



Vous détenez la clé :

**Protégez les logements abordables :
renouvelez le soutien au loyer maintenant.**

**Mémoire pour les consultations prébudgétaires en vue du
prochain budget fédéral**

mai 2026

Liste de recommandations

- 1** Renouveler le soutien au loyer pour les coopératives d'habitation et les organismes à but non lucratif pour au moins dix ans.
- 2** Investir dans le logement pour les Autochtones vivant en milieu urbain, rural et nordique, en adoptant une approche créée pour les Autochtones, par les Autochtones.
- 3** Donner la priorité aux coopératives d'habitation et aux logements à but non lucratif dans le cadre du programme Maisons Canada.
- 4** Permettre la réparation et la rénovation des coopératives d'habitation et des logements à but non lucratif.

La valeur de l'habitation coopérative dans une économie incertaine

Les Canadiennes et les Canadiens recherchent de plus en plus la stabilité face à l'incertitude économique et à l'insécurité liée au logement. L'opinion publique montre que près de la moitié des Canadiennes et Canadiens affirment que la vie est plus imprévisible qu'auparavant.¹ La grande majorité des Canadiennes et Canadiens recherchent la stabilité, en particulier lorsqu'il s'agit de biens essentiels tels que le logement.

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 a son mot à dire sur la manière dont son logement est géré.

L'habitation coopérative est une solution communautaire qui a fait ses preuves pour résoudre les problèmes de logement au Canada, et les coopératives sont considérées comme des établissements crédibles et dignes de confiance qui offrent stabilité et équité.²

En tant que porte-parole national de l'habitation coopérative, la Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC) recommande quatre mesures à forte incidence qui permettront de protéger l'abordabilité, de renforcer les collectivités et de soutenir la résilience économique.



1

Renouveler le soutien fédéral au loyer pour les coopératives d'habitation et les organismes à but non lucratif pour au moins dix ans.

Dans les coopératives d'habitation, le soutien au loyer couvre l'écart entre le loyer de la coopérative et ce que le ménage peut se permettre de payer, généralement pas plus de 30 % du revenu.

Le soutien au loyer est similaire aux prestations de logement transférables; tous deux sont vitaux, car ils permettent aux ménages à revenus faibles et modérés d'accéder à l'abordabilité réelle. Bien que les deux constituent une composante essentielle d'un système de logement sain, le soutien au loyer présente l'avantage supplémentaire de contribuer à la stabilité financière des coopératives d'habitation et des organismes à but non lucratif. C'est essentiel, car ces logements sont destinés à des personnes aux revenus variés.

Le gouvernement fédéral fournit un soutien au loyer par l'entremise de :

- l'Initiative fédérale de logement communautaire (IFLC);
- l'Initiative canadienne pour le logement communautaire (ICLC), mise en œuvre dans le cadre d'accords fédéraux-provinciaux et territoriaux sur le logement.

L'IFLC et l'ICLC devraient toutes deux prendre fin en mars 2028. Sans renouvellement, des milliers de ménages à revenus faibles ou modérés risquent de perdre leur soutien à l'abordabilité, ce qui accroît la pression sur un système de logement déjà mis à rude épreuve. La FHCC recommande au gouvernement fédéral de renouveler le soutien au loyer pour une période d'au moins dix ans.

Les sondages d'Abacus Data montrent que 83 % des Canadiennes et Canadiens pensent que les coopératives rendent les collectivités

plus stables face aux aléas économiques.³ Le soutien au loyer à long terme est essentiel pour préserver cette stabilité en veillant à ce que les ménages puissent rester logés pendant les périodes de perte de revenus.

Le renouvellement du soutien au loyer est un investissement très efficace et responsable sur le plan financier pour maintenir l'offre existante de logements très abordables au Canada. La directrice parlementaire du budget a déterminé que la préservation des logements sociaux constituait le moyen le plus efficace de réduire les besoins en matière de logement.⁴ Les programmes comme l'IFLC ont une incidence durable, parce qu'ils sont utilisés dans des logements coopératifs et à but non lucratif existants, alors que les prestations de logement transférables ne permettent pas de créer ou de préserver des logements coopératifs et à but non lucratif. Grâce au soutien au loyer, les ménages peuvent rester dans leur logement même si leurs revenus diminuent, ce qui permet d'éviter les expulsions et de réduire le risque d'itinérance. En décembre 2025, l'IFLC avait directement aidé 11 943 ménages à faible revenu depuis 2020-2021, dans des logements coopératifs et à but non lucratif.⁵

De plus, le soutien au loyer constitue une utilisation efficace des fonds publics, puisque les droits d'occupation des coopératives d'habitation sont généralement inférieurs aux loyers de logements semblables sur le marché privé. Par exemple, en 2024-2025 en Ontario, le soutien annuel moyen nécessaire pour un ménage recevant un soutien au loyer dans une coopérative d'habitation de deux chambres à coucher était de 6 840 \$,⁶ contre 10 578 \$ par an pour fournir une prestation de logement transférable, qui est généralement utilisée sur le marché privé.⁷

Le gouvernement fédéral devrait :

- A. Renouveler le soutien au loyer pour les coopératives d'habitation et les organismes à but non lucratif pour au moins dix ans;
- B. Veiller à ce que le soutien au loyer garantisse l'abordabilité et la sécurité dans toutes les provinces et tous les territoires;
- C. Faire du soutien au loyer un pilier permanent de la politique du logement.



2 Investir dans le logement pour les Autochtones vivant en milieu urbain, rural et nordique, en adoptant une approche créée pour les Autochtones, par les Autochtones.

En avril 2026, le gouvernement fédéral s'est engagé à verser 300 millions de dollars à Services aux Autochtones Canada et 1,7 milliard de dollars à Maisons Canada pour répondre aux besoins en matière de logement des Autochtones vivant en milieu urbain, rural et nordique. Ces investissements sont opportuns et nécessaires pour répondre aux besoins croissants des populations autochtones en matière de logement.

Le type de logement est tout aussi important. Il est essentiel de disposer d'un partenaire

spécialisé dans la prestation de logements pour les Autochtones vivant en milieu urbain, rural et nordique afin de veiller à ce que ces investissements soient conçus et mis en œuvre selon une approche pour les Autochtones, par les Autochtones. Les peuples autochtones doivent être à l'origine des solutions de logement destinées à leurs communautés.

Des investissements supplémentaires seront nécessaires pour réaliser des progrès significatifs en la matière, compte tenu de l'ampleur des besoins essentiels en matière de

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

Le soutien du public à l'expansion des coopératives d'habitation et des logements à but non lucratif est fort et généralisé.

De plus, l'augmentation du nombre de coopératives d'habitation est un investissement stratégique pour l'avenir du Canada qui soutient la croissance inclusive et la résilience économique. L'expansion des coopératives

d'habitation renforcera également les marchés du travail locaux, favorisera la construction d'infrastructures durables, améliorera la productivité et stimulera le PIB.⁸

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 ménages à revenus faibles, modérés et moyens.

En grande partie grâce au Programme de développement de coopératives d'habitation (PDCH), nous avons établi une solide réserve pancanadienne de projets d'habitation coopérative. Deux ans plus tard, le PDCH a déjà soutenu des projets d'une valeur de 1,21 milliard de dollars pour créer 2 787 nouveaux logements coopératifs; en décembre 2025, 1 449 logements étaient en cours de construction, et 1 338 logements avaient fait l'objet d'un engagement conditionnel.⁹

Cependant, il y a plus de projets de logements coopératifs en cours de réalisation que de fonds restants. Maisons Canada peut travailler de façon stratégique pour faire avancer les projets restants dans cette réserve, dont une grande partie sont prêts à être mise en chantier, en veillant à ce que les gens soient logés plus rapidement et que les projets ne deviennent pas plus coûteux et non viables avec le temps.

Pour maximiser les retombées de l'avancement des projets d'habitation coopérative, nous recommandons en outre que Maisons Canada :

- Maintienne des définitions de l'abordabilité basées sur le revenu;

- Adopte une approche axée sur le portefeuille qui permette une croissance sectorielle à grande échelle, plutôt que de s'appuyer uniquement sur des programmes fondés sur des demandes;
- S'attaque aux obstacles existants au développement hors marché, y compris la prestation d'un financement prévisible à long terme, la mise en place d'un cadre de garantie à l'échelle appropriée ainsi que l'intégration d'autres partenaires fédéraux et la coordination avec ceux-ci.

Un soutien national fort pour les coopératives d'habitation

- Les Canadiennes et Canadiens estiment dans une proportion de **73 %** que les logements à but non lucratif et les coopératives d'habitation peuvent contribuer à résoudre la crise du logement.
- Et **71 %** souhaitent voir davantage de coopératives exploitées au Canada.
- Environ **70 %** des Canadiennes et Canadiens sont déjà membres d'une coopérative ou sont prêts à adhérer à une coopérative.

Source :

Abacus Data. February 27, 2026. Canadians Want Stability—Co-ops Deliver It

Abacus Data. February 14, 2026. 73% of Canadians Say Non-profit and Co-op Housing Can Help Solve the Housing Crisis.

4 Permettre la réparation et la rénovation des coopératives d'habitation et des logements à but non lucratif.

Les coopératives d'habitation et les logements à but non lucratif sont des organisations motivées par leur mission, qui consiste à offrir une abordabilité et une sécurité permanentes à plusieurs générations. Cependant, comme une grande partie du parc existant a été développée dans les années 1970 et 1980, celui-ci a besoin d'être réparé et rénové pour continuer à offrir

des logements sûrs et abordables.

Si certains travaux peuvent être entrepris par le biais d'un refinancement, un soutien supplémentaire est souvent nécessaire, en particulier pour les coopératives et les organismes à but non lucratif dont les programmes de développement initiaux ne

leur ont pas permis de générer des réserves de capital suffisantes.

Des programmes tels que le Fonds pour le logement abordable et le Financement de préservation ont joué un rôle essentiel dans la réparation et la rénovation des logements coopératifs et à but non lucratif. Toutefois, ces programmes ont récemment été interrompus sans que l'on sache quand ils reprendront ou même s'ils reprendront.

De même, les cadres de partenariat fédéral-provincial-territorial pour le logement ont joué un rôle essentiel dans la réparation et la rénovation des coopératives d'habitation et des logements à but non lucratif existants. Les coûts ont été partagés avec les provinces et les territoires jusqu'en 2028.

Le refinancement des initiatives qui soutiennent la réparation et la rénovation des coopératives d'habitation et des logements à but non lucratif, ou la création de programmes de remplacement, est essentiel pour assurer la disponibilité et la sécurité des coopératives d'habitation et des logements à but non lucratif.

À l'heure où nous construisons de nouveaux logements abordables, il est impératif de veiller à ce que le système de logements bénéficie d'un gain net en préservant les logements coopératifs et à but non lucratif abordables dont nous disposons déjà grâce à un soutien à la réparation et à la rénovation.

Conclusion

Un partenariat avec le secteur de l'habitation coopérative est un investissement stratégique pour l'avenir du Canada et soutiendra la croissance inclusive et la résilience économique. À une époque où la confiance accordée aux institutions diminue, l'habitation coopérative reste un modèle digne de confiance.¹⁰

Le secteur de l'habitation coopérative est prêt à construire des logements durables et abordables à grande échelle et rapidement. En s'associant au secteur de l'habitation coopérative, le gouvernement fédéral peut à la fois protéger les logements abordables existants et les développer, répondant ainsi directement à ce que les Canadiennes et Canadiens demandent : des logements stables et abordables et des collectivités plus fortes.

Notes de fin

¹ Abacus Data. February 27, 2026. Canadians Want Stability—Co ops Deliver It abacusdata.ca/canadians-want-stability-co-ops-deliver-it/

² ibid

³ ibid

⁴ Segel-Brown, B. 2025. The Evolution of Canada's Social Housing Stock. www.pbo-dpb.ca/en/additionalanalyses-analyses-complementaires/BLOG-2425-008-evolution-canada-social-housing-stock-evolution-parclogements-sociaux-canada

⁵ Progress on the National Housing Strategy. December 2025. Government of Canada. housing-infrastructure.canada.ca/alt-format/pdf/housing-logement/ptch-csd/prog-nhs-dec-2025-dec-snl-en.pdf

⁶ The Agency for Co-operative Housing. 2025. 2024 Rental Assistance Portfolio Review. www.agency.coop/resources/2024-rental-assistance-portfolio-review

⁷ Financial Accountability Office of Ontario. March 4, 2026. An Update on Subsidized Housing Programs in Ontario. fao-on.org/en/report/subsidized-housing-2026/

⁸ Canadian Housing and Renewal Association. November 27, 2023. chra-achru.ca/news/canada-can-boost-gdp-by-billions-through-investing-in-more-community-housing-deloitte-report/Economic-Study-The-Impact-of-Community-Housing-on-Productivity

⁹ Housing, Infrastructure and Communities Canada, Progress on the National Housing Strategy – December 2025. housing-infrastructure.canada.ca/housing-logement/ptch-csd/reports-rapports/prog-nhs-dec-2025-dec-snl-eng.html

¹⁰ Abacus Data. February 27, 2026. Canadians Want Stability—Co ops Deliver It abacusdata.ca/canadians-want-stability-co-ops-deliver-it/



À propos de la FHCC

La FHCC est la voix nationale des coopératives d'habitation au Canada. Il existe plus de 2 200 coopératives d'habitation à but non lucratif dans tout le pays, offrant un logement à un quart de million de Canadiennes et Canadiens. Les coopératives d'habitation jouent un rôle unique dans le système de logements en fournissant des logements sûrs et abordables à des ménages aux revenus variés, où les membres ont leur mot à dire sur la façon dont leur logement est géré. Depuis plus de cinquante ans, les coopératives d'habitation bâtissent des collectivités inclusives et résilientes partout au Canada.



Adresse courriel

Diana Yoon

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

Courtney Lockhart

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



www.fhcc.coop

