

Mémoire écrit présenté au Comité permanent
des ressources humaines, du développement
des compétences, du développement social et
de la condition des personnes handicapées :
Étude sur le projet de loi C-20, *Loi concernant
la constitution de Maisons Canada.*

Par la Fédération de l'habitation coopérative du Canada

17 avril 2026

225, rue Metcalfe, bureau 311, Ottawa (Ontario) K2P 1P9

info@chfcanada.coop

chfcanada.coop



À propos de la Fédération de l’habitation coopérative du Canada

La Fédération de l’habitation coopérative du Canada (FHCC) est le porte-parole national des coopératives d’habitation au Canada. Il existe plus de 2 200 coopératives d’habitation sans but lucratif au pays, où habitent un quart de millions de Canadiens. Les coopératives d’habitation jouent un rôle unique dans le système de logement : elles offrent des logements sûrs et abordables à des ménages ayant divers revenus, où les membres ont leur mot à dire sur la façon dont leur logement est géré. Depuis plus de cinq décennies, les coopératives d’habitation ont bâti des communautés inclusives et résilientes partout au Canada.

Valeur des coopératives d’habitation

La structure juridique d’une coopérative sans but lucratif donne la priorité aux intérêts de ses membres (résidents) lorsqu’il s’agit de leur offrir des logements durables, abordables et de qualité de façon permanente. Les coopératives exercent leurs activités en dehors du marché spéculatif, de sorte que les résidents sont à l’abri des augmentations de loyer conformes au taux du marché, des rénovictions, des démovictions et de la financiarisation du logement. Selon une étude portant sur cinq villes, effectuée en 2022, le loyer des coopératives est constamment inférieur au marché, ce qui permet aux ménages d’économiser en moyenne de 25 à 33 pour cent par rapport à ce qu’ils paieraient pour la location d’un logement privé comparable¹. Même dans les marchés où les coûts sont élevés, les nouveaux complexes d’habitations coopératives assurent rapidement une meilleure abordabilité par rapport au marché.

Les coopératives s’associent également aux gouvernements pour consacrer une partie de leurs portefeuilles à des ménages à faible revenu qui, autrement, seraient confrontés à la précarité liée au logement et au besoin impérieux en matière de logement. Ce financement est possible grâce à la disponibilité d’une aide au loyer (un loyer adapté au revenu), offerte aux ménages dans le cadre de programmes comme l’Initiative fédérale de logement communautaire et l’Initiative canadienne de logement communautaire.

Établissement de Maisons Canada pour offrir des logements coopératifs et sans but lucratif

Maisons Canada devrait accorder la priorité aux logements hors marché pour relever les défis du Canada en matière d’abordabilité des logements grâce à des solutions éprouvées et à long terme. En partenariat avec le secteur du logement coopératif et

¹ Suttor, Otogwu et Falvo. Juillet 2022. [La Différence des Coopératives](#) : Comparaison entre le loyer des coopératives et le loyer du marché dans cinq villes canadiennes.

communautaire, Maisons Canada peut entraîner un changement transformationnel dans la façon dont les logements sont construits : non seulement, plus rapidement, mieux et plus efficacement, mais aussi d'une manière qui améliore véritablement l'abordabilité et augmente la proportion de logements hors marché dans le système de logement du Canada.

Le projet de loi C-20 pourrait être renforcé pour préciser l'intention de Maisons Canada qui consiste à se concentrer sur les logements abordables hors marché, créant ainsi des conditions stables pour construire des logements coopératifs et sans but lucratif à grande échelle.

L'expansion de l'habitation coopérative est un investissement stratégique dans l'avenir du Canada qui soutient la croissance inclusive et la résilience économique. L'expansion de l'habitation coopérative renforcera également le marché du travail local, établira des infrastructures durables, améliorera la productivité et augmentera le PIB². Un financement prévisible à long terme est essentiel pour permettre la réalisation de nouveaux projets de construction de logements coopératifs et sans but lucratif. Le gouvernement fédéral doit prévoir du financement pour le logement sur plusieurs années afin de donner aux promoteurs de projets de développement suffisamment de temps pour réaliser des études de faisabilité et des activités préalables au développement, et pour mener les projets à terme.

Maisons Canada doit maintenir les définitions de l'abordabilité fondées sur le revenu lorsqu'il est question de déterminer les loyers dans le cadre de nouveaux projets de développement. De nombreuses familles, personnes âgées, personnes à revenu fixe ou personnes handicapées ont du mal à joindre les deux bouts et ont besoin d'un logement abordable. L'abordabilité fondée sur le revenu permet de s'assurer que les nouvelles maisons répondent à des besoins réels et fournissent des logements très abordables aux personnes les plus touchées par la crise du logement.

La FHCC est prête à établir un partenariat avec Maisons Canada pour créer des maisons et des collectivités durables à l'échelle et à la vitesse dont les Canadiens ont besoin. Nous avons formulé trois recommandations ayant un impact important pour maximiser les résultats :

² Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine. 27 novembre 2023. <https://chra-achru.ca/fr/necessite-economique/Étude économique> : L'impact du logement communautaire sur la productivité

Recommandations ayant un impact important pour offrir des logements coopératifs abordables par l'entremise de Maisons Canada

- 1.** Investir dès maintenant dans des projets de coopératives d'habitation et sans but lucratif prêts pour la mise en œuvre, avec un financement prévisible et à long terme;
- 2.** Faire progresser la réconciliation grâce à des projets de logements dirigés par les Autochtones;
- 3.** Faire de l'aide au loyer un pilier clé de la politique nationale sur le logement grâce à la prolongation de l'Initiative fédérale de logement communautaire et l'Initiative canadienne de logement communautaire.

1. Investir maintenant dans des projets de coopératives d'habitation prêts pour la mise en œuvre grâce à un financement prévisible et à long terme

L'investissement fédéral dans la construction de nouvelles coopératives a pris fin au milieu des années 1990, mais le secteur du logement coopératif se concentre encore une fois sur la construction pour répondre à la demande et aux besoins non satisfaits en raison de la crise du logement actuelle. Cette initiative a été soutenue par un financement de 1,5 milliard de dollars, prévu dans le cadre du Programme de développement des coopératives d'habitation (PDCH), qui a été lancé en 2024 à titre de premier programme fédéral spécialisé dans la construction de coopératives d'habitation depuis plus de 30 ans. D'autres programmes fédéraux, comme l'Initiative des terrains fédéraux, et d'autres ordres de gouvernement, ont également soutenu le retour en force des coopératives d'habitation.

Ensemble, nous avons établi un solide inventaire pancanadien de projets de coopératives d'habitation. Après deux ans, le Programme de développement de coopératives d'habitation a déjà consacré 1,21 milliard de dollars en projets pour créer 2 787 nouveaux logements coopératifs; en date de décembre 2025, 1 449 logements étaient en construction et 1 338 logements avaient fait l'objet d'engagements conditionnels³. Au départ, le programme avait été établi pour une durée de quatre ans, mais il y a plus de projets de coopératives d'habitation en préparation que de fonds restants. Maisons Canada peut travailler de façon stratégique pour faire progresser les projets restants dans cet inventaire, dont une

³ Logement, Infrastructures et Collectivités Canada, État d'avancement de la Stratégie nationale sur le logement – décembre 2025. <https://logement-infrastructure.canada.ca/housing-logement/ptch-csd/reports-rapports/prog-nhs-dec-2025-dec-snl-fra.html>

grande partie sont prêts pour la mise en œuvre, en veillant à ce que les gens soient logés plus rapidement et à ce que les projets ne deviennent pas plus coûteux et non viables avec le temps.

Pour s'acquitter efficacement du mandat important et opportun de Maisons Canada, le gouvernement doit s'attaquer à trois obstacles importants :

Obstacles existants à la construction de logements hors marché

A) Financement prévisible à long terme

Un financement prévisible à long terme est essentiel pour permettre la réalisation de nouveaux projets de construction de logements coopératifs et sans but lucratif. Les fournisseurs de logements et les partenaires de l'industrie ont besoin de paramètres clairs pour établir des modèles viables, tandis que le gouvernement et les investisseurs ont besoin d'un cadre d'investissement transparent et cohérent pour orienter leurs investissements en immobilisations. Un financement et des outils de financement prévisibles sont une condition préalable essentielle à la construction et à l'expansion de logements hors marché.

B) Exigences en matière de garantie

Les fournisseurs de logements hors marché cherchent à prendre de l'expansion et ont déjà de nombreux grands projets dans leurs projets de développement. Bien que les promoteurs puissent souvent respecter les exigences de sécurité habituelles pour les projets de prêt et d'assurance hypothécaire, bon nombre d'entre eux n'ont pas les liquidités ou les actifs nécessaires pour répondre aux exigences existantes en matière de garantie. Cette contrainte constitue un obstacle important à la croissance.

L'accélération de l'innovation, en particulier les méthodes modernes de construction et les approches d'approvisionnement « Achetez canadien », peut nécessiter des instruments de sécurité et de garantie nouveaux ou adaptés. La loi concernant Maisons Canada permet de fournir des garanties, sous réserve de l'approbation du ministre des Finances. Il sera essentiel d'établir un cadre de garantie prévisible et à l'échelle appropriée pour débloquer les possibilités de construction et d'acquisition dans le secteur du logement hors marché.

C) Intégration et coordination entre les partenaires fédéraux

Pour assurer la réussite, Maisons Canada devra s'intégrer et compter sur d'autres ministères fédéraux. L'Entente-cadre d'organisme de service spécial de Maisons Canada désigne Maisons Canada comme un guichet unique de soutien fédéral pour les logements hors marché, une approche que la FHCC

appuie fortement. Le projet de loi C-20 ne reconnaît que la coordination avec la Société immobilière du Canada. Une même clarté améliorera les résultats et la mise en œuvre par rapport à d'autres partenaires fédéraux, comme la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Une orientation stratégique et des pouvoirs financiers harmonisés sont nécessaires pour assurer l'exécution efficace des programmes.

2. Faire progresser la réconciliation grâce à des projets de logements dirigés par les Autochtones

Le gouvernement fédéral a indiqué que Maisons Canada fournira un financement prévisible et à faible coût pour soutenir les fournisseurs de logements autochtones. Il existe une pénurie particulière de logements abordables et adaptés sur le plan de la culture pour les ménages autochtones.

Maisons Canada devrait inclure un mandat « pour les Autochtones, par les Autochtones » pour une part importante des constructions de Maisons Canada. Cela pourrait se faire par des fonds et le financement de projets de logement dirigés par des Autochtones, et inclure véritablement des représentants autochtones dans la gouvernance et la conception du programme. Lorsqu'une approche dirigée par les Autochtones est utilisée, les logements créés seront adaptés sur le plan de la culture et conçus pour respecter les diverses valeurs, traditions et approches de gouvernance des communautés autochtones.

La FHCC continue de soutenir les fournisseurs de logements autochtones et d'appuyer leur vision du logement coopératif et sans but lucratif dirigé par des Autochtones dans les collectivités urbaines, rurales et nordiques.

3. Faire de l'aide au loyer un pilier clé de la politique nationale sur le logement

Maisons Canada doit accorder la priorité à l'abordabilité, définie en fonction du revenu, comme il est indiqué dans le Cadre de politique d'investissement de Maisons Canada. Maisons Canada a indiqué qu'il mettra principalement l'accent sur les logements hors marché qui sont véritablement abordables; par conséquent, l'abordabilité fondée sur le revenu doit demeurer au cœur de cette approche.

Comme nous l'avons indiqué dans notre présentation du Guide de sondage du marché de Maisons Canada en 2025, nous continuons à recommander que Maisons Canada accorde la priorité à une partie des logements très abordables et dont le loyer est adapté au revenu dans le cadre de nouveaux projets afin de créer des collectivités plus inclusives et à revenus mixtes.

Parallèlement, le gouvernement fédéral devrait s'engager à prolonger et à accroître de façon permanente l'aide au loyer, ce qui est essentiel à la stabilité du logement

pour des milliers de Canadiens qui habitent dans les coopératives d'habitation et les logements sans but lucratif actuels. Pour ce faire, il faudra prolonger et élargir l'aide au loyer fédérale, comme dans le cadre de l'Initiative fédérale de logement communautaire (IFLC) et de l'Initiative canadienne de logement communautaire. Des milliers de ménages à faible revenu dans des logements communautaires sont confrontés à la fin des programmes d'aide au loyer en 2028. De plus, l'Allocation canadienne pour le logement est également sur le point d'arriver à échéance. Dans l'ensemble, cela exige une attention urgente. Le gouvernement fédéral doit accorder la priorité au maintien de ces logements très abordables, tout en continuant de trouver des moyens d'investir dans la construction de nouveaux logements abordables.

Le Canada a besoin de solutions éprouvées, comme l'habitation coopérative

Maisons Canada offre le potentiel de transformation nécessaire pour faire croître les logements coopératifs et sans but lucratif dans les collectivités partout au pays. La FHCC est prête à appuyer ce travail.

Par la construction et le financement de logements véritablement abordables, le gouvernement fédéral peut accroître l'offre de nouveaux logements coopératifs, ce qui répond directement à ce que les Canadiens demandent : des logements stables, abordables et des collectivités plus fortes.