
Mémoire prébudgétaire

2025 - 2026

Impact

Biophilia 


CLORIACITÉ


IMMOSTAR

MAÎTRE
CARRÉ

Table des matières

02

Avant-propos	3
Consortium Impact	4
Travailler ensemble	7
Notre vision	8
Construire à visière levée	8
Un partenariat avec l'État et les municipalités	9
Notre modèle	10
Repenser les terrains disponibles	11
La nécessité d'ajouter un mécanisme d'abordabilité	11
Nos demandes	12
Notre principale demande	12
Programme de prêts sans intérêts pour le logement abordable	
Autres demandes pour générer de l'abordabilité à court terme	13
Les terrains et les droits aériens des infrastructures de transport en commun	
Réduire les délais	
Réflexion gouvernementale à l'égard du Plan québécois d'infrastructures (PQI)	
Renforcer le rôle des fonds fiscalisés et de la Caisse de dépôt et de placement du Québec	
Conclusion	15

Selon la Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL), il manque actuellement 600 000 logements au Québec pour assurer l’abordabilité.

Face à des défis sociaux, économiques et environnementaux croissants, il est essentiel de repenser les approches de financement et de gestion des projets immobiliers et d’infrastructures. Les méthodes de subventions directes et les politiques d’intervention traditionnelles montrent leurs limites pour résoudre la pénurie de logements. Les besoins sont trop importants, et les finances publiques de l’État québécois sont déjà sous pression. Il devient impératif de redéfinir le rôle de chacun afin d’établir un partenariat plus efficace entre les forces du secteur public, privé et sans but lucratif.

Le présent mémoire propose des solutions concrètes pour accroître la capacité du secteur immobilier tout en assurant une offre de logements accessibles et abordables. Il vise à trouver un équilibre entre les investissements publics, la participation du secteur privé et la gestion par les organisations sans but lucratif.

Pour surmonter la crise du logement, nous sommes convaincus que nous devons proposer un autre modèle de financement, innovant et durable, où le gouvernement, les municipalités et les acteurs privés conjuguent leurs forces pour atteindre un objectif commun : augmenter l’offre de logements répondant aux besoins d’abordabilité de notre société, tout en minimisant les impacts environnementaux.

Consortium Impact

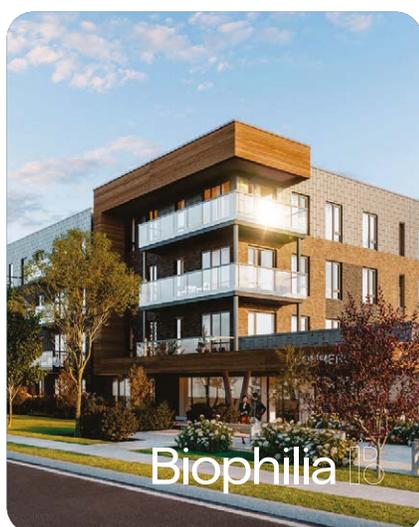
Nous sommes un regroupement de promoteurs ayant fait leurs preuves dans le domaine de la construction de logements.

Biophilia

Biophilia construit des partenariats solides pour développer des projets de logements inspirés et durables qui profitent également à leurs communautés.



Aera,
Saint-Hilaire
143 unités



+ 750

unités à livrer d'ici
fin 2026

+ 1 000

unités résidentielles
livrées depuis 2005

+ 20

projets
développés

+ 500 M\$

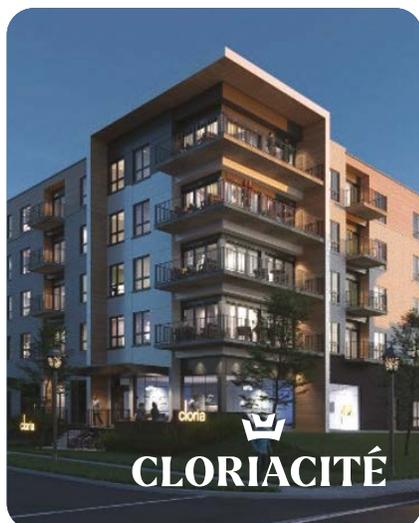
d'actifs sous gestion

Cloriacité

Les projets immobiliers de CLORIACITÉ Développement et QUO VADIS CAPITAL visent à offrir une expérience résidentielle exceptionnelle en valorisant la nature et l'environnement.



Cloria,
Trois-Rivières
120 unités



Portefeuille de

291 M\$

1 200 unités

développées dans les
4 dernières années

Présence
dans plus de

50
marchées

20 ans

d'expérience en
immobilier au québec
et au canada

Consortium Impact

Immostar

Immostar se spécialise dans l'acquisition, le développement et la gestion de propriétés commerciales, de centres commerciaux, d'espaces de bureaux, ainsi que de complexes industriels et multirésidentiels.



Loges,
Saint-Nicolas
143 unités



+ 1 500

unités résidentielles livrées depuis 2016

1 milliard \$

d'actifs immobiliers sous gestion d'ici la fin de 2025

+ 380

unités à livrer d'ici 2026

1,47 milliard \$

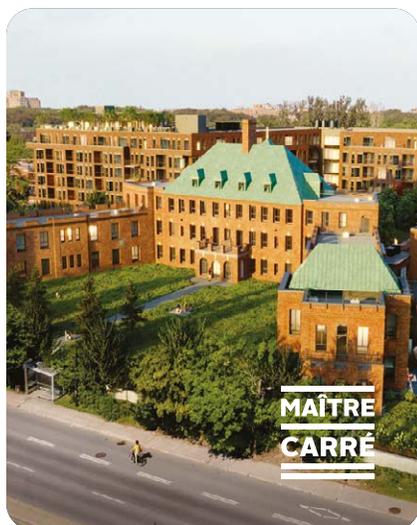
en transactions et projets complétés

Maître Carré

À la base de nombreux projets multi-résidentiels et mixtes situés dans la grande région de Montréal, Maître Carré se construit depuis 2009.



Le Carré de la Montagne,
Griffintown
148 unités



220 M\$

valeur des projets stabilisés jusqu'à maintenant

+ 1 500 unités

livrées, en développement et en cours de construction

14

années en affaires

10

prix/distinctions reçues pour nos projets

Biophilia

CLORIACITÉ

IMMOSTAR

MAÎTRE CARRÉ

À la lumière de nos nombreux projets réalisés, nous avons constaté que le modèle actuel d'intervention, fondé sur les subventions traditionnelles, est insoutenable pour le gouvernement et limite le potentiel de création de logements.

Les besoins en construction pour résoudre la pénurie sont immenses. Le recours exclusif à des subventions directes exigerait des ressources financières que les finances publiques du Québec ne peuvent supporter.

Reconnaissant que ce problème dépasse les frontières québécoises et touche également plusieurs juridictions canadiennes ainsi que divers pays occidentaux, nous avons décidé de conjuguer nos efforts pour trouver des solutions novatrices.

Au cours des derniers mois, nous nous sommes entourés d'experts issus de divers domaines (juridique, comptable, architectural, financier, etc.) afin de concevoir un nouveau modèle d'affaires capable de générer rapidement plus de 25 000 logements. L'un de nos impératifs demeure l'absence de compromis sur la qualité des constructions. Nous croyons fermement qu'il est essentiel de privilégier des bâtiments durables afin de constituer un parc immobilier solide et pérenne, évitant ainsi de créer un passif pour les générations futures.

Dans cette même perspective, nous estimons que chaque projet doit s'intégrer harmonieusement à la vision de développement des municipalités. C'est pourquoi nous avons rencontré plus de 20 villes et municipalités pour mieux comprendre leurs réalités et leurs besoins spécifiques.

Afin de stimuler notre créativité et de nous inspirer des meilleures pratiques, nous avons visité les modèles de construction de logements en Suède, en Norvège et au Danemark et étudié des modèles dans d'autres pays européens. Cette démarche rigoureuse nous permet de proposer des solutions efficaces et durables pour faire face à la pénurie de logements.

Nous ne surmonterons la pénurie de logements qu'en établissant un véritable partenariat entre le secteur public, le secteur privé et l'aspect sans but lucratif. Chacun doit mettre à profit ses forces et ses atouts, tout en acceptant de faire certains sacrifices.

Dans le cadre de ce partenariat, Consortium Impact s'engage à :

- Construire des logements accessibles et hors marché (maximum de 25% de revenu médian par région);
- Faire preuve de transparence sur les coûts de construction;
- Renoncer aux profits sur la valorisation des terrains;
- Abandonner la plus-value sur les immeubles une fois construits afin de générer de l'abordabilité.

En contrepartie, pour accroître sa capacité de réalisation, le secteur privé a besoin :

- De prévisibilité à long terme grâce à des engagements pluriannuels;
- D'un engagement ferme de l'État et des municipalités pour accélérer les processus liés à la construction;
- De revoir ses méthodes d'interventions publiques.

Le présent mémoire expose comment le secteur public peut contribuer à la mise en place de modèles d'affaires novateurs, capables de répondre efficacement à la pénurie de logement.

À notre avis, l'une des solutions réside dans le développement de logements hors marché, c'est-à-dire à l'abri du marché spéculatif. Actuellement, bon nombre de logements construits au Québec dépassent la capacité de payer de nombreux ménages, une situation qui ne profite ni aux locataires ni aux constructeurs.

—> Le défi est de créer de l'abordabilité à court terme pour répondre dès maintenant aux besoins pressants en matière de logement.

Construire à visière levée

Nous sommes conscients que toute somme investie par les contribuables doit se traduire par des projets concrets et une augmentation de l'offre de logements accessibles. Les pouvoirs publics doivent avoir l'assurance que les promoteurs ne détournent pas une part des fonds publics pour maximiser leurs profits. Pour relever ce défi, il est essentiel d'établir une relation fondée sur le partenariat et la confiance mutuelle.

Dans cette perspective, le Consortium Impact propose une transparence complète sur les coûts de construction et les profits réalisés. Comme toute entreprise privée, nous devons assurer notre rentabilité et générer un profit proportionnel aux risques encourus. Nous croyons toutefois que les Québécoises et Québécois adhèrent à ce principe, à condition que cette transparence soit respectée et démontrée. C'est dans cet esprit que le Consortium Impact s'engage à collaborer.

De plus, nous avons intégré à nos modèles plusieurs mécanismes visant à renforcer la confiance entre tous les acteurs impliqués, dans un souci de responsabilité partagée et de succès collectif.

Un partenariat avec l'État et les municipalités

Le gouvernement, les municipalités et les développeurs ont tous un rôle essentiel à jouer. Selon nous, chacun doit consentir à certains compromis pour atteindre l'objectif commun d'accroître l'offre de logements abordables. En tant que développeurs, nous nous engageons à adopter une approche transparente, à renoncer à la plus-value des immeubles au fil du temps et à laisser sur la table l'optimisation de la valeur des terrains. Cependant, notre modèle d'affaires, axé sur l'abordabilité, ne peut réussir sans l'appui de l'État québécois et des municipalités.

Il est clair que le modèle d'intervention actuel de l'État québécois, fondé sur les subventions traditionnelles, n'est plus viable, particulièrement dans le contexte budgétaire actuel. L'État doit donc revoir ses méthodes d'intervention et instaurer des mécanismes adaptés, permettant aux entrepreneurs de confiance de bénéficier de processus simplifiés, plus efficaces et prévisibles. Une telle approche assurerait un meilleur déploiement des projets immobiliers.

De leur côté, les villes et municipalités doivent contribuer activement pour maximiser l'abordabilité des projets. Cela pourrait se traduire par l'octroi de congés de taxes sur une période de 10 ans, la réduction des délais d'émission des permis et, dans la mesure du possible, par des dons de droits superficiaires. Ces gestes concrets favoriseraient le développement de logements accessibles tout en accélérant la mise en chantier des projets.

« En tant que développeurs, nous nous engageons à adopter une approche transparente, à renoncer à la plus-value des immeubles au fil du temps et à laisser sur la table l'optimisation de la valeur des terrains. »

Vincent Lainesse, Biophilia Développement durable

Nous construisons avec un profit déterminé, et chaque dollar investi par le secteur public est réinjecté dans l'abordabilité des logements. Nous proposons de fonctionner avec le don de droits superficiaires sur un terrain public.

Par exemple, une municipalité propriétaire d'un terrain à développer en conserverait la pleine propriété tout en accordant au Consortium Impact le droit d'y construire des logements. Cette formule permettrait à la municipalité de maintenir son contrôle sur le terrain, renforçant ainsi la confiance de la population envers le projet. La gratuité des droits superficiaires serait directement convertie en logements abordables.

Combinée à un congé de taxes foncières sur une période de 10 ans, cette approche nous permettrait d'offrir des logements à des coûts équivalant à maximum 25 % du revenu médian dans les régions ciblées au Québec. Étant donné que les experts estiment qu'un logement est considéré abordable lorsque son coût ne dépasse pas 30 % du revenu d'un ménage, notre proposition constitue une solution durable, réaliste et maximise le potentiel de création de logements.

L'actif immobilier et les droits superficiaires seront gérés par l'organisme à but non lucratif (OBNL) créé pour l'ensemble des projets hors marché des membres du Consortium Impact. Cet OBNL développera une expertise en gestion immobilière, mutualisera certains coûts et, à terme, pourra tirer parti de l'équité de son parc immobilier pour générer encore plus de logements hors marché.

Les experts estiment qu'un logement est considéré abordable lorsque son coût ne dépasse pas

**30 % du revenu
de ménage**

Notre modèle

**25 % du revenu
de ménage**

Repenser les terrains disponibles

Il est également nécessaire de repenser l'utilisation des espaces déjà occupés par les services publics. Par exemple, il serait possible de construire des logements au-dessus de stationnements tout en préservant leur usage principal pour le stationnement des véhicules. Des projets pourraient également voir le jour au-dessus ou autour des gares des lignes de train existantes, ou encore sur les toits de bibliothèques et de centres communautaires.

Les municipalités pourraient ainsi proposer des droits superficiaires en fonction de leur propre vision du développement de leur collectivité. Une telle approche permettrait non seulement d'augmenter l'offre de logements, mais aussi de densifier certains secteurs stratégiques tout en générant davantage d'achalandage pour le transport collectif. Cette synergie profiterait à la fois aux citoyens et aux collectivités locales en favorisant un développement urbain durable et intégré.

La nécessité d'ajouter un mécanisme d'abordabilité

Chaque projet de construction comporte sa propre logique comptable, avec des coûts qui varient en fonction de multiples facteurs. Il est donc essentiel de réévaluer l'abordabilité à chaque nouvelle initiative pour garantir des résultats conformes aux objectifs fixés.

Nous avons illustré comment le secteur privé et les municipalités peuvent contribuer concrètement à l'augmentation de l'offre de logements. Toutefois, nous sommes convaincus que le gouvernement doit également revoir ses méthodes d'intervention afin de maximiser le nombre de logements créés.

C'est dans cet esprit que nous soumettons ce mémoire dans le cadre des consultations prébudgétaires, en vue de proposer des solutions viables et adaptées aux besoins actuels.

Le gouvernement doit impérativement revoir ses modèles d'intervention. Il est irréaliste de penser qu'il pourra résoudre la pénurie de logements uniquement par le biais de subventions directes.

Le modèle hors marché constitue une solution durable, générant de l'abordabilité à long terme. La valeur des logements est cristallisée dans le temps et préserve l'actif de la hausse de l'inflation. Ainsi, en 2050, le Québec pourra être particulièrement fier d'avoir fait ce choix de société. Cependant, à court terme, ce modèle n'entraîne qu'une réduction d'environ 5 % du prix moyen des loyers dans un territoire donné. Pour atteindre un niveau d'abordabilité correspondant à moins de 30 % du revenu médian des familles, il est essentiel d'explorer et de déployer d'autres mécanismes complémentaires.

Par ailleurs, nous saluons les récents changements législatifs adoptés par le gouvernement du Québec, qui permettent désormais aux municipalités d'accorder un congé de taxes foncières sur une période de 10 ans aux projets immobiliers admissibles, ainsi que de délivrer rapidement des permis de construction. Nous espérons que les villes du Québec saisiront cette occasion pour mettre en œuvre ces mesures, envoyant ainsi un signal positif et mobilisateur à l'industrie de la construction.

Notre principale demande



Programme de prêts sans intérêts pour le logement abordable

Le gouvernement doit tirer parti de l'effet de levier du capital privé afin de maximiser l'impact de ses interventions. Pour générer des logements hors marché à un niveau d'abordabilité acceptable, il est crucial de mettre en place un programme de prêts sans intérêts. En réduisant le risque financier, un tel programme permettrait à des organisations comme Consortium Impact de combiner ce financement avec du capital institutionnel privé traditionnel. Cette approche augmenterait la capacité de réalisation des projets tout en créant de l'abordabilité à court terme.

Deux leviers stratégiques sont ainsi mobilisés, dont l'État québécois se prive actuellement :

1 L'effet de levier sur l'investissement privé

Les subventions sur les intérêts d'un prêt sont beaucoup moins coûteuses pour l'État qu'une subvention directe. En optant pour ce modèle, le gouvernement pourrait soutenir un plus grand nombre de projets avec le même montant investi.

2 L'attraction de capitaux institutionnels :

En facilitant ce type de financement, le gouvernement pourrait mobiliser davantage de capitaux privés, augmentant ainsi la capacité de construction, tout en stabilisant les loyers pour les ménages à faible et moyen revenu.

Nous invitons le gouvernement à agir rapidement. Il serait préjudiciable de perdre encore plusieurs mois dans l'élaboration d'un programme de prêts sans intérêt complexe et lourd. L'intervention doit être simple, efficace et adaptée aux acteurs privés ou sans but lucratif ayant déjà démontré leur capacité de réalisation.

Autres demandes pour générer de l'abordabilité à court terme :

Les terrains et les droits aériens des infrastructures de transport en commun

En plus des crédits de taxes municipaux et des prêts sans intérêt, l'un des principaux facteurs influençant le prix des logements demeure le coût des terrains. Le gouvernement doit procéder à un inventaire exhaustif des terrains disponibles dans le domaine public où les promoteurs pourraient mettre à profit leur créativité pour favoriser la densification.

Le gouvernement ne doit surtout pas s'arrêter aux terrains vacants mais doit permettre de densifier là où c'est possible. Par exemple, les stations de métro et les gares de train sont rarement construites en hauteur au Québec. L'ajout de logements au-dessus de ces infrastructures permettrait une densification intensive tout en limitant la congestion routière et en maximisant les revenus liés au transport collectif.

Nous invitons le gouvernement à donner ces droits aériens afin de soutenir la création de logements abordables dans le cadre de projets immobiliers d'envergure. Une telle mesure représenterait un levier puissant pour accélérer la construction de logements tout en optimisant l'utilisation du patrimoine foncier public.

Réduire les délais

Le gouvernement a déjà fait un pas important en accordant aux villes des pouvoirs accrus pour réduire les délais d'émission des permis de construction. Dans notre industrie, le temps représente un facteur déterminant : chaque retard compromet la rentabilité d'un projet, car la ligne entre profit et pertes financières repose souvent sur la capacité d'un promoteur à construire rapidement et à générer des revenus dans les délais prévus.

Par ce mémoire, nous encourageons les villes du Québec à intensifier leurs efforts pour réduire davantage ces délais, qui demeurent encore trop longs et constituent un frein majeur à la création de logements. Nous invitons également le gouvernement à agir comme partenaire auprès du palier municipal, notamment en soutenant d'éventuels changements législatifs qui pourraient s'avérer nécessaires pour accélérer l'ensemble des processus administratifs.

Réflexion gouvernementale à l'égard du Plan québécois d'infrastructures (PQI)

L'État québécois doit revoir sa façon de voir ses investissements en matière d'habitation. Ce n'est plus une dépense, mais bien une façon de créer de la valeur au même titre que ses autres infrastructures. Le gouvernement construit des écoles, des hôpitaux, des routes, du transport collectif et aide les municipalités dans le financement de bibliothèques, centres communautaires, etc. Nous croyons que le gouvernement devrait opérer une réflexion stratégique autour de chacun des projets au sein du PQI. Chaque projet peut être réfléchi afin d'optimiser la construction de logements abordables. Le partenariat que nous proposons entre le secteur privé et le gouvernement et les municipalités doit être mis en place sans délai, compte tenu de l'urgence actuelle en matière de logement. Si les conditions mentionnées sont réunies, le Consortium Impact pourrait à lui seul réaliser la construction de 25 000 logements hors marché au cours des dix prochaines années, réduisant ainsi la pression sur le marché locatif et répondant aux besoins des ménages québécois.

Renforcer le rôle des fonds fiscalisés et de la Caisse de dépôt et de placement du Québec

Le gouvernement accorde des avantages fiscaux aux fonds fiscalisés. De son côté, la Caisse de dépôt et placement du Québec joue un double rôle au sens de sa loi constitutive : elle doit notamment contribuer au développement économique du Québec. Nous croyons que l'État québécois pourrait exiger davantage de ces acteurs clés en matière de logements. La participation de ces importants acteurs financiers dans des modèles d'affaires de logements hors marché permettrait à la fois de créer des habitations abordables et d'assurer le rendement attendu pour leurs actionnaires. Il est toutefois nécessaire qu'un signal fort soit donné par le gouvernement afin de les inciter à en faire plus.

Conclusion

Le partenariat que nous proposons entre le secteur privé et le gouvernement et les municipalités doit être mis en place sans délai, compte tenu de l'urgence actuelle en matière de logement.

Nous sommes convaincus que d'autres promoteurs privés se joindront à cette initiative, amplifiant les effets positifs de cette stratégie. La création d'un parc national de logements hors marché dès 2025 pourrait, dans quelques années, être reconnue comme un tournant majeur dans l'histoire de l'habitation locative au Québec.

Nous sommes prêts poursuivre et augmenter nos rencontres avec les représentants gouvernementaux afin de détailler les aspects techniques de notre modèle d'affaires et d'explorer ensemble des solutions qui bénéficieront à l'ensemble des Québécois.