

Comment donner suite au Rapport du Vérificateur général du Québec sur le logement public ?

Mémoire déposé au ministre des finances dans le cadre de la consultation prébudgétaire 2026-2027

4 DÉCEMBRE 2025

Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ)

2520, av. Lionel-Groulx, local 202
Montréal, (Québec) H3J 1J8
info@flhlmq.com

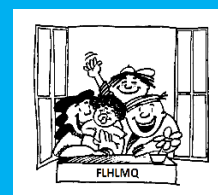


Table des matières

1. Présentation de la FLHLMQ	2
2. La crise du logement existe peu importe les taux de vacance	4
3. Comment corriger les constats du Vérificateur général du Québec ?.....	5
▪ Seulement 26% de l'aide accordée au logement subventionné va aux ménages à faible revenu	
▪ L'absence d'un guichet unique rend inefficace l'attribution des logements	
▪ Pour une meilleure occupation du parc public	
4. Poursuivre la vaste opération de remise en état du parc actuel	9
5. Améliorer les services aux locataires	10
▪ Aménager des espaces de rangement pour les quadriporteurs	
▪ Rendre accessible l'internet dans les salles communautaires	
▪ Intégrer des mesures d'adaptation aux vagues de chaleur	
▪ Indexer le budget d'opération des HLM	
▪ Soutenir l'entraide en finançant le soutien communautaire en logement social	
6. Assumer le déficit d'exploitation qui se résorbe avec la fin des hypothèques	13
7. Résumé de nos recommandations	15

1. Présentation de la FLHLMQ

Depuis 1993, la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ) représente 66 600 ménages à faible revenu habitant dans des logements à prix modique administrés par une centaine d'offices d'habitation au Québec (excluant les HLM du Nunavik). Elle regroupe également plusieurs milliers de locataires vivant dans des immeubles construits en vertu de programmes de logement abordable (LAQ, Accèslogis, PHAQ) et gérés par les offices d'habitation.

Notre fédération est constituée de près de 300 associations de locataires et de 64 comités consultatifs de résident-e-s (CCR) dans des projets d'habitation pour familles ou pour personnes âgées, à travers les villes et villages du Québec.

Nous poursuivons deux objectifs fondamentaux :

- 1- S'assurer de la bonne gestion et de la pérennité du parc de logements publics au Québec en favorisant la participation des citoyen-ne-s aux principales décisions et en organisant l'entraide et la solidarité entre les locataires dans les immeubles ;
- 2- Collaborer avec les pouvoirs publics au développement de nouveaux logements HLM afin de répondre aux besoins de dizaines de milliers de ménages inscrits sur des listes d'attente dans toutes les régions du Québec.

En cette période de crise du logement, il est essentiel de rappeler que le parc de logements publics avec ses 74 400 logements HLM est le seul qui, par une réglementation très stricte et la présence obligatoire des comités de sélection, assure un droit au logement sans discrimination aux ménages les plus pauvres et les plus vulnérables du Québec. Il garantit également des loyers correspondant à un taux d'effort de 29 % des revenus bruts des ménages en incluant les coûts pour l'électricité domestique et le chauffage.

Pour illustrer très concrètement la grande utilité sociale du parc de HLM public ouvert à tous et à toutes sans discrimination, à la simple condition d’être sous les seuils de besoins impérieux¹, nous vous invitons à prendre connaissance du nombre d’attributions prioritaires² qui ont permis de loger, de toute urgence, des ménages victimes de violence familiale, y compris conjugale, en 2024, dans de nombreux offices d’habitation au Québec. Vous constaterez qu’une moyenne de 24% des logements qui se sont libérés durant l’année ont été accordés à des victimes de violence en quête d’un refuge pour refaire leur vie.

Office d’habitation	NB	HLM	% d’attribution
OMH de Québec	124	5989	20%
ORH Centre-du-Québec	52	1408	36%
OH de l’Outaouais	68	2681	25%
OMH de Saguenay	39	1905	20%
OMH Laval	71	1660	42%
OMH Sherbrooke	14	1158	12%
OH Trois-Rivières	26	1778	14%
OH Longueuil	76	2276	33%
OH du Sud des Appalaches	14	1153	12%
ORH Rimouski-Neigette	7	679	10%
OMH Haut-Richelieu	18	684	26%
OMH Maskoutains	15	640	23%
OMH Lévis	35	899	38%

Il est donc parfaitement compréhensible et légitime que 30 000 ménages³, parmi les plus pauvres du Québec, soient dûment inscrits sur les listes d’attente dans une centaine d’offices d’habitation dans l’espoir d’obtenir un logement HLM. Mais il est également de notoriété publique qu’il ne sert à rien, dans la plupart des grandes villes, de fournir, année après année, tous les documents demandés (avis de cotisation, preuve scolaire, jugement sur la garde des enfants, etc.) pour maintenir sa demande active puisque les listes d’attente sont pleines et qu’il ne se construit plus de HLM depuis 1994.

Depuis sa création, il y a plus de 50 ans, la Société d’habitation du Québec (SHQ) assume un rôle essentiel, comme le précise l’article 3, 3° de la Loi de la SHQ « *afin de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique ou à loyer modeste* ». Cette orientation a d’ailleurs été confirmée par le PDG de la SHQ, M. Jean Martel, lors des derniers Rendez-vous de l’habitation quand il a déclaré en ouverture que « *la mission n’a pas changé, loger les gens dans le besoin* ».

En mai dernier, le Vérificateur général du Québec a déposé à l’Assemblée nationale un audit de performance portant précisément sur l’accessibilité à des logements subventionnés par la Société d’habitation du Québec. Comme vous le constaterez à la lecture de nos recommandations, la FLHLMQ prend très au sérieux les constats adressés par le VGQ et ne souhaite pas que ceux-ci ne sombrent dans l’oubli car, sur plusieurs points, il rappelle à l’ordre la SHQ sur sa mission première, celle précisée à l’article 3 lors de sa création.

¹ <https://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/PRBI-2025.pdf>

² Sondage réalisé en novembre 2025 par la FLHLMQ auprès de 13 OH sur le pourcentage de logements alloués à des cas reliés à la violence en vertu de l’article 23,1 du Règlement sur l’attribution de la SHQ.

³ Nombre de ménages en attente d’un HLM au 31 décembre 2024.

2. La crise du logement existe peu importe les taux de vacance

Dans les derniers mois, nous avons vu la ministre responsable de l'habitation, devenue depuis ministre responsable de l'Administration gouvernementale et de l'Efficacité de l'État, se réjouir de la baisse du nombre de ménages en attente d'un HLM.⁴ Elle associait cette réussite au nombre sans précédent de logements abordables construits par son gouvernement et à l'effet salvateur de la hausse des taux de vacance dans plusieurs villes. Des signes évidents, selon elle, d'une prochaine sortie de crise. C'est probablement cette vision idyllique de la réalité qui explique pourquoi l'habitation était absente des priorités annoncées par le premier ministre Legault lors de son discours d'ouverture de la session parlementaire, le 30 septembre dernier, et pourquoi pas un seul dollar n'était annoncé pour de nouveaux logements sociaux dans la mise à jour économique du 25 novembre.

Avant d'aller plus loin sur le peu de résultat des actions posées par le gouvernement pour atténuer la crise du logement, permettez quatre citations qui, selon nous, résument bien la situation réelle.

« Dans le contexte où les données sur les besoins impérieux de 2021 ne sont plus représentatives, nous avons, à partir des données du recensement, estimé que 650 000 ménages seraient incapables en 2024 de payer le loyer médian sans y consacrer plus de 3 % de leur revenu. Cela correspond au nombre de ménages qui pourraient se qualifier pour obtenir un logement social. En considérant que 112 145 ménages en bénéficient déjà, ce nombre passerait à environ 538 000. »⁵

Rapport du Vérificateur du Québec, mai 2025

Dans La Presse du 23 octobre, le journaliste Éric Martel s'est entretenu avec Nathan Neil, en situation d'itinérance depuis trois ans : « Ils nous ont tassés des hôtels et des aréas en nous souhaitant bonne chance », déplore celui qui s'est retrouvé à la rue après avoir perdu son emploi dans le domaine du service à la clientèle. « Il faut qu'on nous aide comme des sinistrés. Si un logement est incendié, on ne laisse pas ses occupants dormir dans la rue. Pourquoi on accepte cela des personnes en situation d'itinérance ? », demande l'homme de 62 ans, rencontré au centre de jour de l'organisme Résilience Montréal.

Et surtout, les listes d'attente pour obtenir un logement social doivent raccourcir, insiste Nathan Neil. Son ex-copain a été sur la liste d'attente d'une habitation à loyer modéré (HLM) pendant neuf ans. Il est mort avant d'en bénéficier. « Une semaine après sa mort, on l'a appelé pour lui annoncer qu'il restait seulement 500 personnes devant lui sur la liste d'attente », raconte calmement M. Neil, en retenant ses larmes. « C'est le sort qui nous attend, si rien n'est fait : qu'on ne devienne que des noms barrés sur une liste », conclut-il.

⁴ Le 6 mai en séance de la Commission de l'aménagement du territoire.

⁵ Rapport du Vérificateur général du Québec, Accessibilité à des logements subventionnés par la SHQ, p.14, mai 2025

« Le tableau de bord de la SHQ disponible sur son site Web présente les logements en développement, en réalisation et en exploitation par programme, mais ne présente pas le nombre octroyé ou réservé aux ménages à faible revenu. Il n'est donc pas possible de voir quelle proportion des logements est ou sera octroyée à ces ménages.

Dans les faits, une faible proportion des 15 113 logements en développement ou en réalisation seront des logements sociaux, c'est-à-dire réservés aux ménages à faible revenu. En effet, dans le cadre des nouvelles initiatives (PHAQ, ententes avec les fonds fiscalisés et les développeurs), seulement 26% des logements sont octroyés ou sont réservés à des ménages à faible revenu, alors que dans les anciens programmes LAQ, ACL et ACM ce pourcentage s'élevait à environ 55% ».⁶

Rapport du Vérificateur du Québec, mai 2025

« Les coûts reliés au logement (+24% sur 4 ans) ont eux aussi augmenté plus rapidement que l'inflation. Comme ceux-ci sont incompressibles, c'est le panier d'épicerie qui écope, selon l'OQI, qui note que l'insécurité alimentaire touche désormais près d'un locataire sur trois (31%)»⁷.

Geoffroy Boucher, économiste à l'Observatoire québécois sur les inégalités

3. Comment corriger les constats du Vérificateur général du Québec ?

Le récent rapport du Vérificateur général du Québec sur l'attribution des logements subventionnés par la Société d'habitation du Québec pose trois jugements sévères sur les résultats obtenus sous l'ère Duranceau en matière de développement du logement social et/ou abordable.

A. Seulement 26% des logements financés sont octroyés ou sont réservés à des ménages à faible revenu.

Avec l'aide des fonds fédéraux et ceux du Québec, près d'un milliard \$ a été investi ces dernières années dans 15 113 logements en développement ou en voie de réalisation. Le Vérificateur général du Québec nous apprend que la majeure partie de cette somme a servi à loger 74% de ménages dépassant les seuils de revenu impérieux dans du logement abordable et que seulement 26% des logements ont été octroyés ou réservés à des ménages à faible revenu.

Preuve supplémentaire de cette aberration : la SHQ a été autorisée, par décret, à augmenter le loyer dans les logements abordables intermédiaires à 150% du loyer PHAQ dans le volet 4 du Programme d'Habitation Abordable Québec (PHAQ) mis en place par la CAQ en remplacement du programme AccèsLogis.

⁶ Rapport du Vérificateur général du Québec, Accessibilité à des logements subventionnés par la SHQ, p.14-15, mai 2025

⁷ <https://observatoiredesinegalites.com/un-locataire-sur-trois-en-situation-dinsecurite-alimentaire-au-quebec/>

Dans son rapport annuel de gestion déposé en septembre 2025, la SHQ semble vouloir maintenir le cours actuel des choses et faire fi des critiques du VGQ en affirmant vouloir « *maximaliser le poids de chaque dollar investi* ». Cette orientation de la SHQ de « *multiplier la portée de chaque dollar* » signifie, dans les faits, de prioriser les projets qui demandent le moins de subvention pour ainsi en réaliser davantage. Ce choix éminemment politique permet de réaliser de nombreux logements dits abordables à 1000 \$, 1500 \$ ou 2000 \$ par mois pour améliorer les statistiques du gouvernement mais n'offre, en contrepartie, que très peu de logements sociaux réellement accessibles aux ménages en ayant le plus de besoin. Nous sommes également en droit de présumer que ces nouvelles constructions continueront à tirer vers le haut le coût des logements dans nos villes au lieu de servir de refuge aux ménages les plus fortement touchés par la crise du logement.

Heureusement, avec les annonces contenues dans le récent budget Carney, nous savons que le Québec sera appelé à collaborer avec l'agence Maisons Canada dans le but de réaliser plusieurs milliers de nouveaux logements au cours des prochaines années. C'est donc l'occasion de rectifier le tir pour mieux cibler les populations qui ont des besoins impérieux de logement et qui sont aussi incapables de se loger dans du logement abordable ou du logement abordable intermédiaire.

À l'exemple des 11 projets en cours de réalisation par la Mission Unitarienne, où les coûts de réalisation ont été réduits de façon considérable grâce à la conception d'un seul bâtiment simple à construire et à reproduire, il est temps de confier au réseau des offices d'habitation et de leurs partenaires municipaux le mandat de construire rapidement une nouvelle génération de logements HLM avec un fonds dédié et les assouplissements législatifs nécessaires pour agir comme développeur certifié par la SHQ. Le récent appel d'offres pour la construction de logements préfabriqués aurait été une excellente opportunité. Pourtant, au lieu de confier ces 500 unités pilotes aux OH, ils en ont plutôt été exclus.

C'est pourquoi la FLHLMQ propose que le PHAQ soit transformé afin que les centaines de millions \$ investis dans la construction de logements au Québec servent en priorité aux ménages les plus pauvres, notamment ceux inscrits sur les listes d'attente des OH. Comme nous le revendiquons dans une pétition signée par près de 9 000 personnes et déposée à l'Assemblée nationale en novembre 2024, la SHQ devrait avoir des cibles claires de développement de logements sociaux, dont une programmation de 5 000 logements publics livrés annuellement par les offices d'habitation.

Sur la base des modalités accordées à la Mission Unitarienne, nous évaluons à 1,250 milliard \$ le coût de cette ambitieuse initiative pour résorber la crise de l'abordabilité au Québec.

B. L'absence d'un guichet unique rend inefficace l'attribution des logements sociaux par plus de 1730 organismes. Dans le cas du logement abordable, l'attribution est laissée à la discrétion des organismes

Nous partageons particulièrement trois autres constats réalisés par le VGQ sur l'attribution des logements subventionnés :

- L'aide apportée dans le logement abordable (PHAQ, ententes avec les fonds fiscalisés et les développeurs), à près de 2 722 ménages ayant des revenus dépassant de 10 000 à 60 000 dollars les critères d'admissibilité des autres programmes de la SHQ.⁸
- Le grand nombre de petits organismes responsables du processus d'accès aux logements subventionnés, particulièrement dans les grandes municipalités où vivent la majorité des ménages dans le besoin, multiplie les démarches auxquelles les ménages doivent s'astreindre pour obtenir un de ces logements.
- En raison de l'offre limitée de logements subventionnés par rapport au nombre de ménages dans le besoin, et du fait qu'ils sont financés par des fonds publics, il est essentiel que l'octroi des logements se fasse sur la base de critères objectifs qui respectent les normes des programmes et évitent des choix subjectifs ou discriminatoires.

Mais soyons clairs dans nos propos. S'il n'existe pas actuellement de réglementation précise obligeant les promoteurs des 15 000 unités de logements abordables nouvellement réalisées à offrir leurs loyers aux ménages les plus pauvres, contrairement au Règlement sur l'attribution qui est en vigueur dans les HLM, c'est un choix de la SHQ. Ce choix est conforme à la volonté de ne pas cibler les ménages ayant les plus grandes difficultés à se loger mais plutôt de multiplier les offres de logement dans le cadre des différentes initiatives, surtout hors programme, favorisées par le gouvernement. De toute façon, ils et elles n'auraient pas les moyens d'en payer le loyer de dire les plus cyniques.

Déjà sous le PLQ, en 2018, la SHQ avait mené des consultations pour mettre en place une porte d'entrée pour tous les ménages ayant besoin de l'aide de l'état pour se loger. Un projet pilote fonctionne à Québec depuis ce temps. Il suffit pour, le gouvernement, de prendre exemple sur ce modèle en y ajoutant un caractère obligatoire pour rétablir l'équité et la transparence dans l'attribution de tous les logements subventionnés par la SHQ. Il sera ainsi, également, beaucoup plus facile de s'assurer du respect du règlement sur l'attribution.

C. 8 % des logements sociaux existants sont en situation de sous-occupation

Plus de 9 200 ménages occuperaient un logement trop grand par rapport au nombre de chambres nécessaires selon la composition du ménage en vertu des normes d'occupation des programmes aux dires du Vérificateur général du Québec.⁹ Cela représenterait environ 8% des 74 022 logements à prix modique administrés par une centaine d'offices d'habitation à travers le Québec.

Il faut préciser que les règles en HLM, visant à maximaliser l'occupation des lieux, obligent les offices à loger deux enfants par chambre lorsque ceux-ci sont du même sexe et ont moins de 7 années de différence. Il s'agit donc de normes très sévères qui ne s'appliquent pas dans le logement abordable ni dans beaucoup de familles qui ont les moyens financiers de se loger à leur convenance.

Il aurait été intéressant que le VGQ vérifie également combien de ménages en HLM vivent la situation contraire. Combien de ménages doivent s'entasser dans des logements trop petits pour leurs besoins ?

⁸ Rapport du Vérificateur du Québec, p. 21, mai 2025

⁹ Rapport du Vérificateur général du Québec, p. 20, mai 2025.

Car, selon nos informations, à l'OMH de Montréal seulement, il y a actuellement environ 800 demandes de ménages demandant un transfert en raison d'un surpeuplement de leur logement. C'est une situation intolérable causée par le problème de la sous-occupation mais aussi, et surtout, par l'abandon de la construction de grands logements HLM depuis 1994.

Notre fédération est consciente que ces 9 214 logements en sous-occupation privent de nombreux ménages demandeurs ou de nombreuses familles habitant déjà un HLM en sur-occupation d'obtenir une aide rapide et qu'il faut y mettre un terme en offrant aux gestionnaires, mais aussi aux locataires qui y habitent, des solutions acceptables pour faciliter et accélérer les transferts de logement. Selon les budgets des offices d'habitation, déposés à la SHQ pour l'année 2024, seulement 820 transferts de logement auraient eu lieu pour ce motif.

Pourquoi une sous-occupation ?

Le nombre insuffisant de logements à loyer modique d'une seule chambre à coucher est la cause principale de l'incapacité d'un grand nombre d'offices d'habitation (OH) à mettre en application les dispositions de l'article 1990 du Code civil du Québec permettant de reloger un locataire dans un logement de la bonne catégorie. Quand un précieux 3½ se libère dans un HLM, beaucoup d'offices choisissent, en raison de la crise, de l'attribuer en urgence à un ménage en attente, surtout lorsque celui-ci demeure à l'hôtel, chez des amis ou dans sa voiture, plutôt que de l'offrir à un ménage déjà logé dans un HLM pour rendre ultérieurement disponible un plus grand logement.

De nombreux offices, et pas les moindres, ont également accumulé des retards et ont un pourcentage élevé de logements en sous-occupation en raison du sous-financement chronique des budgets alloués à la rénovation des immeubles jusqu'en 2023. Ces OH ont calculé qu'il valait mieux être économe avec leur enveloppe permettant la remise en état des logements et qu'il était préférable de rénover un logement pour le louer immédiatement à un demandeur de l'extérieur plutôt que de l'attribuer à un ménage habitant déjà un HLM, en sous-occupation, et de devoir, par la suite, être obligé de rénover également ce deuxième logement. De nombreux offices ont même adopté des procédures internes pour limiter cet effet domino.

De plus, certains locataires résistent aux transferts obligatoires en raison du peu d'options de relogement qui leurs sont offertes et des coûts financiers importants de déménagement qu'ils et elles devront assumer. Beaucoup souhaitent demeurer dans le secteur où ils et elles ont habité durant des années afin de conserver leur réseau social ou, au contraire, se rapprocher des services de santé.

Les normes budgétaires de la SHQ accordent un montant fixe de 500 \$ pour couvrir l'ensemble des frais reliés à un déménagement et cette allocation n'a pas été indexée depuis 2019. Le Journal de Montréal nous apprend que les coûts d'un déménagement ont bondi d'environ 70% au Québec de 2015 à aujourd'hui.¹⁰ Il est encore plus facile avec le dévoilement de tels chiffres de se rendre à l'évidence que d'accepter un transfert obligatoire dans un HLM signifie pour un grand nombre de locataires d'accepter également de s'appauvrir pour payer un déménagement forcé par la réglementation de la SHQ.

La FLHLMQ réclame un rehaussement de 500 \$ à 675 \$ de l'allocation de déménagement. Cette indexation ne coûterait seulement que 144 000 \$. La SHQ dispose déjà des fonds nécessaires puisque

¹⁰ https://www.journaldemontreal.com/2025/10/28/hausse-du-prix-des-demenagements-au-quebec-soumissions-demenageurs-explique-pourquoi#cxrecs_s

seulement 410 723 \$ ont été dépensés en 2024 pour dédommager 820 ménages alors que 603 500 \$ étaient budgétés au poste 66926 des OH.

La SHQ doit avoir les moyens financiers d'adopter les mesures suivantes :

- De développer un volet 5 du PHAQ afin de permettre aux OH de construire de nouveaux 3½, 5½ ou 6½ pour donner plus de marge de manœuvre aux offices dans la relocalisation des ménages en sous-occupation ;
- De fournir aux offices les budgets suffisants pour la remise en état des logements afin de procéder au relogement ;
- De permettre aux locataires visés par un transfert obligatoire, au même titre qu'un demandeur, de pouvoir exiger le respect de son choix quant à l'emplacement de son relogement en l'enchâssant dans les articles 11.9 et 52.4 du Règlement sur l'attribution des HLM. Le relogement devenant optionnel dans le cas des personnes de plus de 65 ans ;
- En indexant de 500 \$ à 675 \$ l'allocation allouée à la personne contrainte de déménager puisque les frais de déménagement ont augmenté de 70% depuis la fixation de cette norme budgétaire. Cette indexation ne coûterait seulement que 144 000 \$.
- Par l'adoption d'une mesure active favorisant la colocation par une réduction de loyer de 30% à chacun des occupants. La SHQ bénéficierait d'une augmentation de revenu de 40% sur les loyers récoltés en raison de l'ajout d'une personne dans le calcul du loyer.

4. Poursuivre la vaste opération de remise en état du parc actuel

Le rapport annuel de gestion 2024-2025 de la SHQ est venu confirmer une amélioration importante de l'état du parc HLM au Québec. 75% des immeubles sont maintenant en bon état comparativement à 68% en 2023.

Ces bons résultats s'expliquent par des investissements de plus de 700 millions \$ dans la dernière année et une meilleure priorisation des immeubles en mauvais et très mauvais état (cotés D ou E). La SHQ se dit confiante d'atteindre en 2026 son objectif de porter à 80% le taux des HLM en bon état grâce à la poursuite des travaux financés par le Programme de rénovation des HLM (PRHLM).

Il s'agit évidemment d'une excellente nouvelle pour les locataires qui habitent ces immeubles. C'est également encourageant pour les 19 765 ménages qui espèrent que leur tour viendra prochainement.

Lorsqu'on regarde plus attentivement l'évolution de la situation dans les différentes régions du Québec, on constate que la palme des améliorations revient à Montréal, qui est passé d'un taux de vétusté de 78% à 38% de ses logements, ainsi près de 8 000 logements ne seraient plus dans des immeubles considérés comme vétustes. Les régions de l'Outaouais et du Centre-du-Québec avec des baisses de 10%, des Laurentides, qui recule de 9% et de la Mauricie avec 5%, ont également progressé significativement. On ne peut malheureusement pas en dire autant pour les régions de Laval et de Lanaudière où la situation ne s'est pas améliorée avec des taux de vétusté respectifs de 63 % et de 65%.

Malgré les promesses répétées des autorités compétentes depuis avril 2025¹¹, la FLHLMQ déplore fortement l'absence d'un tableau de bord permettant de suivre l'évolution des centaines de millions investis dans la rénovation du parc HLM afin d'être en mesure d'évaluer la pertinence des interventions et d'ajuster le tir au besoin.

Pour poursuivre cette vaste opération de remise en état des actifs, il est absolument nécessaire que le gouvernement du Québec continue d'honorer les engagements contenus dans l'Entente Canada-Québec sur le logement (ECQL). Des sommes de 236 M \$ pour 2026-2027 et de 272 M \$ pour 2027-2028 sont à la disposition du Québec à conditions que celui-ci investisse des montants équivalents. À lui seul, l'OMH de Montréal estime avoir besoin d'un milliard \$ supplémentaire pour assurer la pérennité à long terme de son parc immobilier selon un communiqué émis le 3 novembre 2025.

5. Améliorer les services aux locataires

Il faut aussi s'assurer que ces sommes permettront d'apporter les améliorations voulues par les locataires pour adapter les immeubles aux besoins actuels des familles et des personnes âgées. Nous pensons ici à trois adaptations absolument nécessaires qui ne sont malheureusement pas automatiquement intégrées dans la planification des travaux et qui coûteront plus chers par la suite.

A. Aménager des espaces de rangement pour les tri-quadriporteurs (TQP)

Depuis quelques années, le gouvernement du Québec a mis en place, via les CISSS et les CIUSSS, un programme d'attribution des triporteurs et des quadriporteurs (TQP) pour permettre une autonomie de déplacement aux personnes qui n'ont pas la capacité physique de marcher sur de moyennes et longues distances et à celles atteintes d'une maladie cardiovasculaire ou respiratoire sévère.

«Ces appareils permettent de favoriser leur intégration sociale et de faciliter leur maintien dans leur milieu.»¹²

Ce programme est de plus en plus utilisé dans les habitations à loyer modique un peu partout à travers le Québec, principalement en raison du vieillissement des populations qui y habitent. Cependant, une des conditions du programme est *«de disposer d'un lieu sécuritaire et accessible pour le rangement de l'appareil»¹³*.

Il est donc essentiel que les offices d'habitation puissent procéder progressivement au cours des prochaines années aux adaptations nécessaires pour permettre aux personnes de pouvoir disposer d'un tel lieu sécuritaire et accessible. Cet investissement devrait pouvoir se financer dans le cadre des budgets accordés au Programme de rénovation des HLM (PRHLM).

¹¹ Intervention de la ministre France-Élaine Duranceau lors de l'étude des crédits de la SHQ le 30 avril 2025.

¹² <https://www.quebec.ca/sante/systeme-et-services-de-sante/aides-techniques-deficiences-et-handicaps/programme-attribution-triporteurs-et-quadriporteurs#c95524>

¹³ Ibid

Un projet pilote réalisé, en 2021, par l'OMH de Montréal dans 6 immeubles¹⁴ évaluait à 12 000 \$, en moyenne, le coût d'aménagement de tel espace. Dans son rapport, l'OMH constatait les aspects positifs suivants :

- Entreposage sécuritaire dans l'immeuble, respectant les avis du Service incendie de Montréal (SIM) ;
- Augmentation de la propreté dans l'immeuble et réduction des dommages aux murs et autres, causés par les fausses manœuvres ;
- Augmentation de la propreté dans les logements (les jours de pluie et particulièrement l'hiver) ;
- Augmentation du sentiment de sécurité des locataires, en n'ayant plus de TQP à l'intérieur des logements pouvant faire obstacle à une évacuation d'urgence ;
- Désencombrement des logements ;
- Un usage différent entre l'hiver et le printemps (plus de déplacements en saison chaude) ;
- Des locataires qui se disent très satisfaits du local (présence de prises électriques et facilité d'accès).

Par contre, à l'automne 2025, l'OH du Centre-du-Québec a dû renoncer, faute de moyens financiers, à l'aménagement d'un local de rangement des TQP dans un HLM pour personnes âgées de Plessisville, au coût de 10 000 \$ par place.

C'est pourquoi la FLHLMQ demande que l'aménagement de salles de rangement pour les TQP fasse spécifiquement partie des dépenses admissibles et privilégiées dans le cadre des investissements pour la remise en état du parc public. Ces espaces sont évalués entre 10 000\$ et 12 000 \$ la place.

B. Rendre accessible l'internet dans les salles communautaires en HLM

Depuis la pandémie, l'accès à l'internet est pratiquement devenu un service essentiel. Autant pour la réussite scolaire dans les HLM pour familles que pour la prise de rendez-vous médicaux dans les immeubles pour personnes âgées, les populations à faible revenu ne peuvent souffrir de cette fracture numérique.

À défaut d'avoir les moyens financiers de se payer un accès individuel à ce service, les associations de locataires dans les HLM proposent une solution collective : l'installation de l'internet dans les salles communautaires.

La FLHLMQ évalue à 800 000 \$ les sommes nécessaires annuellement pour rendre accessible l'internet dans 800 salles communautaires dans l'ensemble du parc HLM du Québec. Un montant de 400 000 \$ s'ajouterait la première année pour les frais d'installation.

¹⁴ Bilan et recommandations projet pilote tri-quadriporteurs, OMHM. Octobre 2021.

C. Intégrer des mesures d'adaptation aux vagues de chaleur

Est-ce possible que les travaux de rénovation effectués pour mieux isoler nos HLM et faire des économies d'énergie en hiver puissent avoir l'effet pervers d'accroître la chaleur dans nos logements durant l'été ? C'est la conclusion à laquelle en arrive une équipe de chercheurs dans une analyse publiée par l'Institut national de santé publique du Québec (INSPQ), en décembre 2024¹⁵.

L'Équipe de la santé publique de l'Outaouais, en collaboration avec l'Office d'habitation de l'Outaouais (OHO) a voulu mesurer l'efficacité des mesures implantées dans le cadre de travaux de rénovation, de plus de 10 millions \$, du secteur Jean-Dallaire à Gatineau.

Selon les conclusions des chercheurs :

*« Optimiser l'étanchéité et l'isolation des bâtiments résidentiels peut s'avérer efficace dans la perspective d'économie d'énergie en période hivernale, **mais peut aussi contribuer à la surchauffe des aires habitées en période estivale** lorsque des mesures additionnelles visant à évacuer les charges thermiques excédentaires ne sont pas considérées. »*

« La réalisation de travaux de modélisations complémentaires ont permis de constater le potentiel théorique de certaines mesures d'atténuation de la chaleur. Parmi les mesures évaluées, on peut noter les murs végétalisés, les pare-soleil, les toits blancs et la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain dans lequel le complexe est situé. »

« Enfin, les résultats de cette étude témoignent de la nécessité d'intégrer des mesures d'adaptation à la chaleur favorisant le maintien du confort thermique des occupants de bâtiments hébergeant des populations vulnérables dès leur construction ou encore d'implanter celles-ci lors de leur mise à niveau. »

La FLHLMQ réclame l'intégration de mesures passives d'adaptation aux vagues de chaleurs (pare-soleil, végétation, etc.) aux travaux de modernisation des HLM pour protéger les populations vulnérables contre la surchauffe des aires habitées en période estivale comme le suggère l'INSPQ.

D. Indexer le budget d'opération des HLM

Compte-tenu que l'inflation des dernières années a réduit de près de 10% le budget d'opération des offices d'habitation et affecté fortement les services aux locataires, il est demandé d'indexer à l'IPC réel les budgets accordés à l'administration et à l'entretien des HLM.

La FLHLMQ évalue à 430 M \$ les dépenses d'opération des OH (en excluant les hypothèques initiales, les sinistres et le RAM. Une indexation de 2% ou 3 % représente donc 8 M \$ ou 12 M \$.

¹⁵ Évaluation de mesures d'adaptation aux vagues de chaleur dans les HLM du Gatineau, INSPQ, décembre 2024.

E. Soutenir l'entraide en finançant le soutien communautaire

Depuis 2007, la SHQ et le MSSS ont convenu d'un cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire (SCLSC)¹⁶. Malgré des besoins estimés à 50 millions \$, une somme estimée à environ 15 millions \$ est utilisée à travers les CISSS et les CIUSSS pour financer des interventions favorisant la stabilité résidentielle et contribuant à l'amélioration de la qualité de vie ainsi qu'à l'intégration des personnes dans l'ensemble du parc de logement social et communautaire. Le SCLSC déployé par les 300 associations de locataires de HLM à travers le Québec prend la forme de l'entraide de voisinage. Peu d'associations bénéficient de ce financement.

La force du SCLSC repose aussi sur un déploiement concerté des ressources et une mise en œuvre régionale. Ainsi, chaque région administrative anime une Table régionale des partenaires qui doit inclure les locataires. Malheureusement, l'accueil des locataires dans les tables est très inégal d'une région à l'autre et varie selon si on place le locataire comme bénéficiaire du SCLSC ou comme acteur de la pratique.

La FLHLMQ demande un rehaussement de 35 M \$ de l'enveloppe pour le financement des activités d'entraide des associations, des offices et des organismes qui sont en soutien à cette action.

6. Assumer le déficit d'exploitation qui se résorbe avec la fin des hypothèques

À la fin de l'exercice financier 2023-2024, le déficit d'exploitation du parc HLM avait totalisé 527,9 M \$ et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) avait contribué à hauteur de 221,5 M \$.

Ce déficit, qui était partagé à 55% par Ottawa, 35% par Québec et 10% par les villes au cours des 35 dernières années, est sur le point d'être refilé à 90% à la SHQ en raison du retrait progressif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). De fait, la contribution de la SCHL au déficit des HLM va fondre comme neige au soleil dans les deux prochaines années. Dans le cas du volet régulier des HLM publics, elle chutera de 198,3 M \$ en 2025, à 143,4 M \$ en 2026 et à 71,1 M \$ en 2027, selon les chiffres confirmés par la SHQ.¹⁷

Dans son dernier budget, le gouvernement du Québec déclarait devoir dépenser 41,2 millions \$ supplémentaires pour assumer l'ancienne portion fédérale du déficit d'exploitation des HLM maintenant rendu à 84 M \$ « *afin de ne pas avoir à augmenter le niveau de contribution des locataires* ». ¹⁸ Il indiquait également que pour 2026-2027 une dépense additionnelle de 72,2 M \$ serait nécessaire pour combler le retrait du fédéral.

Parallèlement, il faut toutefois préciser que le déficit d'exploitation des HLM tend à diminuer en raison de la fin des hypothèques prises à la construction de ceux-ci. Dans un document récent, la SHQ affirme

¹⁶ <https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/document-003376/>

¹⁷ Étude des crédits 2025-2026, renseignements particuliers des oppositions – 1^{re}, 2^e et 3^e

¹⁸ Budget 2025-2026, section C.51

que ces hypothèques qui s'éteignent d'ici 2032, représentent 15,6 % des dépenses actuelles. Il faut aussi rappeler que Québec et Ottawa ont convenu d'une Entente sur le logement, en 2020, qui accorde 1,8 milliard \$ à la SHQ.

Afin de bien mettre en perspective ces investissements de l'état québécois en faveur des mal-logés, mentionnons que la SHQ évaluait que le coût moyen du déficit d'exploitation pour un logement HLM était de 8 035 \$ par année, soit **670 \$ par mois**.¹⁹

À titre comparatif, le Programme de supplément au loyer Québec (PSLQ), servant à couvrir la différence entre la part payable par le locataire et le loyer convenu avec le propriétaire sur le marché privé, accorde des subventions pouvant aller jusqu'à **1 284 \$ par mois**²⁰ dans la région de Montréal en raison des loyers admissibles fixés à 150% du loyer médian (1 642 \$ par mois) pour un logement d'une chambre à coucher, en 2025.

La FLHLMQ demande que Québec assume la portion additionnelle de 72,2 M \$ qui ne sera plus versée par la SCHL.

¹⁹ Réponses écrites lors de l'étude des crédits de la SHQ, 2025-2026

²⁰ <https://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/LMM-2025.pdf>

7. Résumé de nos recommandations

1. Une programmation de 5 000 unités HLM livrées annuellement par les offices d'habitation. Sur la base des modalités accordées à la Mission Unitaînés, nous évaluons à 1,250 milliard \$ le coût de cette ambitieuse initiative majeure pour résorber la crise de l'abordabilité au Québec.
2. La mise en place d'un guichet unique dans chaque région pour assurer l'équité et la transparence dans l'attribution des logements subventionnés et l'adoption de règles d'attribution couvrant l'ensemble de ceux-ci et accordant une priorité aux ménages sous les seuils de besoins impérieux.
3. Le rehaussement de 500 \$ à 675 \$ de l'allocation versée aux ménages forcés de déménager de HLM en vertu de l'article 1990 du Code civil du Québec pour favoriser une meilleure occupation du parc public. Les coûts d'un déménagement ayant augmenté de 70% au cours des dix dernières années, cette indexation coûterait 144 000 \$ à la SHQ. La SHQ dispose déjà des fonds nécessaires pour indexer cette allocation.
4. L'introduction d'une mesure active favorisant la colocation dans les HLM en sous-occupation. En plus de favoriser une meilleure occupation du parc public, cette mesure rapporterait une augmentation de revenu de 40% sur les loyers récoltés en raison de l'ajout d'une personne dans le calcul du loyer.
5. La poursuite de la rénovation du parc HLM dans le cadre de l'Entente Canada-Québec sur le logement. Cela représente des investissements de 236 M \$ en 2026-2027 et de 272 M \$ en 2027-2028 de la part de Québec.
6. L'aménagement d'espaces de rangement pour les quadriporteurs dans les HLM. Le coût de cet aménagement est évalué à 10 000 \$ ou 12 000 \$ par place selon deux expériences récentes.
7. L'installation de l'internet dans les salles communautaires en HLM pour mettre fin à la fracture numérique au profit des familles et des personnes âgées. Cette mesure est évaluée à environ 800 000 \$ annuellement pour fournir un service devenu essentiel dans 800 salles communautaires dans le parc public. Un montant de 400 000 \$ s'ajouterait la première année pour les frais d'installation.
8. L'intégration de mesures passives d'adaptation aux vagues de chaleurs (pare-soleil, végétation, etc.) aux travaux de modernisation des HLM pour protéger les populations vulnérables contre la surchauffe des aires habitées en période estivale comme le suggère l'INSPQ.
9. L'indexation à l'IPC réel des budgets d'opération des HLM qui ont souffert d'un sous-financement au cours des dernières années pour un montant variant entre 8 M \$ et 12 M \$.
10. Un rehaussement de 35 M \$ de l'aide au soutien communautaire en logement social versée par le MSSS au logement social et communautaire.
11. Une hausse de 72,2 M \$ de la contribution de la SHQ au déficit d'exploitation des HLM pour compenser le retrait du financement fédéral.