

BÂTIR UNE ÉCONOMIE QUI TRAVAILLE POUR LE QUÉBEC

1. LOGEMENT



L'enjeu

Pour chaque logement abordable construit, quinze sont perdus. La capacité des Québécois et des Québécoises à se loger adéquatement à un prix décent est amoindrie à chaque année et la crise, causée par un marché immobilier qui favorise la spéculation plutôt que la capacité à se loger, ne tarira pas sans intervention significative. **Conversion, construction, acquisition hors marché, le tout sans but lucratif ; voici ce que propose le mouvement de l'économie sociale en réponse à la crise du logement.**

L'explication

La flambée du prix des loyers est insoutenable; il est nécessaire qu'un contre-poids vienne équilibrer le marché. Viser un objectif de 20 % du marché locatif à but non lucratif permettrait de créer ce contre-pouvoir pour exercer une pression à la baisse sur les prix du marché. **20% s'avère un point de bascule qui oblige les promoteurs immobiliers privés à adapter leurs prix à ceux des promoteurs à but non lucratif pour rester compétitif.**

En plaçant le bien commun avant le profit, les entreprises collectives créent des logements abordables sur le long terme. Les loyers, fixés selon les coûts réels plutôt que par le marché, évoluent peu et assurent une stabilité durable. **Les surplus sont réinvestis pour entretenir les immeubles ou acquérir de nouvelles propriétés, retirées ainsi de la spéculation.** Cette approche permet d'offrir des logements adaptés aux étudiants, aux familles et aux personnes à revenu modeste, afin que toutes et tous puissent se loger à juste prix.



Les entreprises d'économie sociale construisent ou acquièrent des bâtiments en milieu rurale, là où les entreprises traditionnelles ont peu d'intérêt spéculatif. Différents moyens permettent de construire plus rapidement, notamment par l'acquisition de logements existants pour conserver leur abordabilité, mais aussi par la conversion de bâtiments existants en logements. Ces différentes techniques permettent de sauver des coûts sur la construction, mais aussi d'accélérer la livraison de logements.

Des solutions performantes sur le terrain

Corporation Mainbourg, SHAPEM et Interloge se spécialisent dans l'achat, la rénovation et la location de logements abordables. Leurs actions concrètes répondent au besoin de conserver des logements abordables et le parc immobilier pour réduire les délais de livraison des logements. **En 2024, l'écart moyen entre les loyers d'Interloge et du marché était de 48%.**

En sortant les logements du marché, ces organisations rivalisent avec les promoteurs immobiliers privés qui considèrent uniquement le prix du marché pour augmenter les prix de leur loyer. Ces logements hors marché garantissent donc une abordabilité immédiate et pérenne. **Le prix de ces logements est souvent au moins 20 % sous les prix du marché** et leurs locataires peuvent aussi bénéficier d'aide gouvernementale en cas de précarité financière.

L'UTILE s'attaque à l'enjeu des logements étudiants. En créant des logements abordables adaptés aux besoins de la population étudiante, **la pression est réduite sur le prix des grands logements** et les libèrent afin que des familles puissent se loger convenablement. En offrant des loyers à des prix qui prennent en compte uniquement les frais de constructions et d'opération, L'UTILE est capable de conserver l'abordabilité pérenne de ces logements, **permettant aux étudiantes et étudiants de bien se loger à un prix juste.**

Dans les milieux ruraux, les entreprises d'économie sociale sont aussi présentes pour offrir des logements à juste prix. À Chibougamau, un partenariat ville et entreprise d'économie sociale, les pavillons du 49e, a permis la construction de deux bâtiments de vingt unités modulaires, ce qui permet **une livraison rapide dans une ville où le besoin est crucial.**

48%

C'est l'écart moyen entre les loyers d'Interloge et ceux du marché en 2024.

L'objectif des promoteurs immobiliers à but non lucratif est aussi de créer des milieux de vie accessibles et durables. En plus de contribuer à offrir plus de logements abordables, **les promoteurs immobiliers collectifs offrent des locaux commerciaux à juste prix**, pour garantir des milieux de vie dynamiques. La Société de développement Angus, Constructions ensemble, Fonciers Solidaire et CMétis développent des manières alternatives de se loger qui permettent à un plus grand nombre d'accéder à la propriété ou de se loger

Comment l'État peut agir

Le gouvernement joue un rôle essentiel dans l'émergence, le développement et la consolidation de ce modèle économique. Lors du Sommet de l'économie sociale 2025, l'écosystème de l'immobilier collectif s'est concerté sur ses priorités et ses ambitions.

Afin de fournir plus de logements abordables au plus grand nombre, les entreprises d'économie sociale en habitation ont besoin de d'un **environnement réglementaire favorable**. Il est question de zonage incitatif, d'augmentation du financement initial de la SHCL pour les projets à but non lucratif ou encore réviser le processus d'approbation référendaire.

Favoriser l'environnement réglementaire (lab-habitation.org)

Règlementation favorisant le pouvoir des municipalités à octroyer des contrats à des organismes à but non lucratif en habitation

Offrir des prêts à bas taux d'intérêt pour les développeurs, les achats et les rénovations en économie sociale

Faciliter l'accès au financement à des promoteurs qui souhaitent acheter et conserver des logements abordables

Adopter des mesures favorisant la construction, l'acquisition et la conversion de bâtiments par des organismes à but non lucratif

Cession de terrains et reconversion d'immeubles à des promoteurs en économie sociale

Ententes interministérielles facilitant le développement de logements hors marché

Créer un fonds pour la mise à l'échelle et la professionnalisation des entreprises collectives



Septembre 2025

Le coût de l'inaction

Sans intervention significative, la crise du logement ne se résorbera pas ; elle s'aggravera. Chaque année, davantage de logements abordables disparaissent qu'il ne s'en construit, accentuant la pénurie et l'exclusion. Les loyers continueront de grimper, rendant l'accès à un logement décent de plus en plus hors de portée pour les familles, les étudiants et les personnes à revenu modeste. Laisser faire, c'est accepter que la spéculation prenne toujours plus de place, au détriment du droit fondamental de se loger.

