

ÉLECTIONS MUNICIPALES 2025

**Amplifier les solutions : pour une mise
l'échelle du logement à but non lucratif**

ACHAT - Alliance des corporations d'habitations
abordables du territoire du Québec

Octobre 2025





Contexte

Depuis le Sommet de l'habitation de 2022, le monde municipal québécois a considérablement accéléré le pas face à la crise du logement, reconnaissant désormais pleinement le rôle stratégique qu'il joue dans la création de conditions favorables à la réalisation de projets immobiliers, tant pour le développement de nouveaux projets que pour la transformation et la préservation du parc existant. Fiscalité, émission de permis, règlements de zonage, maîtrise foncière : les villes jouent un rôle clé dans la création des conditions de revitalisation de leur territoire. Elles disposent également de plusieurs leviers de création de richesse qu'elles peuvent mobiliser de manière stratégique au bénéfice du secteur à but non lucratif. Par ailleurs, le gouvernement du Québec a accordé de nouveaux pouvoirs aux villes au cours des dernières années — notamment les « superpouvoirs » —, qui ont transformé plusieurs villes et arrondissements en véritables laboratoires d'innovation urbanistique.¹

Sans prétendre à l'exhaustivité, ce document propose un survol des innovations récentes (2022–2025) et des engagements électoraux municipaux en matière de logement à but non lucratif. Il adopte une approche non partisane, visant à mettre en lumière des initiatives prometteuses et des engagements porteurs susceptibles d'être mis à l'échelle dans les prochaines années, en réponse à l'ampleur de la crise qui touche l'ensemble des municipalités du Québec.



Villes ciblées :

- Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) :
 - Montréal
 - Laval
 - Longueuil
 - Mascouche
- Québec
- Sherbrooke
- Trois-Rivières
- Rimouski
- Gatineau
- Saguenay
- Drummondville

¹ Quelques sources incontournables :

- Pouvoirs municipaux en habitation par la Société d'habitation du Québec (2025)
- Boîte à outils en habitation de l'Union des municipalités du Québec (2025)
- Recension des outils municipaux par la Caisse d'économie solidaire Desjardins et Richard Ryan (2023).
- Plusieurs articles du LAB Habitation sur les leviers municipaux (2023-2025).
- Deuxième édition de Portes ouvertes de Vivre en Ville (2025).
- Dossier « Habitation à but non lucratif | Architecture d'un nouveau modèle québécois » (mai 2025)



Innovations récentes au profit du secteur à but non lucratif

Zonage différencié (Montréal)

Utiliser la réglementation d'urbanisme pour créer de la valeur immobilière qui sera réutilisée à perpétuité par un OBNL d'habitation, on aime ça! Le LAB Habitation appelle ça le financement par la densification. En gros, ce que ça veut dire, c'est que par règlement, une ville ou un arrondissement peut permettre une densification plus importante sur un terrain, à condition que celui-ci soit développé et détenu par une organisation à but non lucratif, qui par sa mission, rejoint mieux les ménages à revenus moyens ou faibles, tout en créant une offre résidentielle abordable et durable. L'arrondissement de Ville-Marie teste un nouveau règlement de zonage différencié en ce moment, le premier du genre au Québec.

Rotation d'équité publique (Montréal)

Une ville qui cède certains de ses immeubles à sa société immobilière parapublique pour financer le développement de nouveaux logements abordables grâce à l'équité, c'est plein de bon sens. Après avoir acquis l'an dernier un parc de plus de 700 unités de logements, dont la gestion a été confiée temporairement à la société parapublique provinciale OMHM, la Ville de Montréal a récemment décidé de céder des immeubles, cette fois à la SHDM, sa parapublique municipale, afin de faire tourner l'équité publique au profit de création de nouvelles unités de logements abordables. Deux fois bravo !

Entente de financement par portefeuille (Montréal)

Au Québec, le financement du logement social s'est toujours fait projet par projet. Or, cette réalité est en train de changer, et les bailleurs de fonds publics commencent à imiter les institutions financières qui font du financement immobilier par portefeuille. Plusieurs bonnes raisons justifient cette approche : plus grand nombre de logements développés dans le cadre d'une même entente financière, reddition et bureaucratie simplifiée, diminution des coûts de construction par unité livrée grâce aux économies d'échelle, relation de confiance à long terme dans une logique de partenariat. C'est ce que la Ville de Montréal a fait avec UTILE en 2024, une première au Québec.

Taxe habitation dédiée (Mascouche)

La fiscalité est un levier dont dispose les villes pour soutenir le développement du logement à but non lucratif. Mascouche a décidé en 2023 de créer un Fonds de logement social à même la taxation foncière, une idée simple et efficace de générer des revenus locaux dédiés au financement de logements à but non lucratif !

Congé de taxes ciblé (Rimouski, Sainte-Adèle et quelques autres)

Les taxes municipales représentent une part importante des coûts de développement et de gestion des logements. S'il est irréaliste d'imaginer un Québec où 20 % du parc résidentiel est à but non lucratif sans payer de taxes, il est toutefois très intéressant de constater que de plus en plus de villes consentent à créditer les taxes municipales pour les premières années dans le cadre de développement de logements à but non lucratif. Félicitations à Rimouski, Sainte-Adèle et quelques autres municipalités qui ont décidé de soutenir financièrement des OBNL-H dans leurs projets de cette façon, en renonçant temporairement à de nouveaux revenus fiscaux.

Cible de 20 % (CMM, Longueuil, Montréal, Sherbrooke et quelques autres)

Ces dernières années, quelques municipalités ont décidé de se doter d'une cible de 20% de logements à but non lucratif sur leur territoire, à commencer par Longueuil en 2023, puis Montréal et la CMM en 2024. Bravo !

Priorité opérationnelle (Sherbrooke)

La Ville de Sherbrooke a clairement priorisé le logement à but non lucratif dans sa récente politique d'habitation. Ainsi, les demandes de permis pour des projets à but non lucratif sont assurés d'être traités avec une attention particulière, ce qui a porté fruit ces dernières années. Un projet livré avec vélocité permet de réaliser d'importantes économies en coûts de développement et de toucher aux premiers revenus locatifs plus rapidement.

Cible de 550 par année (Québec)

La Ville de Québec a connu une bonne croissance de son parc de logements sociaux ces dernières années, et c'est notamment parce qu'elle a réduit les délais administratifs d'obtention de permis et retiré les normes minimales de stationnement, qui génèrent d'importants coûts pour les développeurs. Elle a également fixé une cible de construction de 500 nouveaux logements sociaux et abordables par année, ainsi que 50 logements acquis dans le marché existant, une ambition immédiate qui vaut la peine d'être soulignée.



Engagements électoraux prometteurs

Deux nouveaux fonds autonomes à coût nul (Projet Montréal)²

Les municipalités font face à d'importants défis budgétaires, ce qui limite ou empêche souvent de contribuer financièrement à des projets de logements à but non lucratif. Projet Montréal propose deux initiatives pour générer de nouveaux fonds autonomes qui ne dépendent pas de Québec ou Ottawa :

- Le Fonds de garantie municipale de 100M \$ qui aura pour effet levier de générer 1G \$ de garantie hypothécaire, un ajout aux outils déjà en place à la SCHL.
- Le Fonds Bâtissons Montréal qui sera doté par le biais d'obligations municipales.

Fonds rotatif pour l'abordabilité (Ensemble Montréal)³

Les municipalités détiennent des actifs immobiliers dont la valeur sert de levier de financement pour des projets d'infrastructures. À Montréal, la Ville a récemment cédé des actifs à la SHDM dans le but d'appliquer ce principe de rotation d'équité et de créer de nouveaux logements à but non lucratif. Ensemble Montréal propose d'adopter une stratégie intégrée de consolidation des actifs immobiliers municipaux, qui mènera à la création d'un Fonds pour l'abordabilité dédié à l'ajout de logements à but non lucratif.

Partenariats privés-publics-sociaux (David Bélanger à Drummondville)

Devant l'ampleur de la crise du logement que nous traversons au Québec, les appels à la collaboration se multiplient. David Bélanger, ancien directeur général de l'Office municipal d'habitation de Drummondville, et candidat indépendant à la mairie, fait des partenariats d'impact un engagement phare de sa campagne afin d'augmenter le parc de logements à but non lucratif.

Cible de 20 % (Transition Québec)

Après l'adoption par Longueuil, Montréal, la CMM, Sherbrooke et quelques autres municipalités du Québec d'une cible de 20 % de logement à but non lucratif, quelques partis en font un engagement électoral, dont Transition Québec. Le mouvement continue.

² Projet Montréal, [plateforme](#) électorale 2025 (p.6-7)

³ Ensemble Montréal, [plateforme](#) électorale 2025

Cible de 1 500 logements en 4 ans (Action Gatineau)

Les villes possèdent un éventail d'outils pour soutenir la croissance de leur parc de logements à but non lucratif. Action Gatineau propose un éventail d'actions pour atteindre une nouvelle cible ambitieuse de 1 500 logements en 4 ans.

- 20M \$ par année pendant 4 ans
- Crédits de taxes pour le logement à but non lucratif
- Principe de rotation de l'équité appliqué via une Fiducie municipale (FUS)

Statut de bâtisseur certifié (Vincent Boutin à Sherbrooke)

Inspiré du nouveau statut de développeur qualifié de la SHQ, le candidat indépendant à la mairie de Sherbrooke, Vincent Boutin, propose de créer un statut de bâtisseur certifié, qui viendrait accélérer le traitement des demandes pour les projets de logements à but non lucratif et réduire les redevances administratives.

75 % de logements à but non lucratif (Guy Caron à Rimouski)

Maire sortant de Rimouski, Guy Caron promet de maintenir une cadence de développement rapide de logements, dont 75 % furent sociaux ou abordables dans le cadre du mandat actuel qui se termine (2021-2025).

Création d'un service de l'habitation (Trois-Rivières ville forte)⁴

Les villes de tailles intermédiaires ou petites manquent souvent de ressources internes afin d'adresser les projets de développement immobilier sur leur territoire. Cela peut sembler anodin, mais il s'agit d'une réalité opérationnelle qui fait toute la différence pour les promoteurs de logements à but non lucratif. La candidate à la mairie du parti au pouvoir, Pascale Alberne-Lahaie, propose de créer un nouveau service d'habitation à la Ville de Trois-Rivières afin de mieux accompagner les promoteurs de logements à but non lucratif.

Partenariats privés-publics (Andrée Laforest à Saguenay)

Misant sur les partenariats privés-publics, l'ancienne ministre de l'habitation et des affaires municipales et candidate à la mairie de Saguenay, Andrée Laforest, propose des « engagements immobiliers concrets » pour chaque arrondissement de sa ville. Avec une approche basée sur les saines habitudes de vie et l'acceptabilité sociale, elle souhaite soutenir différents projets de logements à but non lucratif.

⁴ Trois-Rivières ville forte, [programme](#) électoral 2025

1 600 logements en 4 ans (Vision Action Sherbrooke)

Le parti dirigé par Guillaume Brien à Sherbrooke propose une cible ambitieuse de 8 000 nouveaux logements d'ici 2029, dont 20 % à but non lucratif. Une cible ambitieuse qui s'inscrit dans la continuité des politiques publiques mises en place par la mairesse sortante, Évelyne Beaudin.

