



ACHAT — TRANSFORMER L'HABITATION



UN QUÉBEC ABORDABLE À BÂTIR.

*Plateforme d'engagement pour le
logement à but non lucratif*

ÉLECTIONS QUÉBÉCOISES 2026

NOTRE VISION

Assurer à chaque personne au Québec l'accès à un logement digne, abordable et durable, dans un marché où au moins 20 % du parc locatif est détenu par des entreprises d'économie sociale et durablement soustrait au marché privé traditionnel.

L'ACHAT

Nous favorisons l'émergence et la croissance de grands propriétaires immobiliers à but non lucratif performants, professionnels et solidaires en transformant le secteur et l'écosystème de l'habitation au Québec.

Cette transformation vise à bâtir un secteur de l'habitation à but non lucratif qui occupe un minimum de 20 % des parts de marché dans le parc de logement locatif québécois par l'accélération des fusions, acquisitions et constructions d'ici 2050.

L'ACHAT, C'EST...

33 ORGANISATIONS MEMBRES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE QUÉBÉCOIS	13 500+ LOGEMENTS À BUT NON LUCRATIF	18 200+ LOGEMENTS EN DÉVELOPPEMENT	2,7 G\$+ EN VALEUR FONCIÈRE
--	---	---	---------------------------------------

NOS MEMBRES

		 vieillir chez soi - ensemble	 SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT ÉCOQUARTIER		
 FÉDÉRATION DE L'HABITATION COOPÉRATIVE DU QUÉBEC		 Les valeurs à la bonne place	 Habitations communautaires		 Habitations populaires de Port-Entrée
					 Humain Adapté Novateur
	 Créateur de logements abordables pour les enfants et leurs familles	 Un lieu qui nous habite			
					
					

20 % D'ICI 2050

L'ACHAT propose aux partis politiques un engagement fondateur : augmenter, d'ici 2050, à au moins 20 % la part du parc locatif québécois détenue par des organisations à but non lucratif et durablement soustraite au marché privé traditionnel.

Le Québec n'a pas à partir de zéro. Partout sur le territoire, des OBNL-H construisent, acquièrent et exploitent déjà des logements qui demeurent abordables. En leur donnant accès à des financements prévisibles, à des terrains et à des règles adaptées, le gouvernement peut soutenir leur changement d'échelle. C'est un partenariat gagnant-gagnant : l'État accroît la portée de chaque dollar investi et les organismes font grandir un parc de logements qui restera abordable.

Entretenir, consolider et faire grandir ce parc, c'est créer davantage de logements dont les loyers reposent sur les coûts réels d'exploitation et demeurent abordables dans le temps. Chaque construction et chaque acquisition ajoutent au Québec un actif collectif qui ne retournera pas sur le marché privé traditionnel.

Aux fins de ce document, l'expression OBNL d'habitation (OBNL-H) désigne les organismes à but non lucratif dont la mission principale est de développer, détenir ou exploiter des logements abordables.

CE QUE LA CIBLE REPRÉSENTE

AUJOURD'HUI	OBJECTIF 2050	CADENCE NÉCESSAIRE
≈ 10 % ≈ 161 000 logements à but non lucratif	Au moins 20 % ≈ 323 000 logements d'ici 2050	12 000+ logements par an

Selon des calculs effectués par l'ACHAT à partir des données de l'Institut de la statistique du Québec, avril 2025.

Cette cible doit être instituée durablement dans les politiques publiques du prochain gouvernement, de manière à transcender les cycles politiques, et soutenue par une trajectoire mesurable combinant la construction, l'acquisition et la préservation de logements. Les progrès réalisés devront faire l'objet d'un suivi public régulier.

En adoptant la cible de 20 %, le gouvernement du Québec viendrait accélérer un mouvement déjà porté, entre autres, par Montréal, Longueuil, Sherbrooke, Drummondville et la Communauté métropolitaine de Montréal et l'Union des municipalités du Québec.

POURQUOI 20 % ?

UN MODÈLE EN FIN DE BAIL

Le modèle traditionnel de l'habitation ne répond plus aux besoins d'aujourd'hui. Dans le marché privé, le coût du logement augmente plus rapidement que les revenus et trop peu de logements demeurent abordables à long terme. Parallèlement, les interventions publiques, bien qu'essentielles, restent freinées par le sous-investissement, la hausse des coûts, les délais administratifs et une logique de programmes encore largement centrée sur des projets isolés.

La crise du logement frappe d'abord et plus durement les ménages les plus vulnérables, alors que l'offre sociale et communautaire demeure largement insuffisante. Mais elle gagne désormais du terrain et se transforme en crise de l'abordabilité : de nombreux aînés, étudiants, jeunes travailleurs, familles et ménages de la classe moyenne ne parviennent plus à suivre le marché. Le modèle actuel échoue des deux côtés : trop peu de logements sociaux et très abordables pour les premiers, trop peu d'options durablement abordables pour les autres.

2,4 %

TAUX D'INFLATION MOYEN AU QUÉBEC, 2025

+ 7,2 %

HAUSSE DU LOYER MOYEN D'UN LOGEMENT DE DEUX CHAMBRES AU QUÉBEC, 2025

La croissance des loyers a dépassé celle des revenus, et les logements les moins chers demeurent les plus difficiles à trouver.

Source : SCHL, Rapport sur le marché locatif 2025.

Le défi n'est donc plus seulement de construire davantage. Il faut accroître rapidement la part des logements détenus collectivement, durablement abordables et soustraits au marché privé traditionnel. La crise de l'offre est devenue une crise généralisée de l'abordabilité.

VERS UN MODÈLE ABORDABLE — À PERPÉTUITÉ

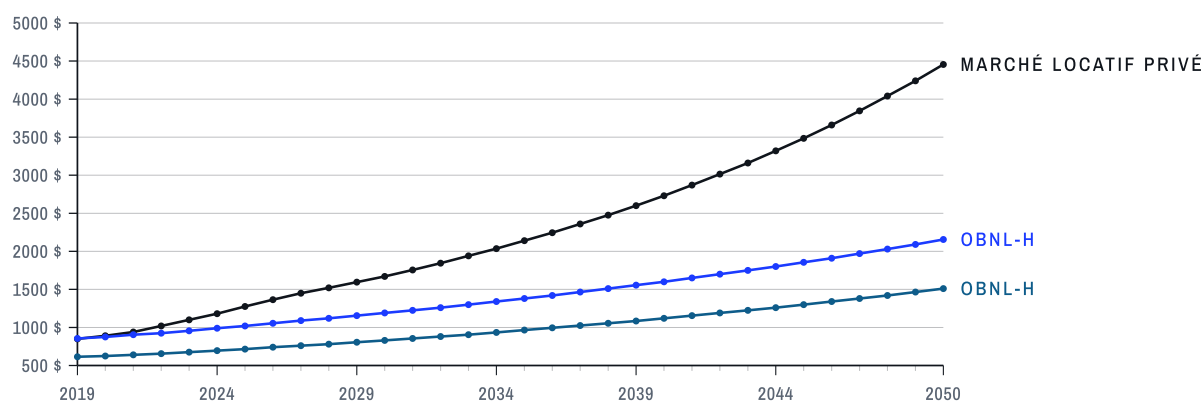
CONSTRUIRE POUR LOGER, PAS SPÉCULER

Dans un OBNL, le loyer ne sert pas à rémunérer des actionnaires. Il finance l'immeuble, son entretien et son exploitation, tandis que les surplus sont réinvestis dans la mission.

L'abordabilité dans la durée lie les loyers aux coûts réels d'un immeuble plutôt qu'à sa valeur marchande ou à un rendement attendu. La vocation abordable de l'immeuble n'est pas temporaire : l'investissement public continue de servir la même mission parce que l'immeuble demeure détenu par un organisme à but non lucratif (OBNL). Avec le temps, l'écart avec le marché privé traditionnel peut ainsi se maintenir ou se creuser.

L'ÉCART SE CREUSE

Augmentation du loyer réel et projeté de 2019 à 2050 pour les logements de deux chambres à coucher.

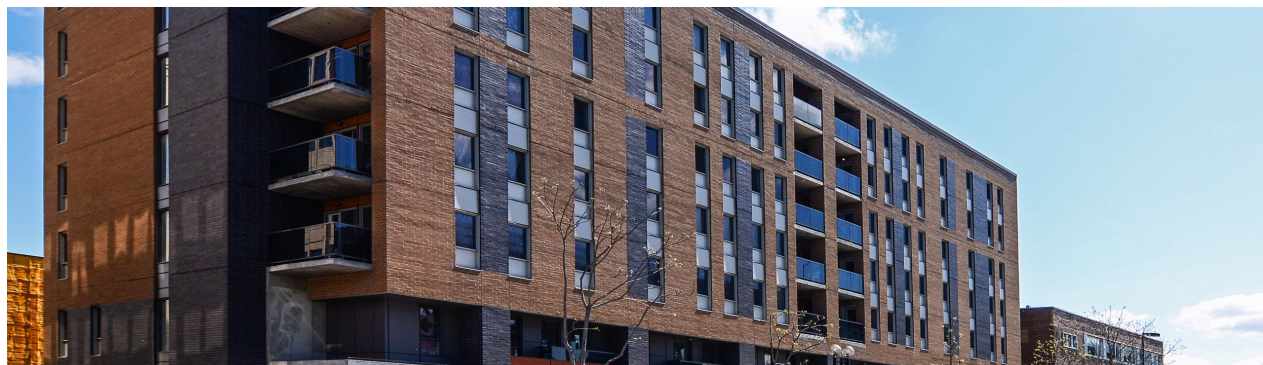


— PRÉVISION DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ — PRIX MÉDIAN ESTIMÉ PAR LA SCHL

— OBNL-H — MODÈLES D'AFFAIRES DE DEUX MEMBRES DE L'ACHAT

Source : données internes compilées par l'ACHAT et SCHL (Enquête sur les logements locatifs, consultée en mai 2025).

LE CAS D'INTERLOGE



48 % sous le marché

écart moyen entre les loyers d'Interloge et ceux du marché en 2024

6 435 \$

économie annuelle moyenne estimée par ménage

Source : Chaire Ivanhoé Cambridge de l'UQAM, portrait d'Interloge, 2025.

UN LOGEMENT PEUT DEVENIR PLUS ABORDABLE



Les premiers logements étudiants d'UTILE ont ouvert en 2020 près du prix médian du marché. Comme leurs loyers ont ensuite augmenté moins rapidement que dans le secteur privé, ils comptent aujourd'hui parmi les moins chers du Plateau-Mont-Royal. L'organisme conservera ses immeubles à long terme, de sorte que cet écart puisse continuer de se creuser.

Source : L'actualité, « UTILE : amenez-en, des projets ! », 2025.

QUAND LE LOGEMENT COÛTE MOINS CHER, LE QUÉBEC GAGNE

DES BÉNÉFICES POUR LES MÉNAGES, LES FINANCES PUBLIQUES ET L'ÉCONOMIE

Quand le loyer prend moins de place dans un budget, il reste davantage d'argent pour manger, économiser et participer à l'économie locale. Un logement stable évite les déménagements forcés et prévient l'itinérance. Ces effets se répercutent directement sur les services publics.

2,4 G\$ D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE GÉNÉRÉE AU QUÉBEC	26 588 EMPLOIS SOUTENUS	354,9 M\$ D'ÉCONOMIES SOCIALES ANNUELLES ESTIMÉES	162,1 M\$ DE GAINS NETS ANNUELS ESTIMÉS POUR LES FINANCES PUBLIQUES
---	-----------------------------------	--	---

Les économies sociales comprennent 268 M\$ associés à la prévention de l'itinérance.

Source : AGRTQ, Le logement social et communautaire : un investissement qui rapporte au Québec, 2025.

L'ÉCHELLE CHANGE LE MARCHÉ

Dans plusieurs juridictions, l'ampleur du parc à but non lucratif ou à profit limité contribue à stabiliser le marché. À Vienne, environ 40 % du parc résidentiel est détenu par la municipalité ou par des organisations à profit limité. Des recherches y observent un effet modérateur sur l'évolution des loyers privés. L'exemple viennois montre qu'un secteur à but non lucratif peut agir au-delà de ses propres logements lorsqu'il atteint une masse critique.

Sources : OCDE, Housing Policy Toolkit — Austria; IBA Vienna; Marquardt et Gläser.

FAIRE DU LOGEMENT LA PROCHAINE GRANDE INFRASTRUCTURE SOCIALE DU QUÉBEC

Atteindre la cible de 20 % exige un partenariat renouvelé entre l'État québécois et un secteur de l'habitation à but non lucratif transformé, professionnel et capable de livrer à grande échelle.

Le Québec peut puiser courage et ambition dans son rétroviseur collectif. Il y a trente ans, un partenariat ambitieux entre l'État et une nouvelle filière d'économie sociale jetait les bases du réseau des CPE, devenu une référence internationale. Nous proposons aujourd'hui un chantier d'une même ampleur : faire du logement à but non lucratif la prochaine grande infrastructure sociale du Québec.

Le chantier du 20 % crée un patrimoine collectif qui renforce la stabilité économique, la cohésion sociale et la vitalité des territoires.

QUATRE CHANTIERS POUR ATTEINDRE 20 %

1 Accès et abordabilité	2 Leviers de développement	3 Financer et libérer le foncier	4 Changement d'échelle
--------------------------------------	---	---	-------------------------------------

Le prochain mandat doit mettre cette trajectoire en mouvement : des actions immédiates pour loger davantage, des réformes pour consolider le secteur et un suivi public jusqu'en 2050.

HORIZON	PRIORITÉ	ÇA IMPLIQUE
DÈS LE PROCHAIN MANDAT	Débloquer l'offre	Politique nationale de l'habitation, financement gradué, acquisitions, foncier public, innovation constructive, cadres réglementaires accélérés et accès aux fonds fédéraux.
AU FIL DU MANDAT	Donner aux OBNL les moyens de croître	Capital patient, équité immobilière, fiscalité adaptée, consolidation et approche par portefeuille.
D'ICI 2050	Ancrer le changement	Abordabilité permanente, suivi indépendant de la cible et trajectoire publique vers 20 %.

1. L'ACCÈS À L'ABORDABILITÉ

PROTÉGER LES PLUS VULNÉRABLES, ÉLARGIR L'ABORDABILITÉ

Le logement à but non lucratif doit continuer de répondre en priorité aux besoins des ménages les plus vulnérables. Mais pour exercer un effet stabilisateur sur l'ensemble du marché, il doit aussi offrir des solutions durablement abordables aux ménages à revenu faible, modeste ou intermédiaire qui peinent désormais à se loger.

Pour y parvenir, le soutien public ne peut être uniforme. Il doit être gradué selon le niveau d'abordabilité recherché, la capacité de payer des ménages et les réalités territoriales. Cette approche permet de concentrer l'aide là où les besoins sont les plus importants, tout en soutenant des projets mixtes capables d'accroître l'offre globale.

1.1

Graduer le financement selon le niveau d'abordabilité

Le gouvernement doit maintenir et renforcer le soutien destiné aux ménages les plus vulnérables. Pour les autres niveaux d'abordabilité, le financement doit varier selon la capacité de payer des ménages. Le secteur pourra ainsi loger un plus grand nombre de personnes sans réduire l'aide accordée à celles qui en ont le plus besoin.

Ménages les plus vulnérables

Subvention + supplément au loyer → Loyer très abordable

Ménages à revenu faible ou modeste

Soutien intermédiaire → Loyer abordable

Ménages à revenu intermédiaire

Capital patient → Logement au prix coûtant

1.2

Favoriser la mixité des loyers

Permettre aux propriétaires-développeurs à but non lucratif de combiner, dans un même projet, des logements très abordables, des logements abordables et des logements au prix du marché. Cette approche entrepreneuriale vient renforcer la viabilité des projets en rendant les revenus plus prévisibles et en réduisant la subvention moyenne nécessaire par logement, sans toutefois diminuer le soutien aux ménages les plus vulnérables. Dans une logique de volume portée par les propriétaires-développeurs, elle permet d'accroître le nombre de projets immobiliers à vocation sociale intégrant une mixité de prix sur l'ensemble du continuum du logement, ce qui permet de favoriser la mixité sociale et lutter contre la concentration des populations à faibles revenus dans certains quartiers.

1.3

Garantir l'abordabilité permanente

Afin de répondre durablement à la diversité des besoins sur l'ensemble du continuum de logement, il est essentiel que l'abordabilité soit préservée dans le temps. La détention à but non lucratif constitue, à cet égard, le mécanisme le plus efficace pour assurer une préservation permanente de l'abordabilité du logement.

Pour toute contribution publique au développement du parc de logements à but non lucratif, introduire une obligation de maintien de l'abordabilité dont la détention demeure fondée sur la finalité à but non lucratif. Les logements construits, acquis ou préservés avec l'appui de fonds publics devraient demeurer détenus par des organismes à but non lucratif. L'investissement public créerait ainsi un parc abordable permanent, protégé de la revente sur le marché privé traditionnel.

2. LEVIERS DE DÉVELOPPEMENT

CONSTRUIRE DAVANTAGE, ACQUÉRIR PLUS VITE, PRÉSERVER DANS LA DURÉE

Au cours des dernières années, l'action gouvernementale s'est surtout concentrée sur la construction neuve pour répondre au manque de logements. Ce levier demeure essentiel, mais il ne peut, à lui seul, répondre à l'ensemble des besoins en logements à but non lucratif.

Il ne s'agit pas d'opposer l'acquisition à la construction, mais de mieux équilibrer les interventions. En complément des nouvelles unités, l'acquisition et la préservation du parc existant permettent de soustraire rapidement davantage de logements au marché privé traditionnel et d'en maintenir durablement l'abordabilité.

2.1 Mettre en place un fonds permanent d'acquisition

Créer un fonds permanent pour permettre aux organisations à but non lucratif de faire des offres dans les délais du marché. Le capital patient, le financement relais et les garanties leur donneraient les moyens d'acquérir des immeubles locatifs avant qu'ils ne soient perdus au profit du marché privé traditionnel. Avec un cadre fiscal et réglementaire adapté, les loyers pourraient être maintenus autour de 80 % du loyer du marché.

2.2 Mobiliser le foncier public

Le Répertoire des immeubles excédentaires de l'État a ouvert une première voie, mais il ne compte encore que quelques propriétés. Le gouvernement doit rendre ce mécanisme permanent et demander aux ministères et organismes publics d'identifier les terrains et bâtiments propices au logement. Ces immeubles seraient offerts en priorité aux OBNL, à des conditions avantageuses ou par bail de longue durée, y compris pour des projets réalisés hors des programmes traditionnels.

2.3

Réduire les coûts de construction par l'innovation et des normes équilibrées

Soutenir l'innovation dans la construction — modulaire, préfabriqué — pour accélérer la livraison et réduire les coûts. Exempter les projets déjà entamés du nouveau Code de construction du Québec, dont l'entrée en vigueur a été repoussée à 2027, et adopter une approche réglementaire pragmatique qui tient compte de l'impact des nouvelles normes sur l'abordabilité, sans compromettre la sécurité ni la qualité — une porte d'entrée vers une révision plus large des normes de construction.

2.4

Débloquer les financements fédéraux

Adopter un décret d'exclusion catégoriel à la Loi M-30 pour les ententes de financement fédéral admissibles en habitation à but non lucratif. Cette mesure éliminerait des délais administratifs pouvant atteindre de six à douze mois et permettrait aux projets québécois d'accéder plus rapidement aux fonds disponibles, sans nouvelle dépense de programme.

2.5

Conserver les acquis en matière d'exemption référendaire

Le projet de loi 22 a pérennisé le pouvoir des municipalités d'autoriser certains projets résidentiels sans approbation référendaire. Le prochain gouvernement doit préserver cet acquis et maintenir cette voie accélérée pour les projets de logement à but non lucratif, tout en conservant les mécanismes de consultation publique.

3. FINANCER ET LIBÉRER LE FONCIER

METTRE LE CAPITAL ET LES TERRAINS AU SERVICE DE L'ABORDABILITÉ

Dans un contexte de contraintes budgétaires, de hausse des coûts et d'instabilité économique, l'État ne pourra pas financer seul le changement d'échelle nécessaire. L'investissement public doit être combiné au capital patient et à l'équité immobilière des organismes. Ce montage augmenterait la portée de chaque contribution publique et réduirait progressivement la dépendance aux subventions directes.

Le logement à but non lucratif est taxé comme le marché privé, sans reconnaissance de son obligation d'abordabilité. Alléger ce fardeau réduirait directement les coûts de développement, d'acquisition et d'exploitation.

3.1 Créer un véhicule d'investissement collectif

Créer, avec les partenaires financiers, syndicaux et philanthropiques, un véhicule inspiré des fonds de travailleurs pour diriger une part de l'épargne québécoise et du capital patient vers le logement à but non lucratif. Des avantages fiscaux soutiendraient cet investissement à long terme. Le capital patient ainsi réuni compléterait les fonds publics consacrés à la construction, à l'acquisition et à la préservation de logements.

3.2 Libérer l'équité immobilière

Autoriser les OBNL à refinancer leurs immeubles financièrement matures et à réinvestir les sommes dégagées dans d'autres logements. Aucun refinancement ne devrait se faire au détriment de l'entretien, des réserves ou de la santé financière de l'organisme. Ces opérations devraient également faire l'objet d'une gestion rigoureuse des risques.

3.3

Alléger la fiscalité des acquisitions

Prévoir des allègements ciblés de l'impôt sur les gains en capital et des droits de mutation lorsqu'un OBNL acquiert un terrain ou un immeuble, ou lorsqu'une propriété est transférée entre organismes. Les sommes épargnées réduiraient le coût des acquisitions et faciliteraient la consolidation du secteur.

3.4

Alléger la TVQ pour le logement à but non lucratif

Accorder un remboursement complet de la TVQ sur les projets immobiliers à but non lucratif et éliminer son application sur les services échangés entre OBNL étroitement liés. Ces allègements réduiraient les coûts de réalisation et d'exploitation, tout en facilitant la mutualisation des services et le réinvestissement des économies dans de nouveaux logements.

4. CHANGEMENT D'ÉCHELLE

CRÉER LES CONDITIONS DU CHANGEMENT D'ÉCHELLE

Le secteur du logement à but non lucratif ne repose plus uniquement sur une succession de projets isolés. Des organisations gèrent maintenant de grands parcs immobiliers et réalisent des projets complexes, alors qu'elles sont trop souvent traitées un immeuble à la fois. Pour atteindre 20 %, le rôle de l'État doit évoluer vers une approche partenariale, créant un environnement favorable à la transformation, à la professionnalisation et à la compétitivité du secteur. À son tour, le secteur en tire une autonomie financière et de gouvernance qui permet de réduire les coûts et d'alléger la reddition de comptes.

4.1 Passer à une approche par portefeuille

Permettre aux grands OBNL d'habitation d'être financés, suivis et rendus imputables à l'échelle de leur portefeuille immobilier plutôt que projet par projet, afin de gagner en agilité et en capacité de planification.

4.2 Reconnaître les opérateurs qualifiés

L'efficacité dans la gestion exige des économies d'échelle. Les parcs immobiliers doivent être suffisamment grands pour soutenir des équipes professionnelles. Historiquement, les programmes ont été conçus pour les petits groupes citoyens et sont peu adaptés à la réalité des grands OBNL-H émergents, ce qui nuit à leur agilité. Ces grands propriétaires devraient être reconnus comme Opérateur qualifié (OQ) par la Société d'habitation du Québec (SHQ) et faire l'objet d'un traitement différencié, de manière complémentaire à celui de Développeur qualifié (DQ). L'ensemble du cycle de vie du logement à but non lucratif serait ainsi couvert, du développement à l'exploitation.

4.3

Soutenir la consolidation et la professionnalisation

Soutenir les organismes qui, dans un secteur déjà en évolution, souhaitent fusionner, mutualiser leurs ressources ou professionnaliser leurs équipes.

L'accompagnement couvrirait aussi la gouvernance, la gestion des actifs, les contrôles financiers et la gestion des risques nécessaires à l'exploitation de parcs immobiliers plus importants.

4.4

Instaurer une Politique nationale de l'habitation et un mécanisme de suivi indépendant

Adopter une Politique nationale de l'habitation et un plan d'action interministériel qui lie les ministères, les municipalités et la société civile autour d'objectifs précis. Pour en guider et en évaluer le déploiement, créer par loi un mécanisme de suivi indépendant relevant de l'Assemblée nationale, calqué sur le modèle de la Commissaire au bien-être et aux droits des enfants. Gardien des engagements gouvernementaux — dont la cible de 20 % —, il colligerait et diffuserait publiquement les données probantes et formulerait ses recommandations directement aux élus.



L'HEURE EST À L'ENGAGEMENT

L'ACHAT invite chaque parti politique à inscrire dans sa plateforme électorale la cible d'au moins 20 % de logements à but non lucratif d'ici 2050 et à s'engager, dès le prochain mandat, sur une trajectoire mesurable de construction, d'acquisition et de préservation.

Le secteur est prêt à faire sa part. Il dispose déjà de l'ambition, des projets et des actifs nécessaires pour croître. Il revient maintenant aux partis politiques de prendre l'engagement qui permettra au gouvernement et aux OBNL d'habitation de soutenir ensemble ce changement d'échelle.

