

Avis de Bâtir son quartier – Maisons Canada

Déposé au ministère du Logement, Infrastructures et Collectivités Canada

Août 2025

Présentation de Bâtir son quartier

À titre de développeur immobilier communautaire, Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui accompagne des organismes, des citoyens et citoyennes à faible et modeste revenu dans l'amélioration et la prise en charge collectives de leurs conditions de logement par le développement de projets d'habitation et d'immobilier à but non lucratif.

Depuis 1976, Bâtir son quartier a réalisé plus de 479 projets résidentiels coopératifs ou à but non lucratif totalisant plus de 16 000 logements à Montréal, Laval, Longueuil et dans les Laurentides.

Nous souhaitons contribuer à la conception de Maisons Canada en partageant notre expertise en développement immobilier communautaire et en logement social. Nous remercions le ministère du Logement, Infrastructures et Collectivités pour cette occasion de contribuer à cette réflexion.

Bâtir son quartier manifeste son intérêt à collaborer avec le gouvernement du Canada et l'ensemble de ses partenaires pour l'atteinte de ses objectifs en matière de logement.



Batirsonquartier.com

Introduction

Dans son rapport *Augmenter le secteur du logement hors marché au Canada de mars 2025*, le Conseil national du logement (CNL) souligne l'importance de renforcer le secteur hors marché pour garantir un accès équitable au logement. Il propose un changement de paradigme : considérer le logement comme une infrastructure essentielle, au même titre que les routes ou les écoles, ouvrant ainsi la voie à des investissements structurants.

Selon nous, cette vision devrait guider la conception et la mise en œuvre de Maisons Canada, afin de déployer les conditions requises pour créer une infrastructure spécialisée pour une croissance durable du logement hors marché au pays.

Avant de formuler nos recommandations concernant Maisons Canada, il nous apparaît nécessaire de préciser ce que recouvre la notion de logement hors marché. Le rapport du CNL fait référence au concept largement connu du logement social et communautaire composé de "sociétés d'État provinciales et territoriales, de prestataires appartenant à des municipalités, d'organisations à but non lucratif privées, de coopératives et d'organisations de logement autochtones URN". Ces entités, toutes à but non lucratif, partagent une mission de service en matière de logement. Elles ne visent pas la revente de leurs propriétés à des fins profitables et tout surplus est réinvesti à l'intérieur du secteur. Nous retenons cette définition dans le présent avis.

Le logement abordable durable signifie avant tout l'offre d'un service essentiel et pérenne en réponse au besoin primaire de se loger. La perspective économique mise sur la viabilité financière et non sur la capacité de générer des profits. En ce sens, le logement abordable durable n'est pas compatible avec l'approche usuelle du marché immobilier et ne peut miser sur des intérêts privés cherchant à maximiser leurs profits. Les propriétaires et la structure de financement des projets immobiliers doivent être ainsi en marge des forces spéculatives du marché.

Nous pensons que Maisons Canada doit concentrer tous ses efforts pour soutenir une croissance continue du secteur du logement hors marché. Dans un premier temps, il est nécessaire de rattraper rapidement le retard du Canada par rapport à la moyenne des pays de l'OCDE, soit l'atteinte d'une proportion de 7% du système du logement détenue par le secteur hors marché.

D'un point de vue strictement économique, il est souhaitable et réaliste que Maisons Canada soutienne la constitution d'une infrastructure en logement hors marché. En effet, l'atteinte de la cible de 7% du système du logement détenue par le secteur hors marché augmenterait la productivité de 5,7 à 9,3% et ajouterait entre 67 et 136 milliards de dollars au PIB du Canada (Conseil national logement, 2025).

À plus long terme, la cible de 20 %, un objectif partagé par un nombre grandissant de divers acteurs de la société, permettra d'avoir un rempart réel à la crise permanente du logement abordable.

Ainsi, la constitution d'une infrastructure en logement hors marché réside dans la mise en place d'outils permettant d'isoler le secteur de l'incertitude du cycle politique et des cycles économiques. Les pays de l'OCDE ayant une proportion élevée du système de logement détenue par le secteur hors marché ont justement vu à mettre en place ces outils. En ce sens, Maisons Canada a tout avantage à se concentrer à appuyer ce secteur. Nous saluons les diverses mentions faites au secteur du logement hors marché dans le document de consultation.

Nos recommandations principales

- 1— Que Maisons Canada concentre tous ses efforts afin de soutenir l'accroissement continu du secteur du logement hors marché garantissant ainsi l'accès durable au logement abordable.
- 2 — Que le mandat principal de Maisons Canada consiste à créer les conditions nécessaires à l'établissement d'une infrastructure propice à une croissance durable du logement hors marché.
- 3— Que Maisons Canada appuie stratégiquement, dans une approche partenariale, les acteurs du secteur du logement hors marché afin de les soutenir dans l'accroissement du parc de logements abordables.

1. À propos des objectifs et des axes d'intervention

1.1. Les objectifs

Nous saluons le grand objectif de Maisons Canada à l'effet de construire des logements abordables à grande échelle et en misant sur les fournisseurs qui mettent l'accent sur l'abordabilité à long terme. En appuyant les initiatives du secteur hors marché, Maisons Canada s'assurerait que l'ensemble des logements soient abordables à long terme.

L'objectif de construire plus vite, mieux et plus intelligemment est un incontournable pour relever le défi d'augmenter rapidement la part du système de logement détenu par le secteur hors marché. Les tentatives d'améliorer la productivité du secteur de la construction ont été nombreuses au fil des décennies. Force est de constater que le défi est de taille et qu'il reste encore beaucoup de chemin à parcourir.

1.2. L'envergure des projets

L'accroissement du nombre de logements hors marché est possible en misant évidemment sur les projets d'envergure, soit des projets comportant de nombreux logements. Ceci est applicable dans les grands centres urbains. Cet accroissement est aussi possible, et hautement souhaitable, en misant sur la multiplication de projets d'une envergure adaptée aux réalités des diverses régions et localités canadiennes.

Maisons Canada doit ainsi soutenir autant les grands projets qu'une multitude de petits projets répondant aux besoins présents partout sur le territoire. L'approche par portefeuille est prometteuse dans le contexte de la diversité territoriale. Cette approche mise sur un secteur structuré capable de soutenir l'accélération notamment par le biais des développeurs immobiliers communautaires, comme Bâtir son quartier et les groupes de ressources techniques au Québec.

1.3. Un guichet unique

Le guichet unique est souvent évoqué comme une manière d'optimiser l'accès aux ressources et de simplifier les processus d'approbation. L'objectif est louable et souhaitable, mais il reste très ambitieux et soulève beaucoup de questions. Selon la nature de ce guichet, celui-ci pourrait être tributaire d'accords à conclure avec les provinces et territoires, ainsi qu'avec les instances fédérales déjà présentes.

D'un point de vue de l'approvisionnement en fonds, un tel guichet aurait un impact majeur sur la capacité et la rapidité de livraison des projets immobiliers hors marché, que ce soit en construction neuve, acquisition-rénovation et préservation des actifs.

1.4. La construction

Les méthodes de construction non traditionnelles représentent une transformation importante que l'industrie actuelle mettra du temps à adopter pleinement. Il serait pertinent de mettre en place des incitatifs pour encourager leur utilisation, tout en veillant à ne pas exclure les approches déjà en place. L'usage du bois, très répandu au Canada, devrait être favorisé, notamment dans le contexte des tensions commerciales avec les États-Unis. Il en va de même pour les matériaux comme l'aluminium et l'acier produits localement.

Les développeurs et les promoteurs immobiliers communautaires de logements hors marché interpellent constamment le secteur de la construction afin d'établir des ententes pour construire et rénover au meilleur coût tout en garantissant la qualité et la durabilité des bâtiments.

L'innovation est de mise pour répondre au défi de l'augmentation rapide de l'offre en adéquation avec les impératifs sociaux, économiques et environnementaux. Cette innovation comprend notamment les bâtiments verts, les éléments préfabriqués, la conception intégrée, le « Building information modeling » ou BIM, les contrats performants misant sur la collaboration et le partage de risques, etc. Maisons Canada a tout avantage à appuyer les promoteurs et développeurs immobiliers communautaires afin de constituer une demande soutenue pouvant induire une transformation dans le secteur de la construction.

Recommandations sur les objectifs et les axes d'intervention de Maisons Canada

4— Que l'envergure des interventions inclut une diversité de projets, adaptés à l'échelle et aux besoins spécifiques des différentes localités, que ce soit en construction neuve, acquisition et préservation des actifs.

5— Que les axes d'intervention de Maison Canada soient circonscrits afin que cette nouvelle entité puisse agir en synergie avec le secteur du logement hors marché et assurer l'agilité nécessaire pour un accroissement rapide du parc de logements abordables.

6— Que Maison Canada, au lieu d'agir à titre de promoteur et propriétaire, mise sur les propriétaires de logements hors marché et les développeurs immobiliers communautaires pour atteindre ses objectifs en matière de construction.

7— Que Maisons Canada, par le biais des acteurs du logement hors marché, appuie les initiatives concrètes, réalistes et prometteuses permettant d'induire une transformation du secteur de la construction.

2. À propos du financement et instruments financiers

Nous saluons l'objectif de Maisons Canada d'offrir un soutien financier prévisible et à long terme. En ce sens, nous appuyons l'utilisation d'instruments financiers et non financiers tels que les prêts, les contributions, les garanties de prêt et les outils d'atténuation des risques. Toutefois, nous émettons des réserves sur deux outils proposés, soit l'actionnariat et la propriété.

2.1. L'actionnariat

L'actionnariat vise principalement la rentabilité, ce qui tend à faire pression à la hausse sur les loyers abordables à travers le temps. Au lieu, il existe des formes d'investissement durable en quasi-équité, favorisant la stabilité à long terme des projets, comme les « bullet loans » ou le capital patient.

Dans le secteur du logement abordable hors marché, le risque financier est excessivement faible. Dans un tel contexte, il n'y a pas lieu de vouloir rémunérer le risque comme on le conçoit dans le marché privé de l'investissement. Au lieu, il est justifié de mettre en place des conditions d'approvisionnements en fonds très favorables permettant une capacité d'emprunt accrue à très faible taux. L'appel à des investissements auprès des partenaires privés doit être encadré par des règles très strictes sur le rendement. En parallèle, Maisons Canada pourra soutenir les initiatives permettant au secteur hors marché d'atténuer le risque financier.

2.2. La propriété

Par le biais des acteurs du logement hors marché, notamment les développeurs immobiliers communautaires, le secteur du logement hors marché est habilité pour mettre en valeur des terrains ou des secteurs en développement. Maisons Canada pourrait agir à titre de facilitateur pour que les terrains fédéraux soient acquis et développés par le secteur de l'immobilier hors marché qui a toutes les qualités requises pour agir de manière agile en accord avec les dynamiques régionales et locales. Dans ce contexte, nous ne percevons pas la plus-value à ce que Maisons Canada devienne promoteur, propriétaire et locateur d'immeubles résidentiels.

Nous rappelons que la mobilisation des propriétés fédérales figurait déjà dans la Stratégie nationale sur le logement, mais les résultats restent limités. Il serait judicieux d'assujettir les sociétés fédérales propriétaires de ces terrains, comme la Société immobilière du Canada, à des objectifs clairs en matière de logement abordable et hors marché, et d'ajuster leur modèle d'affaires en conséquence.

3. Du logement abordable pour une part grandissante de la population

Une part grandissante de la population peine à se loger adéquatement en accord avec ses capacités financières. Considérant l'augmentation majeure du foncier au cours de la dernière décennie ainsi que l'augmentation des coûts de construction, l'accès à la propriété est de moins en moins une option dans le fameux parcours résidentiel. Le secteur du logement hors marché est ainsi appelé à offrir du logement aux trois (3) premiers quintiles de la population, voire le quatrième quintile en ce qui concerne les grandes familles. La notion de loyers intermédiaires permet d'élargir la réponse au besoin de logements abordables.

Cette offre de logements ne doit pas exclure les ménages à très faible revenu. Il est primordial d'assurer un soutien au loyer à ces ménages par le biais d'un programme distinct destiné au logement hors marché. La performance de cette mesure réside dans le fait que l'accroissement des loyers hors marché est moindre que celui des loyers du marché, réduisant d'autant le niveau de supplément de loyer requis.

Recommandation de soutien au loyer pour les ménages à très faible revenu

8— Que le gouvernement du Canada se dote d'un programme d'aide au loyer destiné aux ménages à très faible revenu, en bonifiant significativement l'allocation logement actuelle ou en établissant un programme distinct, exclusivement pour les logements hors marché.