

Montréal, août 2025

À l'attention de l'honorable Gregor Robertson, C.P., député
Ministre du Logement et de l'Infrastructure
180, rue Kent Ottawa (Ontario) K1P 0B6

Objet : Réponse au guide de consultation de Maisons Canada

Monsieur le Ministre Robertson,

Le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) regroupe plus de 1 200 organismes sans but lucratif d'habitation à travers le Québec, réunis dans huit fédérations régionales. Ensemble, ils offrent près de 60 000 logements communautaires qui accueillent des familles, des aînés, des personnes seules, des travailleurs et des personnes en situation de vulnérabilité. Derrière ces chiffres, ce sont des vies stabilisées, des parcours de dignité retrouvés et des communautés renforcées.

Nous accueillons favorablement la consultation entourant la création de Maisons Canada. Cette initiative représente une occasion déterminante de renforcer la place du logement social et communautaire dans les politiques fédérales. Elle peut devenir le projet le plus structurant en matière de logement depuis les années 1970.

Pour qu'elle réussisse, trois conditions nous paraissent essentielles : assurer une abordabilité immédiate, préserver et rénover le parc existant, et garantir la gouvernance démocratique et la propriété sociale des logements financés.

Objectifs

Les objectifs mis de l'avant par Maisons Canada marquent une avancée importante et témoignent d'une volonté claire d'agir face à la crise du logement. Pour qu'ils atteignent leur plein potentiel, il convient toutefois de les préciser et de les compléter afin de répondre à la diversité des réalités vécues par les ménages et les communautés.

D'abord, il est indispensable d'inclure la rénovation, le renouvellement et la consolidation du parc locatif existant, notamment les anciens projets de la SCHL. Ce patrimoine, construit au fil des décennies grâce à des investissements publics, risque aujourd'hui de se détériorer ou de disparaître faute de soutien adéquat. Sa préservation est un choix à la fois responsable et durable, qui permet de consolider les acquis tout en répondant rapidement aux besoins pressants.

Ensuite, l'abordabilité doit être définie en fonction de la capacité réelle de payer des ménages, et non uniquement par rapport aux loyers du marché. Pour les familles, les aînés et les personnes en situation de

vulnérabilité, il s'agit de pouvoir se loger sans devoir renoncer à d'autres besoins essentiels. L'objectif premier de Maisons Canada devrait garantir des loyers réellement accessibles dès le premier jour.

Enfin, l'ambition de construire plus vite et en grand nombre doit s'accompagner d'une exigence de qualité et de pérennité. Les logements créés doivent être conçus pour durer, ancrés dans leurs milieux et porteurs de stabilité, afin que l'investissement public devienne un véritable levier de dignité et de cohésion sociale.

Fonctions de Maisons Canada

Nous saluons l'idée d'un guichet unique simplifiant le parcours des promoteurs. Cependant, une centralisation excessive risquerait d'exclure les petits porteurs de projets, souvent les plus proches des besoins locaux.

Nous recommandons donc que l'expertise des fédérations régionales et des organismes communautaires soit pleinement reconnue et intégrée dans le fonctionnement de Maisons Canada. Les mécanismes doivent rester suffisamment souples pour soutenir les projets de proximité et les initiatives issues directement des communautés.

Instruments financiers et non financiers

Nous reconnaissons la pertinence d'offrir une combinaison d'outils financiers variés : subventions, prêts, garanties ou capital patient. Cependant, les montages complexes risquent de fragiliser la mission sociale des organismes.

Des subventions publiques directes et suffisantes doivent constituer le cœur du financement, afin de garantir l'abordabilité des logements dès le premier jour, sans que l'endettement ou la mobilisation de capitaux privés ne deviennent une condition obligatoire.

Approche en matière d'investissement

Il est essentiel que Maisons Canada repose sur des balises claires de gouvernance démocratique et sur la reconnaissance de la propriété sociale et hors marché des logements financés.

Les principes de partage des risques et d'innovation mis de l'avant par le Guide sont pertinents, mais la place trop importante accordée au capital privé pourrait diluer la mission sociale et limiter l'impact durable des investissements publics.

Nous recommandons que les financements de Maisons Canada soient prioritairement réservés au secteur sans but lucratif, seul capable d'assurer la pérennité sociale et financière des projets. Le logement social doit être reconnu comme un véritable investissement collectif, contribuant à la santé, à la cohésion sociale et à l'économie locale, plutôt que comme une simple dépense budgétaire.

Critères de sélection des investissements

L'efficacité et l'innovation sont souhaitables, mais elles ne doivent pas compromettre la mission sociale et communautaire. Nous recommandons que :

- l'échelle des projets inclue autant les initiatives de proximité que les grands ensembles;
- l'abordabilité soit définie sur la base des revenus des ménages, et non en fonction du marché;
- l'innovation (construction modulaire, efficacité énergétique) se fasse sans compromettre la qualité de vie et l'ancrage communautaire;
- les fonds publics privilégient exclusivement le logement communautaire, afin de garantir une pérennité sociale et économique.

Partenariats et mobilisation

Nous reconnaissons l'importance des partenariats évoquée dans le Guide. Toutefois, la place du secteur communautaire y demeure insuffisamment affirmée.

Nous recommandons :

- une coordination fédérale-provinciale claire, arrimée aux programmes existants tels que le PHAQ et le PAOC;
- la reconnaissance explicite du rôle structurant des fédérations régionales d'OSBL d'habitation;
- l'intégration du secteur communautaire à la gouvernance de Maisons Canada, afin que les décisions reflètent réellement les besoins du terrain.

Monsieur le Ministre, pour que Maisons Canada réussisse sa mission, trois conditions doivent être réunies :

1. L'abordabilité réelle et immédiate, définie selon la capacité de payer des ménages, doit être au cœur du programme.
2. La rénovation et la consolidation du parc existant doivent devenir un objectif central afin de préserver les logements déjà développés.
3. La gouvernance démocratique et la propriété sociale hors marché doivent être garanties pour assurer que les investissements publics bénéficient durablement aux communautés.

Le RQOH et ses fédérations régionales sont prêts à travailler en partenariat avec votre gouvernement pour faire de Maisons Canada un outil structurant et durable, capable de répondre à la crise du logement par la quantité, mais aussi par la qualité, la stabilité et le caractère profondément communautaire des logements développés.

Veuillez agréer, Monsieur le Premier ministre, l'expression de nos salutations respectueuses.



Nancy Croussette
Directrice générale
Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH)

1431, rue Fullum, bureau 102, Montréal (Québec) H2K 0B5
info@rqoh.com · www.rqoh.com · 514 846-0163