

La crise du logement et le logement abordable

Août 2026

Plateforme préélectorale de l'AAPPQ



Association
des Architectes
en pratique
privée du Québec



Table des matières

Introduction.....	2
1. Modes d'attribution.....	3
2. Programmes de subvention	4
3. Réponse aux besoins.....	5
Conclusion	6
À propos.....	7



Introduction

La pénurie de logements abordables est criante et, à l'heure où les coûts de construction sont en forte hausse, nous craignons que, pour pallier le problème en cherchant à construire rapidement et à moindre coût, on néglige la qualité des constructions et des milieux de vie.

La standardisation constitue une option mise de l'avant pour y parvenir; quoiqu'intéressante pour des composantes de l'aménagement d'un bâtiment, elle n'est pas appropriée pour des ouvrages complets.

Il est également beaucoup question de préfabrication dans le logement abordable ou logement hors marché. Toutefois, cette approche ne répond pas d'emblée à tous les enjeux actuels et son utilisation doit être réfléchi au cas par cas. Il ne faut pas perdre de vue que les besoins des uns diffèrent de ceux des autres. Si on veut offrir des espaces de vie permettant aux occupants de s'épanouir et de vivre dans la dignité, ces logements doivent répondre aux besoins propres de leurs utilisateurs et des communautés.

Il faut également avoir à l'esprit que les étapes essentielles de la planification et de la conception adaptées aux besoins spécifiques des ménages et qui précèdent la construction, ne représentent que 5% de la facture totale d'un projet sur son cycle de vie et que ces étapes se répercuteront sur la qualité d'un ouvrage et les frais d'exploitation et d'entretien à long terme.

Les politiques publiques et les stratégies gouvernementales actuelles misent sur des approches uniformes, qui risquent de réduire la qualité de la construction au strict minimum et d'appauvrir la qualité des milieux de vie. Ces approches pourraient coûter plus cher à long terme en frais d'entretien et d'exploitation des bâtiments, sans parler de leurs impacts sur la qualité de vie des ménages et l'acceptabilité sociale.



1. Modes d'attribution

Les modes de réalisation de projets sont en train de changer en fonction des nouvelles orientations gouvernementales. Ces modes qui se veulent plus efficaces donnent de plus en plus de place aux promoteurs privés à but lucratif et aux entrepreneurs en construction dans la planification et la conception des bâtiments d'habitation abordable.

Dans un nombre croissant de projets, l'entrepreneur agit simultanément comme promoteur, coordonnateur et exécutant. Plusieurs rôles devraient pourtant être joués par des parties prenantes indépendantes pour la conception et la surveillance, notamment. Ainsi, la pression augmente pour réduire les exigences, limiter les itérations favorisant la qualité et restreindre la surveillance.

Recommandations

- Favoriser, pour être admissible aux subventions, la signature d'un contrat direct entre l'exploitant du bâtiment et les professionnels.
- Paramétrer les exigences des appels d'offres avec des critères de performance adaptés au projet et non aux promoteurs.
- Mieux reconnaître, dans les paramètres des programmes, le temps requis pour réaliser les différentes étapes de manière linéaire et efficace.
- Fluidifier les processus, alléger la réglementation et diminuer le nombre de décideurs publics.
- Augmenter les compétences et le pouvoir décisionnel des différents intervenants publics pour limiter les allers-retours et les changements.
- Favoriser une saine compétition et une émulation pour la qualité et la durabilité des milieux de vie.



2. Programmes de subvention

Le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), qui a remplacé AccèsLogis, soulève plusieurs enjeux pour la qualité du parc immobilier abordable à moyen et à long terme. L'intégration accrue d'acteurs peu expérimentés dans l'habitat abordable et les paramètres budgétaires très contraignants ont pour effet de comprimer les coûts globaux admissibles par logement, de réduire les marges de manœuvre en conception optimisée et d'exercer une pression directe sur les honoraires professionnels.

Bien que les exigences réglementaires minimales demeurent inchangées, la structure financière et contractuelle actuelle pousse les projets vers des choix sous-optimaux, ce qui limite la capacité de développer des projets durables qui répondront adéquatement aux besoins.

Le risque est de réduire au strict minimum la qualité de la construction, avec des conséquences potentielles sur :

- la durabilité des composantes;
- la performance énergétique réelle;
- les coûts d'entretien et d'exploitation assumés à long terme par les coopératives et les OBNL;
- la résilience du bâtiment sur 25 à 40 ans;
- la qualité des milieux de vie.

Recommandations

- Revoir les paramètres du programme PHAQ afin qu'il corresponde davantage aux enjeux et aux besoins.
- Privilégier les appels d'offres visant l'obtention du meilleur rapport qualité/prix.
- Miser sur le développement initié et poursuivi par des parties prenantes à but non lucratif.
- Financer davantage la construction de logements hors marché avec des programmes pluriannuels et prévisibles.
- Créer un guichet unique pour les programmes de subvention gouvernementaux (provincial, fédéral, municipal).



3. Réponse aux besoins

Les besoins criants en matière de logements abordables forcent les pouvoirs publics à se tourner vers des entrepreneurs privés, qui « offrent des projets clé en main » génériques pensés sans consultation des populations visées, au lieu de faire appel à des PME en architecture ou à des groupes de ressources techniques qui ont des compétences et des expertises longuement acquises pour planifier et développer un habitat abordable et des milieux de vie de qualité.

Les architectes sont formés et expérimentés pour intégrer les particularités d'un milieu, d'un site et les besoins des clientèles cibles dans les aménagements proposés. C'est en analysant précisément les besoins des futurs locataires et les objectifs des propriétaires hors marché que l'on conçoit des constructions pérennes. C'est en misant sur l'expertise des professionnels, leur agilité et leur efficacité que l'on peut dégager des économies sur le long terme.

Alors que nous devons faire preuve d'adaptabilité face aux changements climatiques, économiques et sociaux, l'analyse des besoins et des solutions ne doit pas être copiée-collée d'un projet à un autre.

Recommandations

- Mieux penser la gouvernance des projets.
- Miser sur les bonnes expertises et les bonnes compétences au bon moment.
- Valoriser le coût global plutôt que le seul coût initial.
- Prévoir des mécanismes de validation là où les risques techniques sont élevés.
- Diminuer la bureaucratie et alléger le cadre réglementaire.
- Miser sur la qualité de la conception des espaces, des milieux de vie et des bâtiments afin de favoriser la durabilité, la mixité économique et sociale, l'intégration dans le milieu et l'acceptabilité sociale.
- Analyser les coûts au mètre carré plutôt qu'à l'unité d'habitation (porte).



Conclusion

Le Québec peut et doit accélérer la réalisation de logements abordables et hors marché, mais pas au prix de la sécurité, de la durabilité et de la qualité des constructions et des milieux de vie. Des arbitrages centrés sur le prix le plus bas peuvent mener à des choix qui appauvrissent la qualité de l'enveloppe d'un bâtiment, sa durabilité, l'implantation du bâtiment, son intégration dans le milieu et la durée de vie utile du cadre bâti.

Les programmes publics doivent être adaptés aux besoins du marché et permettre de livrer rapidement des logements solides et bien conçus où la qualité des milieux de vie et la réponse aux besoins des usagers se conjuguent avec la réduction des coûts.

Les services indépendants des PME en architecture sont essentiels pour favoriser la maîtrise des coûts et le contrôle de la qualité des constructions neuves ou des rénovations de bâtiments existants, que le projet soit en centre urbain, en région ou dans un noyau villageois. En résumé, une économie initiale pourrait se traduire par des coûts économiques et sociaux accrus pour les gestionnaires publics et communautaires à moyen et à long terme.



À propos



Association
des Architectes
en pratique
privée du Québec

Association des architectes en pratique privée du Québec (AAPPQ)

L'AAPPQ représente des firmes d'architecture de toutes les tailles et de toutes les régions du Québec. Dans le cadre de sa mission, l'Association travaille à la promotion et au développement du rôle de l'architecte en pratique privée dans la société québécoise.

Elle intervient sur tout sujet qui influence la qualité de la production architecturale et le patrimoine bâti durable, ainsi que l'accès à la commande publique et la saine concurrence.