



Bâtir des coopératives d'habitation, bâtir un avenir meilleur

Recommandations pour le budget fédéral de 2025

Août 2025



Fédération de l'habitation
coopérative du Canada

Introduction : L'habitation coopérative est une solution éprouvée et prête à être adoptée

Depuis plus de cinquante ans, les coopératives d'habitation bâtissent des collectivités inclusives et résilientes partout au Canada. Les coopératives d'habitation fournissent des logements sécuritaires et abordables à des ménages aux revenus variés, où chaque ménage membre a son mot à dire sur la manière dont son logement est géré.

En collaboration avec les gouvernements et les partenaires, le secteur de l'habitation coopérative peut construire rapidement des logements en tirant parti d'une réserve pancanadienne de projets d'habitation coopérative en attente d'investissements. Cette occasion se présente à un moment critique, [car des promoteurs immobiliers abandonnent leurs projets](#)², mais il demeure important de bâtir de nouveaux logements et de protéger autant que possible les emplois dans le secteur de la construction.

En tant que porte-parole national de l'habitation coopérative, la Fédération de l'habitation

À l'heure où le Canada est confronté à une crise de l'abordabilité du logement, l'opinion des Canadiennes et des Canadiens est claire : 73 % considèrent les coopératives d'habitation et les logements à but non lucratif comme une solution viable, et 61 % estiment que l'amélioration de l'accès à ces logements devrait être une priorité absolue du gouvernement fédéral.¹

coopérative du Canada (FHCC) recommande cinq mesures à forte incidence qui permettront de créer plus de coopératives d'habitation. Ces initiatives pourront non seulement contribuer à atténuer la crise du logement, mais aussi renforcer l'économie canadienne en créant de bons emplois et en apportant une sécurité financière aux nombreuses personnes qui doivent composer avec un système de logement coûteux et incertain.



1

Recommandation 1: Accélérer la construction de logements coopératifs prêts à l'emploi grâce à une recapitalisation à court terme des principaux programmes fédéraux.

L'habitation coopérative constitue un investissement intelligent qui permet à des Canadiennes et Canadiens à revenus faibles, modérés et moyens de bénéficier d'une abordabilité et d'une sécurité permanentes en matière de logement.

Outre les avantages évidents pour les ménages, l'expansion à grande échelle des coopératives d'habitation permettra de renforcer les marchés du travail locaux, de construire des infrastructures durables, [d'améliorer la productivité et de stimuler le PIB](#).³

La multiplication des coopératives d'habitation à grande échelle nécessite un investissement fédéral ciblé pour garantir la viabilité des projets. Depuis quelques années, ces fonds proviennent essentiellement du Programme de développement des coopératives d'habitation (PDCH) ainsi que du Fonds pour le logement abordable.

Lancé en 2024, le PDCH est le premier programme fédéral consacré à la construction de nouvelles coopératives d'habitation depuis plus de 30 ans. Les logements coopératifs soutenus par ce programme seront bientôt prêts.

Le PDCH a été lancé à un moment opportun, car le secteur de l'habitation coopérative avait acquis une grande expertise en matière de développement au cours de la décennie précédente, alors qu'il s'efforçait de répondre à une forte demande en matière de coopératives d'habitation. Aujourd'hui, sous l'impulsion du PDCH, le secteur multiplie les constructions. Des projets prêts à être mis en œuvre, représentant plusieurs milliards de dollars, ont été créés et bénéficient de terrains, de partenaires et du soutien de la collectivité. Toutefois, les fonds du PDCH ne sont pas suffisants pour soutenir tous ces projets, qui ont besoin d'investissements pour être viables. Même si le programme Maisons Canada est en voie de mise en œuvre, laisser ces projets en suspens serait une occasion manquée coûteuse, d'autant plus que nous constatons [que des promoteurs privés abandonnent leurs projets](#).⁴

Afin de tirer parti de l'important parc de logements coopératifs, nous devons recapitaliser les programmes fédéraux qui fonctionnent à court terme, notamment le PDCH et le Fonds pour le logement abordable, puis donner la priorité à la construction de coopératives d'habitation et de logements à but non lucratif dans le cadre du programme Maisons Canada.



2

Recommandation 2: Donner la priorité aux coopératives d'habitation et aux logements à but non lucratif dans le cadre du programme Maisons Canada.

Le secteur de l'habitation coopérative est prêt et capable d'aider le gouvernement fédéral à atteindre les objectifs de son programme Maisons Canada en livrant rapidement et à grande échelle des logements coopératifs abordables pour les Canadiennes et Canadiens à revenus faibles, modérés et moyens. Pour ce faire, nous recommandons que la conception et le mandat du programme Maisons Canada:

- Donnent la priorité aux coopératives d'habitation et aux logements à but non lucratif et incluent un mandat « pour les Autochtones, par les Autochtones »
- Adoptent une approche fondée sur un portefeuille qui permet des développements sectoriels à grande échelle, en s'éloignant des programmes basés sur des demandes qui nécessitent beaucoup de temps et de ressources;
- Équilibrent de manière appropriée le risque et l'innovation;
- Consolident un nouveau partenariat entre le secteur du logement communautaire et le gouvernement fédéral avec des investissements qui correspondent aux besoins et aux résultats souhaités.

3

Lancer le Fonds canadien de protection des locataires, afin de protéger les locataires en permettant aux fournisseurs de logements coopératifs et sans but lucratif d'acquérir des propriétés.

Préserver les logements locatifs du marché existants qui sont relativement abordables est l'un des moyens les plus immédiats et les plus rentables de résoudre la crise du logement au Canada. Mais avec les rénovations, les démolitions et les ventes de propriétés qui ont lieu dans les collectivités de tout le pays, le caractère abordable de ces logements – et même les logements eux-mêmes – est en train de disparaître. La meilleure façon de préserver ces logements est de soutenir les coopératives d'habitation et les organisations à but non lucratif qui les acquièrent. Cela permettra de sécuriser les logements des locataires qui seraient autrement en péril et de préserver leur abordabilité de façon permanente.

Le gouvernement fédéral devrait lancer le Fonds canadien de protection des loyers à l'automne 2025, avec le mandat clair d'aider les coopératives et les organisations à but

non lucratif à acquérir des immeubles locatifs à risque. Si ce fonds doit être mis en place rapidement, il doit aussi être conçu de manière judicieuse. La FHCC et d'autres chefs de file du secteur ont formulé des recommandations pratiques pour veiller à ce que le fonds soit utilisé au mieux et le plus rapidement possible, en tirant parti de l'expertise des secteurs coopératif et à but non lucratif et de leur capacité à soutenir les coopératives locales et les organismes à but non lucratif qui deviendront les propriétaires de ces propriétés.



4

Recommandation 4: Investir dans la Stratégie sur le logement des Autochtones en milieu urbain, rural et nordique par l'intermédiaire de la National Indigenous Collaborative Housing Inc.

Le logement est un aspect essentiel de la réconciliation. La FHCC continue de soutenir les fournisseurs de logements autochtones et leur vision de coopératives d'habitation et de logements à but non lucratif dirigés par des Autochtones, qui répondent aux besoins de logement et aux besoins culturels des Autochtones dans des collectivités urbaines, rurales et nordiques.

Le budget 2022 a affecté 300 millions de dollars à la Stratégie sur le logement des Autochtones en milieu urbain, rural et nordique, en grande partie par l'intermédiaire de la National Indigenous Collaborative Housing Inc. (NICHI). Cependant, les 4 milliards de dollars

supplémentaires sur sept ans prévus au budget 2023 n'ont pas encore été entièrement alloués.

Cette somme devrait être versée à la NICHI pour la construction de logements communautaires « pour les Autochtones, par les Autochtones ». Cet investissement contribuera à répondre aux besoins disproportionnés en matière de logement que connaissent les populations autochtones dans tout le pays. L'adoption d'une approche autochtone permettra de créer des logements culturellement appropriés, conçus pour respecter les différentes valeurs, traditions et approches de gouvernance des communautés autochtones.

5

Garantir des communautés stables et inclusives grâce à l'aide au loyer à long terme.

L'Initiative fédérale en matière de logement communautaire est un programme fédéral existant qui fournit des fonds aux coopératives et aux organismes à but non lucratif sur la base de la différence entre le seuil de rentabilité des frais de logement et ce que les ménages à faible revenu vivant dans ces coopératives et organismes à but non lucratif peuvent se permettre de payer. Ce programme modeste permet aux coopératives et aux organismes à but non lucratif de fonctionner comme des communautés à revenus mixtes.

Par rapport à l'aide apportée à ces mêmes ménages par des suppléments de loyer ou des prestations transférables sur le marché locatif privé, l'aide au loyer dans les coopératives et les logements à but non lucratif est plus rentable, car le seuil de rentabilité des frais de logement est inférieur aux loyers du marché privé. La plupart de ces ménages risqueraient de se retrouver sans abri s'ils ne bénéficiaient

pas de l'aide fournie par l'Initiative fédérale de logement communautaire.

C'est pourquoi la FHCC a accueilli favorablement l'engagement pris par le gouvernement dans l'Énoncé économique de l'automne 2024, qui consiste à verser 362,6 millions de dollars pour reconduire l'Initiative fédérale de logement communautaire pour cinq ans, au-delà de 2028. Cet engagement est essentiel et doit faire partie des crédits budgétaires correspondants. Cependant, de nombreuses coopératives existantes et nouvelles – y compris celles construites dans le cadre du PDCH – demeurent inadmissibles à ce financement. Dans certaines provinces, le transfert des responsabilités administratives aux autorités provinciales chargées du logement a eu pour effet de rendre les coopératives inadmissibles à l'aide au logement. Le gouvernement fédéral devrait rendre l'Initiative fédérale de logement communautaire permanente à long terme,

l'élargir aux nouvelles coopératives et collaborer avec les provinces pour garantir une aide au logement cohérente à l'échelle nationale. L'aide au loyer doit évoluer pour refléter l'investissement du gouvernement fédéral dans l'abordabilité. L'aide à la location à long terme préservera l'abordabilité des logements qui sont déjà gérés démocratiquement et qui ne sont pas soumis au marché spéculatif.



Conclusion

L'augmentation du nombre de coopératives d'habitation est un investissement stratégique pour l'avenir du Canada et soutiendra la croissance inclusive et la résilience économique. Le secteur de l'habitation coopérative est prêt et apte à construire des logements durables et abordables à l'échelle et à la vitesse nécessaires.

Le Canada a besoin de solutions éprouvées et à long terme. Les logements coopératifs sont construits pour durer et offrent une valeur ajoutée, génération après génération. C'est le moment de construire davantage de logements coopératifs pour un avenir meilleur.

Notes finales

[1] Abacus Data, 73% of Canadians Say Non-Profit and Co-op Housing Can Help Solve the Housing Crisis, February 15, 2025, <https://abacusdata.ca/canadians-say-co-op-and-non-profit-housing-can-help-solve-the-housing-crisis/>. (Disponible en anglais seulement).

[2] Rachele Younglai, "Residential Real Estate Developers Cut Jobs as Downturn Deepens", The Globe and Mail, July 11, 2025. <https://www.theglobeandmail.com/business/article-real-estate-jobs-downturn-homes-decline/>. (Disponible en anglais seulement).

[3] Deloitte, Étude économique : L'impact du logement communautaire sur la productivité, rapport préparé pour l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine et Partenariat canadien de l'habitation, publié en novembre 2023, consulté via l'ACHRU <https://chra-achru.ca/fr/necessite-economique/>

[4] Rachele Younglai, "Residential Real Estate Developers Cut Jobs as Downturn Deepens", The Globe and Mail, July 11, 2025. <https://www.theglobeandmail.com/business/article-real-estate-jobs-downturn-homes-decline/> (Disponible en anglais seulement).



@chfcanada

www.chfcanada.coop

À propos de la FHCC

La FHCC est la voix nationale du logement coopératif. Elle représente 2 200 coopératives d'habitation qui logent un quart de million de personnes dans toutes les provinces et tous les territoires. Le logement coopératif est une véritable réussite, bien documentée. Depuis plus de 50 ans, les coopératives offrent des logements de qualité, abordables, qui sont détenus et gérés par les membres de la communauté qui y habitent.

Contact

Diana Yoon

Gestionnaire de programme, Politiques et relations gouvernementales
dyoon@chfcanada.coop

Courtney Lockhart

Directrice associée, Affaires publiques et politiques
clockhart@chfcanada.coop