

CEDEC

Une économie meilleure pour une vie meilleure

UN CHEZ SOI

La conception du logement abordable



Partout au Canada, et de plus en plus partout au Québec, le logement devient l'un des défis économiques et sociaux les plus pressants de notre époque. Les loyers augmentent, tandis que les taux de vacance diminuent. Trop de personnes, notamment les aînés, les familles à revenu fixe et les nouveaux arrivants, se retrouvent sans véritables options de logement.

Pendant des décennies, le Québec était connu pour ses logements locatifs abordables, grâce à un vaste parc de logements locatifs construits à cet effet et à de solides contrôles des loyers. Cet avantage est en train de s'estomper rapidement. Les listes d'attente pour les logements sociaux s'allongent. La construction de nouvelles unités abordables a ralenti. Une crise du logement imminente n'est plus limitée

aux grandes villes. Elle se propage aussi aux régions rurales.

Les gouvernements répondent. L'initiative de 13 milliards de dollars, Maisons Canada (septembre 2025) et l'organisme national pour le logement reflètent une approche sérieuse et systémique pour aborder la situation. Au Québec, les propositions de formation de la main-d'œuvre et de construction modulaire laissent entrevoir un changement prometteur. À l'échelle municipale, de nouveaux partenariats formés entre la société civile, les promoteurs privés et le secteur public génèrent des réponses novatrices. Pour vraiment résoudre cette crise, nous aurons besoin de plus d'une solution. Nous aurons besoin de transformation dans tous les secteurs de l'industrie du logement.

CONTEMPLER LA VUE D'ENSEMBLE

L'économiste de la construction et de l'immobilier, David Goulet, voit cette transformation comme étant à la fois nécessaire et réalisable. De son point de vue en tant que directeur économique de **l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec**, monsieur Goulet a expliqué que l'amélioration de l'accessibilité nécessitera de meilleurs systèmes de formation, de l'innovation dans les méthodes de construction et un changement de politique à long terme. Il a applaudi l'initiative du Québec en faveur de la formation flexible en milieu de travail, qui facilite l'entrée des travailleurs, y compris les nouveaux arrivants, dans le secteur de la construction. Il est également encouragé par un investissement fédéral dans le logement modulaire, un modèle largement utilisé en Europe, mais sous-développé au Canada. « Une fois commencé, je pense que nous verrons une transformation plus profonde de notre industrie », a-t-il déclaré.

Monsieur Goulet a également souligné la durabilité comme un levier d'accessibilité souvent négligé. L'efficacité énergétique à long terme permet aux locataires d'économiser de l'argent, notamment dans le logement social, où les exploitants réfléchissent aux coûts du cycle de vie. « ... C'est peut-être plus dispendieux de faire un bâtiment écoénergétique, mais vous allez épargner beaucoup d'argent à la longue », a-t-il dit. Avec bon nombre des entreprises de construction du Québec employant moins de



« C'est peut-être plus dispendieux de faire un bâtiment écoénergétique, mais vous allez épargner beaucoup d'argent à la longue. »

David Goulet, Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec



Il y aura une plus grande transformation concernant le secteur du logement, alors que la durabilité est considérée comme un levier d'abordabilité et des investissements dans la conception des logements modulaires entrent en production, selon monsieur David Goulet de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec.

cinq personnes, il a soutenu que le leadership public est essentiel pour faire avancer le secteur. Selon lui, le gouvernement doit prendre les devants en investissant tôt dans l'innovation, l'accès à la terre et la planification.



PRENDRE DES MESURES INNOVATRICES

L'entrepreneur et ancien universitaire Philippe Dufort est l'un des nombreux leaders locaux adoptant une vision novatrice de logements à long terme. En fait, **cmétis**, qu'il a cofondé, est le premier entrepreneur général sans but lucratif à être reconnu par l'organisme gouvernemental de réglementation de la province (Régie du bâtiment du Québec). Comme président-directeur général de la toute nouvelle **Société de développement de l'Est**, il construit un écoquartier de 30 unités à Métis-sur-Mer et d'autres communautés sont à venir. Monsieur Dufort a consulté sa ville, il a incorporé les préférences de conception locales et il s'est concentré sur le maintien des aînés et des familles au sein de la communauté.

La philosophie de monsieur Dufort est enracinée dans une pensée à long terme, à la fois pour sa communauté et le système de logement plus vaste. « Nous ne sommes pas là pour optimiser les profits, mais pour créer de bons milieux de vie », expliqua-t-il. « C'est la grande révolution que nous essayons d'accomplir et qui ouvrira peut-être la voie à d'autres développeurs pour leur montrer qu'il est possible d'être un développeur à but non lucratif. » Son organisme explore également des projets supplémentaires à des endroits comme Rimouski et Cap-Chat. Monsieur Dufort discute également avec des maires de la Gaspésie pour recenser d'autres possibilités de développement.

La durabilité est intégrée dans tous les aspects de leur conception de logement. Avec 10 millions de dollars de financement de la Société d'habitation du Québec, les unités de Métis-sur-Mer incluront des fenêtres à triple vitrage, un revêtement en cèdre blanc, des thermopompes, une isolation à base de chanvre et des toits en acier durable. Les commodités mises en commun, telles que les véhicules



« Nous ne sommes pas là pour optimiser les profits, mais pour créer de bons milieux de vie. C'est la grande révolution que nous essayons d'accomplir et qui ouvrira peut-être la voie à d'autres développeurs pour leur montrer qu'il est possible d'être un développeur à but non lucratif. »

Philippe Dufort, cofondateur de cmétis



Quand monsieur Philippe Dufort a fondé cmétis, l'idée consistait à concevoir conjointement du logement intergénérationnel pour des individus de sa communauté qui y résideraient et s'y épanouiraient. (Photos: celles du haut et du bas sont une gracieuseté de Myria Mercier; celle du milieu est une gracieuseté de cmétis.)

électriques et les serres, réduisent davantage les coûts et les effets sur l'environnement.

Pour monsieur Dufort, l'innovation ne concerne pas seulement les matériaux, mais aussi un avenir conçu conjointement qui maintient les communautés intactes et offre aux personnes de tous âges un foyer où rester et s'épanouir.

LA SITUATION DU LOGEMENT EST UN VÉRITABLE PROBLÈME POUR BEAUCOUP

Malgré les efforts prometteurs en matière de politique et de construction, les obstacles restent significatifs pour beaucoup dont un exemple concret se trouve chez les aînés. Chez **Aînés Action Québec** (AAQ), le logement est maintenant une préoccupation majeure.

Madame Ruth Pelletier, la cofondatrice de l'AAQ, a expliqué que les aînés sont régulièrement forcés de choisir entre le loyer, la nourriture et les médicaments. Au Québec, près d'une famille sur cinq de personnes âgées consacre plus de 30 % de ses revenus au logement (Enquête canadienne sur le logement, 2024). Les listes d'attente sont longues et les unités abordables et accessibles sont rares. « L'urgence ne peut pas être surestimée », a déclaré Paulina Abarca-Cantin, la directrice générale d'Aînés Action Québec. « Les coûts économiques, sociaux et humains possibles seront énormes et ils seront intergénérationnels », ajouta-t-elle.

Afin de soutenir les aînés et leurs familles, l'AAQ s'est associé à Éducaloi pour produire **une série de vidéos** sur les ressources de renseignements pour le logement des aînés au Québec.

« Les personnes âgées peuvent être mobiles aujourd'hui, mais dans 10 ans, elles pourraient rencontrer des problèmes majeurs de mobilité ou de vision. Nous devons planifier maintenant », expliqua



« L'urgence ne peut pas être surestimée; les coûts économiques, sociaux et humains possibles seront énormes et ils seront intergénérationnels. »

Paulina Abarca-Cantin
Directrice générale, Aînés Action Québec



« Les personnes âgées peuvent être mobiles aujourd'hui, mais dans 10 ans, elles pourraient rencontrer des problèmes majeurs de mobilité ou de vision. Nous devons planifier maintenant. »

Ruth Pelletier
Membre fondatrice, Aînés Action Québec

madame Pelletier. Des protections légales existent, telles que des règles contre l'expulsion pour les personnes de plus de 70 ans, mais elles ne sont pas suffisantes pour garantir la sécurité et la dignité. Les loyers en hausse et les options rares poussent les personnes âgées hors de leurs communautés et les rendent vulnérables. L'AAQ réclame une stratégie de logement à long terme axée sur l'équité qui met l'accent sur l'expérience vécue des personnes âgées et investit dans des logements favorisant le vieillissement en place. « Nous devons continuer à anticiper l'avenir, a déclaré madame Pelletier, et à empêcher que ces crises se produisent. »

UN CHEZ-SOI POUR TOUS

L'avenir du logement au Québec sera façonné par les choix effectués aujourd'hui. Les Québécois font face à de réels défis : une pénurie de main-d'œuvre, des goulots réglementaires, une capacité régionale inégale et une hausse des coûts des terrains et des matériaux. Il y a des signes de progrès, par exemple, de nouveaux programmes, des collaborations publiques et privées, de la collaboration avec la société civile, un leadership communautaire et une reconnaissance partagée que la construction de logements abordables n'est pas seulement un besoin social, mais aussi une possibilité et un impératif économique.

De la formation de la main-d'œuvre à l'utilisation des terres et à la conception modulaire jusqu'au développement regroupant les secteurs public et privé et la société civile, des solutions émergentes qui offrent de l'espoir, non pas comme une solution rapide, mais comme le fondement d'une industrie du logement plus forte et plus résiliente. La question maintenant est de savoir si les gouvernements, les développeurs du secteur privé et de la société civile, ainsi que les communautés peuvent rester concentrés, collaborer efficacement et mettre à l'échelle ce qui fonctionne.

Voilà le défi qui nous attend. C'est aussi l'occasion de bâtir un avenir où chaque Québécois, y compris les plus vulnérables, a un endroit qu'il peut appeler chez lui.

La CEDEC travaille en collaboration avec des parties prenantes des secteurs public et privé et de la société civile afin de créer une Feuille de route des possibilités prometteuses de développement économique à exploiter en 2026-2028. L'identification de ces possibilités découle de l'Aperçu du paysage économique du Québec (APEQ) de l'organisation et d'une récente série de Dialogues sur le développement économique collaboratif (DDEC), qui ont été conçus pour discuter des constatations de l'APEQ.

Les activités de recherche de la CEDEC ont permis de cerner plusieurs initiatives prometteuses de développement économique dans divers secteurs économiques. Dans une série de neuf articles, la CEDEC met en évidence quelques-unes de ces initiatives et le leadership, la détermination et les innovations de leurs défenseurs qui ont fait voir le jour à ces entreprises commerciales et ces entreprises à vocation sociale.

Consultez la série d'articles sur le développement économique collaboratif au www.cedec.ca.

Pour vous renseigner sur la
Corporation d'employabilité et de développement économique communautaire (CEDEC)
et lire d'autres articles de la série sur le développement économique collaboratif, visitez le
www.cedec.ca

CEDEC

*Une économie meilleure
pour une vie meilleure*

www.cedec.ca | info@cedec.ca | 1.888.641.9912