Les 9 demandes du

RÉSEAU QUÉBÉCOIS DES OSBL D'HABITATION

POUR LA PÉRENNITÉ DE L'ABORDABILITÉ



ÉLECTIONS 2026

LE PROBLÈME N'EST PAS SEULEMENT QU'IL MANQUE DE LOGEMENTS

L'inflation des prix de l'immobilier et des loyers sévis depuis quelques années au Québec. On répète qu'il faut construire davantage. Cependant, le rythme des nouvelles constructions a suivi le rythme de la croissance de la population. Il n'est donc pas question de l'offre, puisque sa relation avec la demande est restée inchangés. Plutôt, la contradiction au sein du secteur immobilier se trouve dans le type d'offre disponible sur le marché québécois.

Les nouvelles constructions, suivant les lois du marché, durant leurs premières années d'utilisation. Leurs hauts prix influencent dramatiquement les prix des loyers retrouvés dans les bâtiments plus anciens en augmentant le prix du marché. Les moyens dont disposent les gouvernements pour contrer la crise du logement sont nombreux, mais seuls les acteurs non marchands peuvent constituer le socle sur lequel une réelle abordabilité des logements et des loyers peut se construire et se maintenir dans le temps.

Quand un promoteur privé reçoit une aide publique pour bâtir des logements abordables, l'entente d'abordabilité dure souvent de 10 à 20 ans. Une fois l'entente terminée, le loyer redevient un loyer de marché, et l'argent public a servi à financer un immeuble qui n'est plus abordable.

Un logement social ou communautaire fonctionne autrement. Il appartient à un organisme sans but lucratif, à une coopérative ou à un office d'habitation. Il ne peut pas être revendu pour faire un profit, et son loyer est calculé à partir des coûts réels de l'immeuble plutôt qu'à partir de ce que le marché peut exiger. C'est pourquoi les loyers augmentent beaucoup plus lentement que ceux du marché privé, et pourquoi l'écart se creuse avec les années.

La vraie question de cette campagne n'est donc pas seulement combien de logements seront construits, mais quels types de logements seront construits ?

Où nous en sommes au Québec ?

Taux d'inoccupation
de 1,7 % à 2,7 %
Se libère surtout des logements neufs et chers

Loyer moyen d'un logement
de deux chambres en 2025
1 346 $
Montréal + 7,2 % en un an
1 277 $
Québec + 6,1 % en un an

Ménages attendant un logement social
51 000

Part du logement hors marché
10 % du parc locatif
Une proportion qui recule plutôt que d'augmenter

Ménages consacrant 30 % de leur revenu pour le loyer
650 000
Source: Vérificatrice générale du Québec

Le RQOH

8	1 250	58 000	10 000	8 000
fédérations	organismes	logements	bénévoles	salariés

Le RQOH rassemble des organismes sans but lucratif d'habitation, autonomes et indépendants des gouvernements. Il compte aussi environ 200 résidences pour aînés à but non lucratif, soit quelque 8 500 logements, souvent le seul milieu de vie adapté dans leur municipalité.

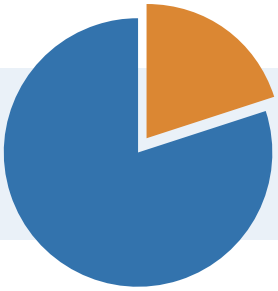
La cible que nous portons avec nos partenaires

Avec l'**ACHAT**, la **CQCH**, le **FHCQ**, le **ROHQ** et **UTILE**, nous demandons que 20 % du parc locatif québécois soit hors marché d'ici 2050 Nous invitons les partis politiques à s'engager publiquement, le 3 septembre 2026, à l'auditorium de la Grande Bibliothèque de BAnQ, à Montréal dans le cadre du Rendez-vous électoral en habitation.

ACHAT > Plateforme d'engagement 2026
CQCH > Cinq demandes électorales
FHCQ > Solution COOP 2026
ROHQ > Priorités 2026
UTILE > Site web

RENDEZ-VOUS *électoral* EN HABITATION

Nous demandons que 20 % du parc locatif québécois soit hors marché d'ici 2050,



avec une cible vérifiable à la fin du prochain mandat, en octobre 2030.

Les neuf demandes qui suivent portent sur ce que notre réseau connaît le mieux : les 58 000 logements communautaires déjà existants, les personnes qui y vivent, et les régions où personne d'autre ne construit.

LES NEUF DEMANDES DU RQOH

1 Créer un fonds permanent pour acheter des logements et les sortir du marché

Chaque fois qu'un immeuble locatif est vendu, ses loyers augmentent, parfois brutalement, et des locataires perdent leur logement. À l'inverse, un immeuble acheté par un organisme sans but lucratif sort du marché pour de bon. C'est la façon la plus rapide et la moins coûteuse de gagner des logements abordables, parce qu'il n'y a rien à construire.

Ce que nous demandons :

- Un fonds permanent d'acquisition d'immeubles locatifs, géré par la Société d'habitation du Québec, accessible aux organismes sans but lucratif et aux coopératives.
- Un financement rapide, parce qu'un organisme communautaire qui doit attendre des mois perd l'immeuble au profit d'un acheteur privé.
- La garantie que tout logement acheté avec des fonds publics reste abordable de façon permanente, sans date de fin.

2 Garantir le financement à long terme des logements PSBL-P

Le programme sans but lucratif privé (PSBL-P), en vigueur de 1986 à 1993, a permis la réalisation de logements à loyer modique par des OSBL et des coopératives d'habitation. Ils sont financés au déficit d'exploitation: la SHQ approuve leur budget chaque année et comble l'écart entre les loyers (25% du revenu des locataires) et les dépenses réelles. Ce financement n'est pas garanti après l'échéance des conventions d'exploitation. Sans le renouvellement d'un financement adapté à ces projets d'habitation, ces organismes se retrouveront en déficit d'exploitation majeur, ce qui pourrait entraîner des hausses substantielles du coût du loyer à des personnes vulnérables et compromettre l'existence même de ces logements sociaux et communautaires.

Ce que nous demandons :

- Un engagement à reconduire le financement du déficit d'exploitation à l'échéance de chaque convention.
- Un accompagnement pour la transition vers un financement pérein, afin que ces logements restent des actifs collectifs à long terme.

3 Rénover et préserver les logements communautaires que nous avons déjà

Une grande partie de nos immeubles a 30 ou 40 ans. Toitures, fenêtres, systèmes de chauffage, salles de bain : les travaux ne peuvent plus attendre. Or les programmes de rénovation dépendent souvent du programme qui a financé le projet à l'origine, ce qui fait que deux immeubles identiques n'ont pas droit à la même aide. Pendant ce temps, les coûts de construction ont augmenté de 44 % à Montréal entre janvier 2019 et juin 2024.

Ce que nous demandons :

- Un programme de rénovation accessible à tous les OSBL d'habitation, peu importe le programme qui a financé le projet au départ.
- Des démarches simplifiées et des délais plus courts, pour éviter que les immeubles se dégradent en attendant une réponse.
- Un accès clair et équitable aux programmes d'efficacité énergétique, notamment pour l'installation de thermopompes, dont les OSBL d'habitation sont aujourd'hui pratiquement exclus.

4 Sauver les organismes en difficulté plutôt que de perdre leurs logements

Un OSBL d'habitation est administré par un conseil d'administration bénévole. Quand un conseil se renouvelle, qu'une direction quitte ou qu'un immeuble exige des travaux imprévus, l'organisme peut basculer. S'il ferme, ses logements sortent du parc communautaire, parfois définitivement. Nos fédérations et des outils régionaux comme Logéco font déjà ce travail de sauvetage, presque entièrement à même leurs propres ressources, et cela fonctionne. Reprendre un immeuble en détresse coûte beaucoup plus cher que de prévenir la crise.

Ce que nous demandons :

- Un programme de rénovation accessible à tous les OSBL d'habitation, peu importe le programme qui a financé le projet au départ.
- Des démarches simplifiées et des délais plus courts, pour éviter que les immeubles se dégradent en attendant une réponse.
- Un accès clair et équitable aux programmes d'efficacité énergétique, notamment pour l'installation de thermopompes, dont les OSBL d'habitation sont aujourd'hui pratiquement exclus.

5 Soutenir les résidences pour aînés à but non lucratif (RPA communautaires)

Dans plusieurs municipalités, la fermeture d'une résidence pour aînés ne signifie pas seulement la perte de quelques logements. C'est la disparition du seul endroit où les personnes âgées du village peuvent demeurer près de leur famille. Les résidences à but non lucratif n'ont pas de marge de profit pour absorber la hausse des coûts, des assurances et des exigences réglementaires. Elles sont à risque de fermeture, ouvrant la porte à l'instabilité résidentielle en région.

Ce que nous demandons :

- Un programme de soutien dédié aux résidences pour aînés à but non lucratif, relevant du ministère de la Santé et des Services sociaux.
- L'accès à l'allocation personnalisée pour les personnes en perte d'autonomie, sans exclure les petites résidences en raison de leur taille.
- Des normes et des programmes de mise aux normes adaptés à la réalité des petits établissements plutôt que calqués sur les grandes résidences privées.
- Un fonds permettant au réseau communautaire de reprendre une résidence avant sa fermeture, et non après.

6 Prévenir l'instabilité résidentielle et loger les clientèles marginalisées

Nos organismes accueillent des personnes qui sortent de l'itinérance, des femmes victimes de violence, des personnes vivant avec un problème de santé mentale, des personnes handicapées, des personnes âgées isolées. Pour ces locataires, un logement seul ne suffit pas : il faut aussi une présence humaine qui aide à payer le loyer à temps, à régler un conflit, à éviter l'expulsion. C'est ce qu'on appelle le soutien communautaire en logement, et c'est ce qui fait qu'une personne reste logée plutôt que de retourner à la rue.

Ce que nous demandons :

- Porter à 50 M$ par année, de façon récurrente et indexée, le financement du soutien communautaire en logement social et communautaire, alors qu'il se situe aujourd'hui autour de 10 M$.
- Un bilan annuel public de ces sommes, par région et par type d'organisme, pour que l'argent annoncé se rende réellement sur le terrain.
- La reconnaissance du soutien communautaire comme une mesure de prévention, et non comme une dépense facultative.

7 Construire aussi dans les régions et dans les petites municipalités

La crise du logement ne touche pas seulement Montréal et Québec. Au Bas-Saint-Laurent, en Gaspésie, aux Îles-de-la-Madeleine, sur la Côte-Nord et en Abitibi-Témiscamingue, les besoins sont réels, mais les programmes sont conçus pour des projets de grande taille. Un projet de 12 logements dans un village de 800 personnes n'entre pas dans les critères, même quand c'est exactement ce dont le milieu a besoin. Notre réseau est présent partout sur le territoire par ses 8 fédérations régionales.

Ce que nous demandons :

- Maintenir la possibilité de réaliser des projets de petite taille et cesser de favoriser uniquement les grands projets urbains.
- Adapter les programmes aux réalités rurales, éloignées et insulaires, où les coûts de construction et de transport sont plus élevés.
- Réserver une part des investissements en habitation aux territoires ruraux et insulaires.
- Permettre des projets regroupant plusieurs immeubles d'un même territoire, pour que les petites communautés puissent développer ensemble ce qu'elles ne peuvent pas développer seules.

8 Adapter l'aide au loyer au coût réel de la vie en région

Les seuils d'admissibilité à l'aide au loyer sont les mêmes partout au Québec. Pourtant, vivre aux Îles-de-la-Madeleine ou en Gaspésie coûte plus cher qu'ailleurs : l'épicerie, l'essence, le transport, l'accès aux services. Résultat, un ménage peut être admissible à une aide dans un grand centre et en être exclu dans une région où sa situation réelle est plus difficile.

Ce que nous demandons :

- Réviser les seuils d'admissibilité aux programmes d'aide au loyer.
- Intégrer un coefficient régional qui tient compte du coût réel de la vie.
- Bonifier l'aide dans les régions éloignées et insulaires.
- Simplifier les démarches, qui découragent aujourd'hui des ménages qui y auraient droit.

9 Donner à nos organismes les moyens de faire leur travail

Un OSBL d'habitation compte en moyenne une quarantaine de logements et repose sur des bénévoles. Ce sont les fédérations régionales qui les accompagnent dans la gestion, les travaux, la comptabilité, la gouvernance et les projets de développement. Sans cet accompagnement, des logements se perdent, et un immeuble à reprendre coûte bien plus cher à l'État que le soutien qui aurait permis de l'éviter.

Ce que nous demandons :

- Bonifier de 3,5 M$ le financement à la mission du RQOH et de ses fédérations.
- Respecter la Politique de reconnaissance de l'action communautaire et garantir des cycles de financement d'au moins trois ans, avec une cible de cinq ans.
- Indexer ce financement automatiquement chaque année, comme n'importe quelle autre dépense.
- Harmoniser les pratiques de la Société d'habitation du Québec avec cette politique et mettre fin aux décisions discrétionnaires.