



Association des groupes de
ressources techniques du Québec

Commentaires sur la conception de Maisons Canada

à l'attention du ministère du
Logement, des Infrastructures et
des Collectivités

Août 2025



À PROPOS DE L'AGRTQ



L'Association des Groupes de Ressources Techniques du Québec (AGRTQ) représente les Groupes de Ressources Techniques (GRT), des entreprises d'économie sociale vouée à l'accompagnement des citoyens et citoyennes du Québec qui développent des projets immobiliers collectifs à but non lucratif. Les GRT coordonnent les différentes phases de réalisation et agissent comme intermédiaires entre le groupe de citoyens mobilisés, les administrations publiques, les entrepreneurs en bâtiment et autres professionnels (architectes, notaires, ingénieurs).

Au cours des 50 dernières années, les Groupes de Ressources Techniques ont coordonné le développement de tout près de 100 000 unités sur le territoire québécois, tous des projets d'habitation communautaire et sociale. L'approche des GRT privilégie l'appropriation du projet par les groupes porteurs en favorisant leur autonomie. Les GRT agissent majoritairement auprès des ménages à faible ou modeste revenu, notamment auprès des clientèles ayant des besoins spécifiques, et interviennent sous l'angle de la responsabilisation et du pouvoir d'agir des résidents et des milieux sur leurs conditions de logements. Par cet accompagnement, les GRT sont centrés sur les besoins des collectivités. En coordonnant le développement des OBNL ou des COOP d'habitation, ils assurent une réponse réelle aux enjeux particuliers qui touchent les groupes qu'ils soutiennent.

**DÉVELOPPER
L'HABITATION
COMMUNAUTAIRE
AVEC ET POUR LES
COMMUNAUTÉS**

Importance d'agir en investissant massivement dans le logement communautaire et social

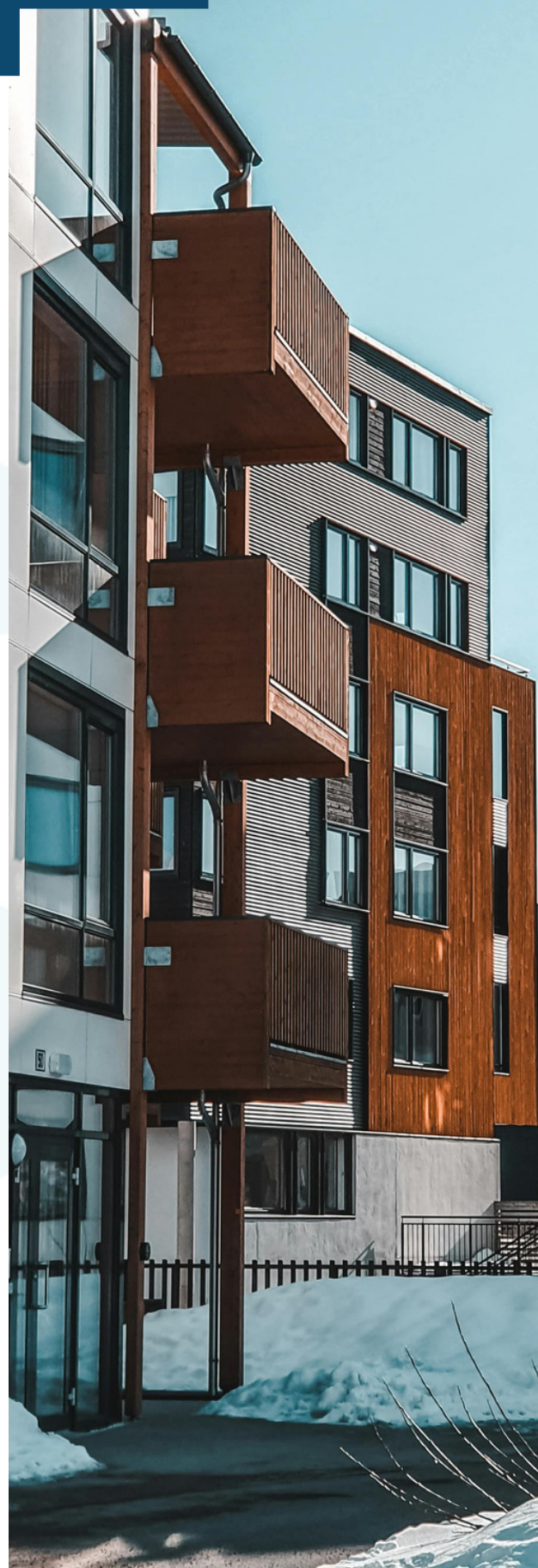
L'AGRTQ tient premièrement à saluer l'engagement du gouvernement canadien envers la résolution de la crise du logement présentement vécue par tous les Canadiens et Canadiennes et sa volonté d'agir selon des principes d'efficacité, d'abordabilité et de reconnaissance des populations plus vulnérables.

Dans cet esprit, nous souhaitons voir le Gouvernement du Canada et Maisons Canada adhérer à l'objectif de 20 % de logements locatifs à but non lucratif au Canada en misant sur des projets en habitation communautaire et social abordables, pérennes et durables à long terme menés par et pour les communautés.

Nous croyons fermement que Maisons Canada doit s'appuyer sur l'expertise des acteurs du terrain pour assurer le développement et la réalisation de projets en logement communautaire et social. Le réseau est prêt : il dispose des compétences, des outils et de l'ancrage nécessaires pour répondre efficacement aux besoins des communautés.

Pour garantir un développement structurant et pérenne, il est essentiel que ce réseau soit soutenu par des actions concrètes et cohérentes, tant sur le plan financier que réglementaire. Maisons Canada doit jouer un rôle de catalyseur, en investissant massivement dans le secteur et en assumant une part du risque, afin de permettre la réalisation de projets ambitieux et inclusifs partout au pays.

Enfin, nous saluons la disposition garantissant l'allongement de l'amortissement et les nouveaux outils établis pour financer le pré-développement qui sont des notions accueillies favorablement au sein de notre réseau.



Préoccupations globales

L'AGRTQ et ses membres sont préoccupés, notamment en ce qui a trait à l'abordabilité des logements et à l'imposition d'une seule approche forçant un certain type de logements sociaux et communautaires à grande échelle, au risque d'ignorer les réalités et les contraintes spécifiques des régions et des territoires éloignés.

Il existe également une inquiétude quant au temps nécessaire à la mise en place du nouveau programme, ce qui pourrait entraîner des délais pour les projets déjà entamés ou prêts à démarrer. Il est essentiel de prévoir des mesures transitoires pour éviter les interruptions ou ralentissements dans la réalisation de ces projets.

À titre d'exemple, depuis avril, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a épuisé son enveloppe de prêts remboursables dans le cadre du Fonds pour le logement abordable (FLA). Ce programme est pourtant un pilier essentiel du développement et du maintien du logement communautaire et social au Canada.

- Le FLA soutient : La construction de logements communautaires.
- La création rapide de logements pour les ménages à faibles revenus, les personnes vulnérables, handicapées, à risque d'itinérance, les aînés et les populations autochtones.

Conséquence directe : plus de **1 500 unités** prêtes à démarrer au Québec ne pourront être mises en chantier dans les prochaines semaines. Des milliers d'autres sont également menacées.

Dans une approche transitoire à la mise en place de Maisons Canada, il est impératif d'allouer des subsides immédiatement, sans attendre le prochain budget et de façon continu, afin :

- D'éviter l'abandon de projets prêts à démarrer.
- De prévenir les retards liés aux conditions hivernales qui compromettraient leur viabilité.

Préoccupations sur la mise en œuvre de Maisons Canada



CIBLE AMBITIEUSE ET CLAIRE EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

Pour favoriser un développement structurant et durable du logement social et communautaire, il est impératif d'intégrer au programme des objectifs clairs, mesurables et ambitieux, reflétant un engagement concret envers les populations les plus vulnérables.

L'établissement d'un objectif annuel de **15 000 unités** pour le Québec en matière de logement communautaire et social constitue un levier essentiel pour assurer la pérennité de l'offre de logements abordables. Ces unités doivent être adaptées aux réalités et aux besoins spécifiques des communautés desservies, afin de répondre efficacement aux enjeux d'inclusion, de dignité et de stabilité résidentielle.

HARMONISATION AVEC LES PROGRAMMES PROVINCIAUX

L'AGRTQ tient à réaffirmer l'importance cruciale d'une harmonisation étroite avec les programmes québécois. Le succès des initiatives fédérales en matière de logement repose sur une complémentarité réelle et fonctionnelle avec les programmes provinciaux déjà en place dans les provinces, dont notamment la province québécoise.

Actuellement, les écarts entre les programmes, les règles et les normes fédérales et provinciales créent des ralentissements importants dans le déploiement des projets. Pour assurer une mise en œuvre efficace, il est essentiel d'instaurer une coordination formelle, simplifiée et cohérente, permettant de réduire les délais et de limiter la complexité administrative pour les porteurs de projets.

COORDINATION ET MESURES TRANSITOIRES EFFICACES AVEC LA SCHL

Il est essentiel de clarifier la relation entre Maisons Canada et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Alors que Maisons Canada semble s'imposer comme un levier central dans la mise en œuvre des politiques fédérales en matière de logement, des zones d'ombre subsistent quant à la coordination avec les programmes existants de la SCHL.

Pour éviter que les projets déjà en développement via la SCHL ne soient relégués au second plan, notamment ceux prêts à démarrer et ayant un impact direct sur les communautés ciblées, une collaboration fluide et structurée entre les deux entités s'impose. Une telle coordination est indispensable pour prévenir les retards, les doublons ou les abandons de projets, et pour assurer une continuité efficace dans les interventions sur le terrain.

ÉCHELLE ET TAILLE DES PROJETS : ADAPTER LE MODÈLE AUX RÉALITÉS RÉGIONALES

Le modèle axé sur des portefeuilles de projets d'envergure peut être pertinent en milieu urbain, mais il est peu adapté aux réalités des régions éloignées. À titre d'exemple, la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (78 180 km² pour moins de 100 000 habitants, population dispersée) contraste fortement avec celui de Montréal, où 100 000 personnes vivent sur à peine 20 km² avec une forte densité et des économies d'échelle.

En région, les coûts de construction sont plus élevés (transport, rareté de la main-d'œuvre, contraintes logistiques). Même en regroupant plusieurs projets, l'étendue du territoire complique la création de synergies comparables à celles des milieux urbains. Il y a donc un risque que les communautés rurales et éloignées soient pénalisées, voire exclues des mécanismes de financement actuels.

L'exemple de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine illustre un enjeu qui dépasse le Québec : le Canada est en grande partie composé de petites communautés réparties sur un vaste territoire.

Or, la logique actuelle d'investissement reflète davantage les réalités métropolitaines que celles de la majorité du pays. Dans les grandes villes, la densité permet de regrouper plusieurs centaines d'unités dans un même projet.

Mais en région, les besoins s'expriment à travers de nombreux petits projets dispersés. Si le modèle de Maisons Canada ne prévoit pas de mécanismes adaptés à cette réalité, il y a un risque que les communautés situées hors des grands centres soient désavantagées.

L'idée de regrouper plusieurs projets dans un portefeuille est pertinente, mais difficilement applicable dans des régions vastes et peu densifiées. Pour un GRT en région, un projet de 20 ou 30 unités représente déjà un effort important et même en regroupant plusieurs projets (pour un développement de 300 par exemple), l'étendue du territoire complexifie la création de synergie comparable aux milieux urbains.

Il est recommandé que les projets de petite ou moyenne taille puissent être admissibles, sans devoir atteindre des seuils trop élevés et inatteignables selon les réalités régionales. Nous pouvons ici réitérer le principe reconnu que les communautés eux-mêmes sont les mieux placés pour connaître les besoins sur le terrain.

INNOVATION ET TECHNIQUES DE CONSTRUCTION : CONSIDÉRER L'ÉQUITÉ TERRITORIALE

Les matériaux innovants (écologiques, modulaires, préfabriqués) sont généralement plus coûteux à l'achat et nécessitent une main-d'œuvre spécialisée, ce qui peut sembler contradictoire avec l'objectif de réduire les coûts de construction.

Pourtant, ces matériaux permettent des économies à moyen et long terme : une meilleure efficacité énergétique réduit les charges pour les locataires, une durabilité accrue diminue les besoins d'entretien et de réparations, et la standardisation ainsi que la préfabrication permettent de raccourcir les délais de construction.

Il serait pertinent que Maisons Canada précise davantage ce décalage temporel dans ses communications, afin d'aider les promoteurs à bien comprendre la logique d'investissement. Il est aussi recommandé de clarifier les économies futures attendues de l'utilisation de ces matériaux et méthodes modernes.

Dans un contexte régional, l'enjeu principal est dans sa capacité d'être appliqué équitablement sur l'ensemble du territoire. Pour que les méthodes innovantes soient réellement accessibles en milieu éloigné, il est essentiel que les politiques d'achat et les appels d'offres intègrent des exigences claires : les fournisseurs doivent être en mesure de desservir toutes les communautés, y compris les plus isolées, et ce, à des conditions comparables à celles offertes dans les grands centres.

Sans cette exigence, il y a un risque que les régions soient écartées des solutions innovantes en raison des surcoûts liés au transport ou à l'absence d'infrastructures locales. Pour éviter cet écart territorial, il faudra investir dans le développement d'une chaîne régionale d'approvisionnement, de production et de main-d'œuvre spécialisée. À défaut, les innovations resteront concentrées en milieu urbain, accentuant les écarts déjà existants entre les régions et les centres urbains en matière d'opportunités de développement de logement communautaire et social.

CLIENTÈLES CIBLES : UNE APPROCHE ÉLARGIE DE L'ABORDABILITÉ

Il est essentiel de reconnaître que l'abordabilité ne se résume pas au coût par unité, mais englobe des dimensions plus larges telles que la qualité des milieux de vie, la cohésion sociale et le maintien des populations sur le territoire.

Dans cette optique, il est recommandé d'élargir les profils de clientèles ciblées afin de mieux répondre aux besoins diversifiés des populations vulnérables. Bien que les aînés et les étudiants soient des groupes prioritaires, il serait pertinent d'inclure également :

- Les ménages à faibles et modestes revenus
- Les personnes seules ou isolées
- Les personnes en situation de vulnérabilité ou à risque d'itinérance
- Les personnes vivant avec un handicap
- Les personnes ayant des enjeux de santé mentale
- Les populations autochtones, tant en milieu urbain qu'en région

MOBILISATION DES PARTENAIRES DU RÉSEAU : MISER SUR L'EXPERTISE LOCALE

Il est fondamental de reconnaître l'importance de collaborer avec les organismes communautaires déjà implantés sur le territoire, en raison de leur ancrage avec les populations à desservir et de leur expertise enracinée dans les réalités locales. Ces partenaires jouent un rôle clé dans l'identification des besoins et la mise en œuvre de solutions adaptées.

À ce jour, les 23 Groupes de ressources techniques (GRT) travaillent activement avec les communautés, les citoyens, les groupes communautaires et les municipalités à la co-construction de projets immobiliers répondant aux besoins spécifiques de chaque milieu, sans distinction de lieu ni de clientèle. À titre indicatif, sur un horizon de deux ans, nous comptons livrer plus de **12 000 logements communautaires et sociaux** sur l'ensemble du territoire québécois. Cela représente **169 projets** menés par et pour les communautés.

L'AGRTQ s'inscrit pleinement dans cette dynamique, grâce à son expertise reconnue, son professionnalisme, son historique de mobilisation et son ancrage territorial. Elle constitue un acteur incontournable dans une approche cohérente et inclusive du développement du logement communautaire et social à l'échelle du Québec.

Commentaires sur la conception de Maisons Canada



OUTILS FINANCIERS : SOUPLESSE, CLARTÉ ET ÉQUITÉ TERRITORIALE

SOUPLESSE ET ADAPTATION

La flexibilité annoncée dans les outils financiers est essentielle, particulièrement en contexte régional où les coûts de construction sont plus élevés, les ressources humaines limitées et les délais souvent prolongés.

Nous encourageons Maisons Canada à adapter ses mécanismes pour refléter ces réalités, notamment en facilitant le montage de projets de petite envergure, y compris ceux portés par des partenariats entre petits organismes.

PLACEMENTS EN ACTIONS

Le document évoque au point 4 la possibilité de placements en actions, mais cette notion demeure floue. Il serait pertinent d'apporter des précisions sur les formes concrètes que pourrait prendre cette participation.

À ce stade, il est difficile d'en saisir pleinement la portée. Il pourrait s'agir, par exemple, de produits financiers à terme dédiés au logement communautaire et social, comme des obligations sociales ou des fonds d'investissement à impact. Une clarification est nécessaire pour permettre aux acteurs du secteur de bien comprendre les opportunités et les implications.

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS ET FONCIER SOLIDAIRE

Dans le document, au point 4, on évoque l'idée que Maisons Canada puisse intervenir dans l'acquisition. Cette orientation est particulièrement prometteuse, surtout si ces terrains sont décontaminés, aménagés et peuvent ensuite être mis à disposition de promoteurs communautaires.

Toutefois, nous estimons qu'il est crucial de clarifier les critères d'arbitrage des acquisitions, ainsi que la proportion des investissements spécifiquement dédiée au logement communautaire et social.

Dans le cadre de notre objectif de **15 000 unités** pour le Québec, nous recommandons que cette part soit explicitement définie et protégée, afin d'assurer une contribution tangible et équitable au développement du logement abordable sur l'ensemble du territoire.

OUTILS FINANCIERS : SOUPLESSE, CLARTÉ ET ÉQUITÉ TERRITORIALE

MODÈLE DE LOCATION AUX FOURNISSEURS

L'approche proposée, qui consiste à collaborer avec des entrepreneurs et promoteurs pour construire des logements puis les louer à des fournisseurs de logements abordables, soulève des préoccupations.

En effet, la location ne constitue pas un modèle pérenne pour de nombreux organismes communautaires, qui sont souvent confrontés à une précarité résidentielle liée à l'instabilité des baux ou à une charge locative disproportionnée par rapport à leurs ressources.

Il serait pertinent de reconsidérer ce modèle afin de garantir une réelle stabilité et viabilité pour les fournisseurs.

SOUTIEN FONCIER OU TECHNIQUE

La notion de « soutien foncier ou technique » mérite d'être précisée. Il serait utile de définir clairement ce que cela inclut :

- S'agit-il d'un accompagnement dans l'acquisition ou l'aménagement de terrains ?
- D'un appui en ingénierie, en planification ou en gestion de projet ?
- Ou encore d'un accès facilité à des ressources ou expertises spécialisées ?

Une clarification permettrait aux acteurs du secteur de mieux comprendre les leviers disponibles et d'envisager leur mobilisation de manière stratégique.

CRITÈRES D'INVESTISSEMENT ADAPTÉS AUX RÉGIONS

Il est essentiel que les critères d'investissement soient ajustés pour refléter les réalités propres aux régions :

- Faible densité de population
- Coûts logistiques plus élevés
- Délais de réalisation souvent plus longs.

Sans ces ajustements, les régions risquent d'être désavantagées dans l'accès aux outils proposés, ce qui compromettrait l'équité territoriale et la capacité à répondre aux besoins en logement communautaire dans l'ensemble du pays.



CONCLUSION



Maisons Canada peut jouer un rôle déterminant pour accroître l'offre de logements abordables à travers le pays. Cela dit, certaines conditions devront être réunies pour assurer son efficacité et son impact sur le logement communautaire et social. Nos préoccupations sont :

- une harmonisation étroite avec les programmes provinciaux;
- un arrimage clair avec les programmes de la SCHL et les projets déjà en cours;
- l'intégration d'objectifs clairs et ambitieux en matière de logement communautaire et social;
- la souplesse et l'adaptabilité des outils financiers offerts à la diversité des projets;
- l'élargissement des clientèles ciblées;
- le rôle central des organismes communautaires et des GRT dans le réseau de partenariat;
- la reconnaissance des réalités des régions et milieux éloignés.

Le modèle unique d'accompagnement professionnel des GRT est une clé de succès dans la logique de développement du logement communautaire et social cohérente. C'est un modèle transposable à l'ensemble du Canada que les groupes canadiens pourraient miser et porter. L'AGRTO fait partie de la solution et est disposé à accompagner Maisons Canada dans l'élaboration, la planification et la mise en œuvre dans sa programmation.