'accessibilités et d'efficacité énergétique qui ont été une grande source de problèmes et de délais dans le déploiement au Québec du Fonds pour le logement abordable du Canada. Le Québec doit également pouvoir décider des projets qui seront financés sur son territoire ; aucun projet ne devrait pouvoir se réaliser sans l'approbation de la SHQ.

Afin de tenter de formaliser ces principes dans une entente bilatérale, des échanges de niveau administratif entre la SHQ et Logement, Infrastructure et Collectivités Canada (LICC) ont lieu chaque semaine depuis le début du mois d'octobre et se poursuivront au cours du prochain mois. Une première proposition (non validée par le Secrétariat du Québec aux relations canadiennes (SQRC)) a été transmise le 17 octobre à LICC. Celle-ci a été rédigée selon la même mécanique qui prévaut aux trois ententes Canada-Québec concernant l'Initiative pour la création rapide de logements et l'Entente Canada-Québec concernant le Fonds pour accélérer la construction de logements, soit un transfert de 22-23 % des fonds fédéraux vers les programmes québécois d'habitation pour financer des projets sélectionnés par la SHQ. Pour ce qui est de la portion « prêts », la demande de la SHQ est que Maisons Canada s'engage à réserver 22-23 % des fonds disponibles pour des projets au Québec.

LICC a répondu le 29 octobre avec une contre-proposition qui ne cadre pas avec le fonctionnement souhaité par le Québec. Le modèle proposé par le Canada ressemble plutôt à un protocole de collaboration similaire à ce que signe normalement la Banque d'infrastructure du Canada et LICC ne souhaite pas s'engager à réserver 22-23 % des fonds disponibles pour le Québec. Ce modèle ne confère au Québec pas la maîtrise d'œuvre ni la flexibilité qu'il recherche.

Malgré plusieurs échanges au cours du mois de novembre, le portail fédéral pour le dépôt des demandes a finalement ouvert le 27 novembre sans que le Canada et le Québec n'aient convenu des modalités du déploiement de Maisons Canada sur le territoire québécois. La demande d'afficher sur le portail un message spécifique aux demandeurs québécois afin d'éviter la confusion au sein du réseau de l'habitation québécois a été refusée ; plutôt, le Canada a intégré dans le Guide du demandeur (disponible sur le site Web de Maisons Canada) un message applicable aux demandeurs dans les 13 PT indiquant qu'ils ont l'obligation de respecter les lois et cadres en vigueur et d'obtenir toutes les autorisations requises pour réaliser leur(s) projet(s).

Les négociations doivent malgré tout se poursuivre et le Québec gagnerait à proposer un nouveau projet d'entente basé sur le modèle de la première version d'octobre, accompagnée de la liste de projets prêts à être réalisés. Bien que les montages financiers ne dépendent d'aucun critère spécifique énoncé par le Canada, le Québec pourrait militer pour que Maisons Canada finance à la fois les prêts et les subventions requises, et ainsi laisser le Canada réagir à cette proposition.

33. DÉPLOIEMENT DE MAISONS CANADA AU QUÉBEC

Rappel des faits

- Le gouvernement fédéral a annoncé la mise en œuvre de Maisons Canada le 14 septembre 2025. Dans le budget de l'automne 2025 du Canada, il a été confirmé que la nouvelle entité sera dotée d'un budget de 13 milliards de dollars à l'échelle pancanadienne déployés essentiellement sous forme de prêts.
- Souhaitant exercer, avec pleine autonomie, sa compétence exclusive en matière d'habitation, d'aménagement du territoire et d'affaires municipales, le Québec a rapidement signalé au gouvernement fédéral son intention de conclure une entente respectueuse de ses compétences permettant d'encadrer le développement de Maisons Canada au Québec.
- Dans ce contexte, les deux gouvernements ont annoncé le 21 janvier la conclusion d'un Protocole d'entente établissant les principes de la collaboration pour le déploiement de Maisons Canada au Québec entre le gouvernement du Québec et le gouvernement du Canada (« Protocole ») qui encadre le financement offert par Maisons Canada aux bénéficiaires sur le territoire québécois en établissant une Table de collaboration Canada-Québec qui permettra de déterminer les projets à financer.
- Le Protocole ne prévoit pas de part financière prédéterminée au Québec, mais il confère à la Société d'habitation du Québec un droit de regard sur l'ensemble des projets financés au Québec, à l'exception de ceux réalisés sur des propriétés fédérales. Ce mécanisme permettant d'assurer un développement cohérent du territoire québécois s'inspire de celui prévu pour encadrer le déploiement du Fonds national de co-investissement sur le logement (devenu le Fonds pour le logement abordable) du Canada en vertu de l'annexe D de l'Entente Canada-Québec sur le logement.
- Comme pour toute initiative fédérale en matière de logement, le Québec s'attend à recevoir sa juste part des fonds fédéraux et compte sur le Canada pour œuvrer à ce que les fonds soient répartis équitablement. D'ailleurs, les deux gouvernements se sont entendus pour favoriser une répartition équilibrée des projets sur l'ensemble du territoire québécois, et en tenant compte des réalités tant urbaines que régionales.
- La Table de collaboration sert de lieu d'échange pour l'analyse des projets qui ont été sélectionnés par le Québec (à même sa propre banque de projets en cours) ainsi que ceux déposés sur le portail de Maisons Canada. La Table vise une coordination des demandes et pourra s'appuyer sur les analyses internes à chaque organisation.
- Des rencontres de la Table ont déjà eu lieu au cours des dernières semaines et ont permis d'identifier des projets qui ont le potentiel de recevoir du financement de Maisons Canada qui s'ajoutera à tout ce que nous avons déjà réalisé ces dernières années avec des investissements combinés du gouvernement du Québec et du gouvernement du Canada. D'autres rencontres sont prévues et permettront de prioriser à court terme des projets d'habitation au Québec. Une annonce conjointe des premiers projets sélectionnés pourrait avoir lieu en avril 2026.
- L'entente court jusqu'au 31 mars 2030. Elle pourra être renouvelée pour une période supplémentaire que les parties auront à déterminer.

Messages

- Le Protocole d'entente permet au Québec d'assurer le choix des projets qui bénéficieraient des fonds fédéraux ou encore de venir appuyer les programmes québécois sur son territoire.
- Les deux gouvernements poursuivent donc leur collaboration afin de bonifier l'offre de logements abordables au Québec.
- Cette entente réaffirme notre volonté commune d'accélérer la construction de logements abordables partout au Québec et qui permettra de construire beaucoup de nouveaux logements abordables.
- Nous souhaitons concrétiser rapidement cette entente en projets réalisés sur le terrain. La table de collaboration se penche déjà sur des projets à confirmer.
- Depuis 2020, plusieurs ententes ont déjà permis d'augmenter de façon substantielle l'offre de logements abordables sur le territoire québécois. L'année 2026 sera

d’ailleurs une année record en livraisons de logements abordables, avec près de 9000 nouvelles unités d’habitation. C’est sans précédent!		
Direction : Secteur des affaires intergouvernementales et autochtones	Date :	2026-03-16

OBJET : État de situation concernant les négociations avec le gouvernement fédéral

DATE : Le 23 septembre 2025

ÉTAT DE SITUATION

L'habitation est une compétence constitutionnelle exclusive du Québec, mais le gouvernement du Canada intervient historiquement dans ce domaine en vertu du pouvoir fédéral de dépenser. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est d'ailleurs le partenaire financier le plus important de la Société depuis plus de cinquante ans.

En effet, les Ententes de logement social Canada-Québec de 1971, 1979 et 1986 signées par la Société et la SCHL (d'une durée de 35 à 50 ans) ont permis le développement du parc d'habitations à loyer modique (HLM) du Québec. Cette croissance du nombre de HLM au Québec a cependant été freinée en 1994 lorsque le Canada s'est retiré du financement de nouveaux logements sociaux partout au Canada. Bien que ce dernier dût encore respecter ses engagements prévus aux ententes Canada-Québec, ce fut le début d'une grande période de non-intervention du Canada en matière de logement.

Après une accalmie de plus de 20 ans, le Canada est revenu en force en 2017 avec le lancement de sa Stratégie nationale sur le logement (SNL), sans le consentement préalable des provinces et territoires (PT). Ce réengagement du Canada représentait un empiètement important et sans précédent sur la compétence exclusive du Québec en matière de logement et sa volonté de demeurer maître d'oeuvre des interventions sur son territoire. Le Québec a donc refusé de souscrire à la SNL et au Cadre de partenariat multilatéral qui en découlait.

Alors que tous les autres PT ont signé en 2018 une entente bilatérale avec la SCHL sur la base de ce Cadre de partenariat multilatéral afin d'obtenir leur juste part des fonds prévus dans les grandes enveloppes de financement de la SNL fédérale, le Québec a signé l'Entente Canada-Québec sur le logement (ECQL, 1,87 G\$ en fonds fédéraux) hors de ce cadre contraignant. Signée en octobre 2020, soit près de trois ans après le lancement de la SNL fédérale, l'ECQL est une entente unique au Canada qui confère beaucoup plus de flexibilité au Québec que ce que les autres PT ont réussi à obtenir. Il importe toutefois de préciser que le Québec n'a pas obtenu l'entente asymétrique sans conditions qu'il recherchait au départ. Le financement fédéral au-delà de 2028 reste un enjeu important pour le financement du parc HLM au Québec.

Malgré ce relatif succès du Québec à encadrer le déploiement des fonds de la SNL fédérale sur son territoire, les interventions du Canada hors du cadre des ententes bilatérales signées avec les PT se sont multipliées à partir de 2020. La présente note vise à exposer les enjeux actuels de la Société face à ces interventions fédérales, lesquelles sont venues considérablement changer la dynamique des relations Canada-Québec.

COMMENTAIRE

Position générale du Québec

Quand il s'agit d'un domaine de compétence exclusive du Québec comme le logement, la position défendue par le Secrétariat du Québec aux relations canadiennes et les ministères et organismes du gouvernement du Québec, est la suivante :

- Le Québec doit obtenir sa juste part (selon son poids démographique au sein de la Confédération canadienne) de tous les fonds fédéraux destinés au logement;
- Le Québec dispose de son propre système et de ses propres programmes en habitation. Toute intervention fédérale dans ce domaine doit être encadrée dans une entente Canada-Québec qui viendra appuyer les programmes déjà existants, les priorités et les objectifs du Québec. Ces ententes devront aussi prévoir qu'il revient au Québec de déterminer quels projets devraient bénéficier de financement sur son territoire;
- Le Québec n'acceptera aucune cible fédérale dans l'utilisation des sommes qui lui sont consenties.

Fin des ententes de logement social de 1971, 1979 et 1986

Le Canada contribue encore aujourd'hui au partage du déficit d'exploitation et du coût des travaux majeurs d'une partie du parc, quoique ce financement diminue progressivement depuis 2014 et doit se terminer complètement d'ici 2032 (enjeu de la « fin des conventions »).

Avant 2014, le Canada participait au financement de plus de 73 000 HLM à travers le Québec. Ce nombre sera réduit à environ 33 000 à compter de 2025, soit une diminution du financement fédéral de près de 54 % au parc HLM. Rappelons aussi que ces immeubles construits il y a plus de 40 ans ont des besoins importants en rénovation¹. Des efforts sont actuellement déployés par les équipes de la Société pour mettre en priorité les rénovations des logements dont le financement du Canada se terminera bientôt.

Interventions fédérales hors du cadre des ententes Canada-Québec

La multiplication des programmes fédéraux annoncés depuis 2020 hors du cadre des ententes bilatérales avec les PT a grandement complexifié la relation Canada-Québec en matière d'habitation. En effet, en déployant des programmes fédéraux dits « au mérite » qui lui permettent de déterminer seul quels projets ou initiatives devraient être financés à l'échelle pancanadienne, le Canada tente d'exercer un contrôle plus grand sur le secteur du logement alors que ce rôle ne lui revient pas. Une telle approche est incompatible avec la position du Québec.

Afin de limiter l'intervention fédérale sur son territoire, le Québec a réussi à encadrer plusieurs programmes fédéraux importants annoncés depuis 2020 dans des ententes Canada-Québec, ce qu'aucun autre PT n'a encore réussi à faire² :

- Entente Canada-Québec concernant l'Initiative pour la création rapide de logements (180 M\$ en fonds fédéraux);
- Seconde Entente Canada-Québec concernant l'Initiative pour la création rapide de logements (338 M\$ en fonds fédéraux);
- Troisième Entente Canada-Québec concernant l'Initiative pour la création rapide de logements (308 M\$ en fonds fédéraux);
- Entente Canada-Québec concernant le Fonds pour accélérer la construction de logements (900 M\$ en fonds fédéraux).

Ces ententes confèrent au Québec sa juste part des fonds fédéraux et le choix des projets qui seront financés sur son territoire, conformément à la position du Québec.

La Société a également réussi à encadrer le déploiement du Fonds pour le logement abordable sur le territoire québécois en négociant des gabarits d'entente pour les contributions ou les prêts de la SCHL à des organismes ou municipalités du Québec. Ce programme fédéral vient donc appuyer des projets développés dans le cadre des programmes d'habitation de la Société.

Nouveau type de financement fédéral

Depuis 2022, le Canada a annoncé plusieurs nouveaux programmes fédéraux de prêt, diminuant ainsi le nombre de nouveaux programmes offrant des contributions en capital pour la construction de logements. Bien que la SCHL dispose de programmes de prêts robustes depuis longtemps, ceux-ci étaient surtout destinés à des bénéficiaires privés et commerciaux. Le fait que de nouveaux programmes aient été mis en place afin de favoriser la création de logements abordables représente un aspect nouveau qui est plus difficile à encadrer que les programmes fédéraux traditionnels.

En effet, la question de savoir comment demander la juste part du Québec lorsque les fonds fédéraux représentent une capacité d'emprunt plutôt que des fonds en capital est complexe et requiert des solutions innovantes, telle que la mise en place éventuelle d'un fonds de développement d'habitations permettant à la Société de financer des projets au moyen d'outils financiers reconnus.

Des échanges sont en cours entre le Québec et le Canada par rapport à ces divers programmes de prêts. Entre autres enjeux, il importe de mentionner la concurrence des rangs hypothécaires exigés par la Société en vertu de ses programmes ou via les fonds fiscalisés et ceux exigés par la SCHL dans le cadre des programmes fédéraux.

Par ailleurs, le manque de financement dans le **Fonds pour le logement abordable (FLA)** de la SCHL mettait en péril plusieurs projets PHAQ. Une liste de projets prioritaires a ainsi été partagée aux autorités politiques fédérales qui assure le Québec que des sommes seront disponibles très prochainement.

34. NÉGOCIATIONS AVEC LE GOUVERNEMENT FÉDÉRAL

Rappel des faits

- Dans le cadre de la campagne électorale fédérale du printemps 2025, le gouvernement fédéral a annoncé une multitude d'engagements en matière de logement contenus dans sa plateforme électorale « Un Canada fort ».
- Ces engagements incluent la création d'un nouvel organisme gouvernemental nommé « Maison Canada » et dont le but serait de réintégrer le gouvernement canadien dans le secteur de la construction résidentielle et d'agir en tant que promoteur pour bâtir des logements à grande échelle, y compris sur des terrains publics. Cet objectif serait notamment réalisé grâce à des investissements considérables de plusieurs milliards de dollars, dont 25 G\$ de financement aux constructeurs dits novateurs de maisons préfabriquées au Canada et 10 G\$ dans le financement et le capital pour la construction de logements à loyer modeste.
- Les récents engagements du gouvernement fédéral s'ajoutent à l'annonce du Plan du Canada sur le logement de 2024 qui prévoit un éventail de mesures venant consacrer la volonté fédérale d'agir en matière de logement sans égard aux compétences législatives du Québec, principalement en matière d'habitation et d'affaires municipales. Mentionnons, notamment la mise en place du nouveau Fonds pour l'application des restrictions sur la location de courte durée, du Fonds de protection des locataires, d'une Charte canadienne des droits des locations, du Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement (FCIL), du Fonds canadien de protection des loyers, du Plan pour l'usage de terrains publics à des fins résidentielles, du Programme de prêts pour la construction d'appartements, d'un Catalogue de conception de logements et du Fonds pour le logement abordable.
- La grande majorité des mesures représentent un empiètement dans des champs de compétence exclusive du Québec, dont l'habitation et les affaires municipales.
- Des lettres de niveau ministériel ont rapidement été envoyées au ministre fédéral du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités du Canada, notamment à la suite de la présentation du Plan et de l'élection du PLC, afin de signaler rapidement l'intention du Québec d'encadrer toutes ces mesures et d'entreprendre des discussions à propos des dossiers prioritaires pour le Québec. Ces dossiers sont notamment la poursuite au-delà de 2027-2028 du financement prévu à l'Entente Canada-Québec sur le logement et le financement de projets pour augmenter et accélérer la construction de logement abordables au Québec.
- Nous poursuivons le dialogue avec le fédéral afin d'obtenir l'information à jour et de viser notamment l'obtention de la juste part du Québec et le déploiement efficace de ces mesures sur le territoire québécois, en tout respect de notre cadre législatif et en complémentarité à nos programmes existants du Québec.
- Lors d'une rencontre de niveau administratif du Forum FPT sur le logement, le Canada a informé les provinces et territoires (PT) que la création de cette nouvelle entité est souhaitée en septembre 2025. Des détails qui donne une vision initiale de ce que pourrait être Maisons Canada ont été présentés, notamment sur les objectifs, les instruments financiers, son approche en matière d'investissement et sa mise en œuvre. Logement, Infrastructures et Collectivités Canada cherche actuellement à recevoir des idées et des suggestions de la part des PT pouvant alimenter sa réflexion sur la conception de Maisons Canada.
- Il est attendu que le gouvernement fédéral présente une mise à jour en septembre quant à la création de cette nouvelle entité et qu'il souhaitera tenir une discussion avec les PT sur son éventuel rôle.

Messages

- Comme il l'a fait au cours des dernières années, **le Québec cherchera à conclure avec le gouvernement fédéral des ententes bilatérales qui lui assureront sa juste part de l'ensemble des fonds fédéraux** annoncés pour les mesures du budget 2024.
- Le **Québec** entend demeurer le **maître d'œuvre de la planification**, de **l'organisation**, de la **gestion des services** et des **mesures de soutien relatives au logement sur son territoire** au profit de la population québécoise, en

continuant de déterminer sa vision, ses priorités et ses orientations en cette matière. • Ces ententes devraient permettre au Québec d’assurer le choix des projets qui bénéficieraient des fonds fédéraux ou encore de venir appuyer les programmes québécois sur son territoire. • Le Québec a rapidement entrepris des discussions bilatérales avec le gouvernement fédéral au sujet de ces nouveaux investissements en habitation. Maintenant, nous demandons au ministre fédéral de s’assurer que ses représentants disposent de la marge de manœuvre requise pour tenir compte des particularités des programmes du Québec et de sa volonté d’assurer pleinement sa compétence exclusive en matière d’habitation.		
Direction : Secteur des affaires intergouvernementales et autochtones	Date :	2025-08-26

PHAQ - prêts à partir en attente de financement fédéral

Projets	Nom du demandeur	Nom du Projet	Municipalité du projet	Région administrative du projet	Financement fédéral	Subvention SCHL (\$)	Prêt SCHL (\$)	TOTAL SCHL (\$)	Subv SHQ totale	Nombre d'unités	Coût du projet à financer DAF Ligne 107
00076	Villa Mgr Bourdages inc.	La Villa Mgr Bourdages	Sainte-Anne-des-Monts	Gaspésie--Îles-de-la-Madeleine	Oui initialement	3 632 956 \$	2 822 912 \$	6 455 868 \$	10 987 991 \$	36	17 832 617 \$
00077	Les Habitations de la Montagne inc.	Quartier du Havre	Gaspé	Gaspésie--Îles-de-la-Madeleine	Oui initialement	13 788 677 \$	0 \$	13 788 677 \$	21 646 337 \$	86	40 312 339 \$
00097	Coopérative de solidarité Au coeur des collines	Coopérative de solidarité au cœur des collines	Saint-Calixte	Lanaudière	Oui initialement	2 584 328 \$	2 535 062 \$	5 119 390 \$	5 198 557 \$	28	11 348 415 \$
00075	Office municipal d'habitation des Îles de la Madeleine	24 logements abordables écoquartier des Îles	Les Îles-de-la-Madeleine	Gaspésie--Îles-de-la-Madeleine	Oui initialement	2 827 802 \$	1 678 965 \$	4 506 767 \$	8 679 329 \$	24	13 662 283 \$
00081	Coopérative d'habitation La Solidarité de Saguenay	Coopérative d'habitation La Solidarité de Saguenay	Saguenay	Saguenay--Lac-Saint-Jean	Oui initialement	1 125 000 \$	0 \$	1 125 000 \$	3 209 189 \$	15	6 819 043 \$
00095	Coopérative d'Habitation des Cantons de l'Est	Quartier du Cap	Sherbrooke	Estrie	Oui initialement	6 683 000 \$	14 898 874 \$	21 581 874 \$	24 078 774 \$	121	50 220 495 \$
Total						30 641 763 \$	21 935 813 \$	52 577 576 \$	73 800 177 \$		140 195 192 \$

RÉPARTITION ANNUELLE DES SOMMES DE L'ENTENTE CANADA-QUÉBEC SUR LE LOGEMENT

	Initiative 1	Initiative 2	Initiative 3	Total	
	Priorités du Québec	Initiative canadienne de logement communautaire	Allocation canadienne pour le logement	Contribution fédérale	Contribution équivalente du Québec
2019-2020	60 747 700	9 960 000	0	70 707 700	70 707 700
2020-2021	38 949 000	28 269 000	21 401 000	88 619 000	88 619 000
2021-2022	32 947 400	46 717 100	27 441 600	107 106 100	107 106 100
2022-2023	32 778 900	77 057 200	36 178 100	146 014 200	146 014 200
2023-2024	32 774 500	104 968 400	47 817 200	185 560 100	185 560 100
2024-2025	30 303 900	153 265 500	55 946 400	239 515 800	239 515 800
2025-2026	27 918 100	186 800 600	75 688 500	290 407 200	290 407 200
2026-2027	15 829 700	236 446 700	87 300 600	339 577 000	339 577 000
2027-2028	0	272 470 100	102 524 000	374 994 100	374 994 100
Total	272 249 200	1 115 954 600	454 297 400	1 842 501 200	1 842 501 200

Tableau 1 - Projet PHAQ - Développeurs qualifiés

Entité	Municipalité	Région administrative	Unités totales	Coût de réalisation	Subvention SHQ	Prêt SHQ
3C investissement inc	Saint-Raymond de Portneuf	Capitale-Nationale	32	11 211 000 \$	975 225 \$	975 225 \$
Accès Patrimmo	Sainte-Agathe-des-Monts	Laurentides	210	72 800 070 \$	18 900 000 \$	- \$
Accès Patrimmo	Malartic	Abitibi-Témiscamingue	108	33 830 036 \$	9 990 000 \$	- \$
Action Habitation	Québec	Capitale-Nationale	151	65 595 205 \$	31 008 099 \$	- \$
Devimco fonds de terrain - Fond #1 S.E.C.	Montréal	Montréal	525	218 790 000 \$	87 520 000 \$	- \$
Gestion 2 Dev Inc	Lachute	Laurentides	60	17 953 824 \$	4 380 000 \$	255 286 \$
Gestion 2 Dev Inc	Sainte-Agathe-des-Monts	Laurentides	60	19 454 882 \$	4 000 000 \$	961 062 \$
Groupe-conseil en développement de l'habitation de Montréal (Groupe Immo3R (Fiducie Sébastien Neault)	Montréal	Montréal	53	19 592 895 \$	2 534 133 \$	1 300 000 \$
L2 Construction (nom de l'entité à venir)(partenaria avec Desjardins)	Trois-Rivières	Mauricie	63	17 391 043 \$	2 640 000 \$	1 477 453 \$
Mainbourg - Mont Carmel - NMF (RPA)	Montréal	Mauricie	241	87 586 342 \$	21 600 000 \$	12 000 000 \$
Mainbourg - Motel Oscar	Montréal	Montréal	219	62 834 126 \$	17 398 442 \$	- \$
Mainbourg - Église Saint- Clément	Longueuil	Montréal	210	85 377 747 \$	25 620 000 \$	5 797 170 \$
Mainbourg-Ressource Log. avec soutien communautaire (RLSC) (V2)	Montréal	Montréal	144	59 802 365 \$	17 568 000 \$	4 116 860 \$
MRC Témiscouata X Batitech (12 mun.)	Témiscouata-sur-le-Lac	Bas-Saint-Laurent	36	12 258 045 \$	6 390 000 \$	- \$
OMH Québec - Socialim	72	Montréal	72	19 187 280 \$	7 430 138 \$	1 486 027 \$
OMH Rouyn-Noranda (Fonderie Horne)	Québec	Capitale-Nationale	222	79 157 657 \$	13 231 011 \$	8 900 201 \$
OMHM	Rouyn-Noranda	Abitibi-Témiscamingue	32	11 027 606 \$	5 446 098 \$	1 507 153 \$
Pentagone immobilier - Unicité (Phase 2 - 3)	Montréal	Montréal	368	134 669 319 \$	30 848 228 \$	19 920 000 \$
Résidences populaire de Québec (inc) (L2)	Rouyn-Noranda	Abitibi-Témiscamingue	36	13 123 000 \$	5 249 200 \$	- \$
Résidences populaire de Québec (inc) (L2)	Québec	Capitale-Nationale	60	22 731 747 \$	3 812 012 \$	2 448 694 \$
SOSACO	Québec	Capitale-Nationale	62	23 509 379 \$	3 048 621 \$	3 300 000 \$
Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE)	Québec	Capitale-Nationale	168	58 266 764 \$	13 013 774 \$	8 250 000 \$
Angus - Carré Laval	Montréal	Montréal	187	64 495 000 \$	8 000 000 \$	4 400 000 \$
Angus - Bassin Wellington	Laval	Laval	1011	438 710 000 \$	28 000 000 \$	60 000 000 \$
	Montréal	Montréal	618	247 690 000 \$	10 000 000 \$	- \$
SOUS-TOTAL			4948	1 897 045 332 \$	378 602 981 \$	137 095 131 \$

Tableau 2 - Projet en développement (PHAQ-volet 1 et 2)

Tableau 3 - Autres

Entité	Municipalité	Région administrative	Unités totales	Coût de réalisation	Subvention SHQ	Prêt SHQ
Projet Fonderie Horne 1	Rouyn-Noranda	Abitibi-Témiscamingue	32		6 220 000 \$	
Projet Fonderie Horne 2	Rouyn-Noranda	Abitibi-Témiscamingue	72		15 480 000 \$	
Projet Hypodrome - Montréal	Montréal	Montréal	10000		1 680 000 000 \$	
SOUS-TOTAL			13230	- \$	1 701 700 000 \$	- \$
TOTAL			20689	3 084 620 845,26 \$	2 626 242 526,96 \$	165 216 053,52 \$

Tableau 2 - Projet en développement (PHAQ-violet 1 et 2)

Entité	Municipalité	Région administrative	Unités totales	Coût de réalisation	Subvention SHQ ¹	Prêt SHQ ¹	Nom du projet	No. projet	Dépôt
Coopérative de solidarité Au cœur des collines	Saint-Calixte	Lanaudière	28	11 348 415,00 \$	3 412 200,00 \$	1 075 672,00 \$	Coopérative de solidarité au cœur des collines	97	ADP-2
Manoir Blainville	Blainville	Laurentides	70	27 421 715,00 \$	6 640 460,00 \$	3 396 768,00 \$	Manoir Blainville II	98	ADP-2
Société d'habitation des communautés noires (SHCN)	Montréal	Montréal	230	159 928 372,00 \$	55 835 751,00 \$	9 736 051,00 \$	SHCN-Saint-Michel	107	ADP-2
Office municipal d'habitation de Montréal	Montréal	Montréal	151	77 879 043,00 \$	22 711 379,00 \$	5 793 620,00 \$	OMHM St-Antoine	70	ADP-2
Office municipal d'habitation des Îles de la Madeleine	Les Îles-de-la-Madeleine	Gaspésie-Îles-de-la-Madel	24	13 662 283,00 \$	7 626 980,00 \$	804 731,00 \$	24 logements abordables - écoquartier des Îles	75	ADP-2
Coopérative d'habitation La Solidarité de Saguenay	Saguenay	Saguenay-Lac-Saint-Jean	15	6 819 043,00 \$	2 930 704,00 \$	387 203,00 \$	Coopérative d'habitation La Solidarité de Saguenay	81	ADP-2
Coopérative de solidarité d'habitation Place Irénée Labrie	Beaumont	Chaudière-Appalaches	36	12 409 712,00 \$	3 763 359,00 \$	1 679 139,00 \$	Logements abordables Beaumont	88	ADP-2
Coopérative d'habitation Les Jardins d'Alchémilles	Québec	Capitale-Nationale	28	16 787 831,00 \$	5 056 230,00 \$	1 801 719,00 \$	CH Jardins d'Alchémilles	92	ADP-2
Coopérative d'habitation des Cantons de l'Est	Sherbrooke	Estrie	121	50 186 070,63 \$	24 078 773,49 \$	2 707 330,00 \$	Quartier du Cap	95	ADP-2
La clé pour moi	Longueuil	Montréal	14	6 469 099,00 \$	1 520 440,00 \$	738 670,00 \$	La Clé pour Moi	114	DEC
Coopérative d'habitation Le Harfang de Beauport	Québec	Capitale-Nationale	24	10 295 863,20 \$	4 416 933,63 \$		Coopérative d'habitation le Harfang de Beauport	79	ADP-2
Société d'habitation et de développement de Montréal	Montréal	Montréal	32	13 064 133,54 \$	5 919 681,52 \$		Jardin des Prairies	61	ADP-2
Maison l'Échelon	Montréal	Montréal	59	34 415 883,00 \$	12 422 814,61 \$		Projet Beaugrand	6283	DEC
Trait d'union Jeunesse	Saint-Jérôme	Laurentides	20	11 265 829,47 \$	5 951 106,95 \$		Le Trait d'Union Jeunesse	6334	DEC
Maison d'hébergement Roland Gauvreau	Joliette	Lanaudière	38	18 608 434,89 \$	8 616 999,97 \$		Collectif Amélie Fristel	6338	DEC
Construction Innovation Jonat	L'Ascension-de-Notre-Seign	Saguenay-Lac-Saint-Jean	6	1 418 046,86 \$	1 034 358,43 \$		Projet de développement, L'Ascension-de-Notre-Seigneur	6314	DEC
Socialim	Québec	Capitale-Nationale	27	10 525 481,02 \$	5 388 274,17 \$		Saint-Luc	6348	DEC
Le repos du soldat	Lévis	Chaudière-Appalaches	46	15 805 549,95 \$	8 955 441,82 \$		Le Couvent	6360	DEC
9812539 Canada Inc.	Saint-Jean-sur-Richelieu	Montréal	19	5 985 363,14 \$	4 949 114,28 \$		Projet intergénérationnel de St-Paul-de-l'Île-aux-Noix	6342	DEC
Riverview Design & Construction Inc.	Gatineau	Outaouais	29	12 052 642,00 \$	7 052 641,22 \$		Le Blu	6344	DEC
Centre d'amitié autochtone de Val-d'Or	Val-d'Or	Abitibi-Témiscamingue	48	27 648 415,51 \$	5 175 761,01 \$		Hébergement temporaire pour les patients du CCSSSJ	6362	DEC
Riverview Design & Construction Inc.	Gatineau	Outaouais	32	14 161 095,84 \$	9 161 095,84 \$		216 Montcalm	6358	DEC
Populsion Lanaudière	Joliette	Lanaudière	22	13 108 573,26 \$	4 708 467,11 \$		En Harmonie	6372	DEC
Centre d'éducation populaire et d'habitation de LeMoyne	Longueuil	Montréal	3	1 271 753,80 \$	698 464,56 \$		Centre d'éducation populaire et d'habitation de LeMoyne	6444	DEC
Délic	Montréal	Montréal	150	69 682 911,65 \$	61 981 092,14 \$		Agora Délic	6394	DEC
9462-7718 Québec inc.	Joliette	Lanaudière	60	39 568 378,72 \$	22 211 173,16 \$		Projet Lajoie Sud	6407	DEC
9463-8210 Québec inc.	Saint-Félix-de-Valois	Lanaudière	16	8 539 723,83 \$	5 448 023,60 \$		Projet 475 ND	6408	DEC
Bureau de la communauté haïtienne de Montréal (BCHM)	Montréal	Montréal	30	12 982 368,83 \$	4 814 184,17 \$		Lakou Pataj	6460	DEC
Maison Plein Cœur	Montréal	Montréal	23	11 485 770,35 \$	3 542 213,15 \$		Le cœur a sa maison	6467	DEC
Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)	Montréal	Montréal	60	4 920 930,00 \$			Unités mobiles	6462	DEC
Centre Émilie Gamelin	Chandier	Gaspésie-Îles-de-la-Madel	6	4 211 106,73 \$	3 855 342,61 \$		Maisonnettes	6503	DEC
Maison Marie-Frédéric inc.	Québec	Capitale-Nationale	20	9 138 288,00 \$	6 502 277,14 \$		Maison Marie-Frédéric 4	6504	DEC
Ricochet (Hébergement/Homes)	Montréal	Montréal	70	23 550 753,47 \$	10 086 932,60 \$		Ricochet - Phase 1	6509	DEC
LES LOGIS ESCOUMINOIS INC.	Les Escoumins	Côte-Nord	21	7 376 594,23 \$	5 258 178,57 \$		À déterminer plus tard	6512	DEC
9213-9997 Québec inc.	Alma	Saguenay-Lac-Saint-Jean	18	5 697 004,06 \$	3 560 419,30 \$		Le St-Joseph	6528	DEC
Refuge des Jeunes de Montréal	Montréal	Montréal	20	8 384 177,69 \$	5 543 369,56 \$		Projet Papineau - Refuge des Jeunes de Montréal	6542	DEC
Relais Jeunes Familles	Montréal	Montréal	71	41 389 174,55 \$	18 720 712,91 \$		Relais Jeunes Familles - 4171 rue d'Amiens	6552	DEC
L'Hirondelle, services d'accueil et d'intégration des immigrants	Montréal	Montréal	152	66 569 079,03 \$	49 679 678,01 \$		Ceci n'est pas qu'un toit	6591	DEC
Maison d'hébergement Anjou	Montréal	Montréal	16	5 638 327,00 \$	2 609 079,27 \$		Maison d'hébergement d'Anjou	6635	DEC
Office municipal d'habitation de la Rive Nord	Terrebonne	Lanaudière	43	16 178 045,93 \$	8 259 343,48 \$		Havre du Roseau	6646	DEC
Camps Créatif et Technologique Métropolitain	Montréal	Montréal	50	15 150 565,00 \$	10 673 368,10 \$		Les Villas Monarch	6652	DEC
Mission Old Brewery	Montréal	Montréal	68	33 797 482,00 \$	9 911 545,00 \$		OBM Cité	6656	DEC
Société d'amélioration de Pointe-St-Charles (SOCAM)	Montréal	Montréal	15	6 794 255,03 \$	3 155 562,68 \$		Habitation Ambroise	6660	DEC
CoDeLo-Coopérative de développement de logement des Sept-Îles	Sept-Îles	Côte-Nord	60	26 887 715,93 \$	17 175 502,84 \$		À déterminer plus tard	6668	DEC
Office d'habitation municipal de Dolbeau Mistassini	Dolbeau-Mistassini	Saguenay-Lac-Saint-Jean	7	1 379 731,56 \$	627 809,70 \$		L'entre-rives	6669	DEC
Office municipal d'habitation des sources	Val-Des-Sources	Estrie	12	2 530 353,74 \$	2 888 850,44 \$		12 Logements 630 Simoneau	6670	DEC
Coopérative Hève du petit village	Repentigny	Lanaudière	89	45 402 023,21 \$	19 446 514,30 \$		Havre du Petit Village Phase II	6673	DEC
CARREFOUR D'ALIMENTATION ET DE PARTAGE ST-BARNABÉ INC.	Montréal	Montréal	12	3 156 435,00 \$	1 956 809,46 \$		CAP St-Clément	6677	DEC
Corporation d'habitation Laval	Laval	Laval	26	15 491 063,68 \$	1 900 000,00 \$		Habitation Bousquet	6681	DEC
Le Piolet	Québec	Capitale-Nationale	19	8 607 483,51 \$	2 629 069,76 \$		Le Piolet (phase III)	6683	DEC
Diners St-Louis	Montréal	Montréal	6	1 920 654,86 \$	489 202,36 \$		Le 4707	6687	DEC
L'Escalpe pour Elle (MONTREAL)	Montréal	Montréal	10	4 954 855,04 \$	1 630 674,55 \$		Phase 1 : QG de l'organisme et accueil d'urgence	6694	DEC
Autismopolis	Saint-Jean-sur-Richelieu	Montréal	24	8 193 287,61 \$	4 491 660,87 \$		Projet de logements sociaux - Autismopolis	6705	DEC
HAN LOGEMENT	Magog	Estrie	40	12 121 331,88 \$	7 816 151,08 \$		Construction de 40 logements adaptés à New-Richmond	6733	DEC
HAN LOGEMENT	Magog	Estrie	40	12 121 331,88 \$	7 816 151,08 \$		Construction de 40 logements adaptés à New-Richmond	6734	DEC
UNIS pour la Vie RLPP	Mont-Royal	Montréal	113	70 872 720,24 \$	19 370 036,96 \$		Unité pour la vie Rosemont La Petite-Patrie	6747	DEC
Association Granby pour la déficience intellectuelle et l'autisme	Granby	Estrie	24	10 342 939,90 \$	3 858 185,21 \$		Le St-Urbain	6771	DEC
SOUS-TOTAL			2511	1 187 575 513,35 \$	545 939 545,67 \$	28 120 923,00 \$			