

DE : Madame France-Élaine Duranceau
Ministre responsable de l'Habitation

Le 26 juin 2025

TITRE : Projet de Règlement modifiant le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique

PARTIE ACCESSIBLE AU PUBLIC

1- Contexte

Le présent mémoire précise les modifications à apporter au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 1) (Règlement). Ce dernier détermine les conditions d'attribution des logements à loyer modique. Ceux-ci permettent à des ménages à faible revenu de bénéficier d'un logement dont le loyer équivaut à 25 % de leur revenu plus certaines charges. Par la suite, leur location est encadrée par les dispositions prévues au Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 3).

Ces logements sont subventionnés par l'entremise :

- du Programme de logements sans but lucratif, volets public et privé (PSBL);
- du Programme de supplément au loyer Québec (PSLQ); et
- de programmes de supplément au loyer (PSL) qui découlent d'ententes ou d'accords Canada-Québec sur l'habitation sociale.

Actuellement, plus de 74 000 ménages bénéficient d'un logement à loyer modique dans le parc québécois d'habitations à loyer modique (HLM) et plus de 40 320 d'un logement subventionné par l'entremise du PSLQ (37 250 logements) et du PSL (3 070 logements).

2- Raison d'être de l'intervention

Le présent mémoire propose plusieurs modifications au Règlement concernant les objets suivants :

- la colocation dans les logements à loyer modique destinés aux familles;
- les conditions d'attribution des logements à loyer modique à des victimes de violence au sein de leur logement ou à des demandeurs dont le logement a été détruit par un sinistre ou qui est déclaré impropre à l'habitation; et
- des modifications de concordance et de cohérence.

2.1 Une colocation limitée à certains logements à loyer modique

Actuellement, la colocation est permise et observée :

- dans les logements subventionnés dans le Volet 2 du PSLQ qui offre une aide à des ménages à faible revenu ayant des besoins exceptionnels en matière de logement; et
- dans les logements à loyer modique de catégorie A qui sont destinés à des personnes âgées de 65 ans et plus ainsi qu'à des personnes handicapées dont les incapacités motrices font en sorte qu'elles sont susceptibles d'éprouver des difficultés à accéder à un logement ou à y circuler ou de catégorie C destinés à des personnes ayant des besoins spéciaux en raison d'un état affectif, physique ou psychosocial qui nécessite le recours à des installations spéciales ou à des services d'assistance; et
- dans les logements à loyer modique dont le ménage comprend un proche aidant.

Il précise, cependant, que celle-ci n'est pas permise dans les logements à loyer modique de la catégorie B réservés aux familles. Ces derniers représentent 46 % des HLM et 25,6 % des suppléments au loyer octroyés. Or, des enjeux de vacance sont parfois observés dans ces logements. Aussi, en cas de sous occupation, par exemple à la suite du départ d'un ou de plusieurs enfant(s), des ménages sont contraints de déménager dans un logement à loyer modique dont la typologie correspond à leur composition actuelle bien qu'ils souhaiteraient demeurer dans leur milieu de vie.

2.2 Une notion de violence conjugale limitative

Actuellement, le Règlement prévoit que, pour une personne victime de violence conjugale, sa demande doit être obligatoirement classée parmi les demandes prioritaires. Or, le Règlement fait uniquement référence au cas de violence entre conjoint(e)s. Cependant, la violence peut, au sein du logement d'un ménage, être subie par d'autre(s) membre(s). La disposition actuelle limite donc l'accès rapide à un logement à loyer modique pour une victime de violence au sein de son logis.

2.3 Des attestations démontrant une situation de violence conjugale délivrées par des centres d'aide aux victimes d'infractions criminelles non reconnues

Le Règlement prévoit actuellement que l'attestation démontrant une situation de violence conjugale peut être délivrée par une maison d'hébergement, par un corps de police ou par un établissement du réseau de la santé et des services sociaux. Or, les centres d'aide aux victimes d'infractions criminelles, qui sont présents dans l'ensemble du Québec, sont également à même de délivrer de telles attestations. Le cadre normatif du PSLQ fait, d'ailleurs, mention de cette possibilité..

2.4 Un délai limitatif pour le dépôt d'une demande pouvant être considérée prioritaire à la suite d'un sinistre ou lorsqu'un logement est déclaré impropre à l'habitation

Le Règlement prévoit actuellement au paragraphe 2° de l'article 23, que, pour être considérées prioritaires, les demandes doivent être déposées dans les 15 jours suivant un

sinistre ayant détruit le logement ou la déclaration par une municipalité que le logement est impropre à l'habitation. Or, les ménages ne sont pas toujours en mesure de respecter ce délai. Leur demande ne peut, dès lors, pas être traitée prioritairement, allongeant ainsi leur délai d'accès à un logement à loyer modique alors qu'ils se trouvent dans une situation de vulnérabilité et de précarité significative.

2.5 Des ajustements de concordance et de cohérence requis

Le Règlement présente quelques termes qui ne sont pas en adéquation avec le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique et la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8). Or, l'ensemble de ces dispositions législatives et réglementaires devraient s'inscrire en cohérence.

3- Objectifs poursuivis

Les modifications proposées au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique poursuivent les objectifs suivants :

- permettre la colocation dans les logements à loyer modique destinés aux familles afin, notamment, de répondre à des enjeux de vacance et de sous occupation dans le parc d'habitations à loyer modique;
- faciliter l'accès aux logements à loyer modique aux victimes de violence familiale et aux demandeurs dont le logement a été détruit par un sinistre ou ayant été déclaré impropre à l'habitation par une municipalité; et
- assurer la concordance du Règlement au Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique.

4- Proposition

Pour répondre aux objectifs poursuivis précédemment mentionnés, il est proposé d'apporter les modifications suivantes au Règlement :

- permettre la colocation dans les logements à loyer modique de catégorie B réservés aux familles;
- remplacer le terme « violence conjugale » par « violence familiale, y compris conjugale »;
- permettre aux demandeurs de logements à loyer modique d'utiliser des attestations produites par des centres d'aide aux victimes d'infractions criminelles pour démontrer une situation de violence conjugale;
- prolonger à 30 jours le délai pour le dépôt d'une demande à la suite d'un sinistre ou lorsqu'un logement est déclaré impropre à l'habitation pour qu'elle puisse être considérée comme prioritaire;
- modifier le terme « office municipal d'habitation » par « office d'habitation »; et
- remplacer le terme « chef de ménage » par « occupant 1 » en cohérence avec le Règlement sur les conditions de locations des logements à loyer modique.

Ainsi, les modifications qui y seraient prévues sont décrites ci-dessous.

4.1 Permettre la colocation dans les logements à loyer modique destinés aux familles

Il est souhaité d'étendre la possibilité de la colocation aux logements à loyer modique réservés aux familles. À l'égard des ménages résidant dans ces logements, cela leur permettrait :

- de demeurer dans leur milieu de vie;
- de contribuer à briser leur solitude; et
- de favoriser le partage de certaines dépenses.

Pour ce faire, la mention « qui sont des conjoints ou sont unies par des liens de parenté » serait retirée de l'article 4 du Règlement. Ce dernier se lirait, désormais, ainsi : « Un logement de catégorie B ne peut être attribué qu'à un ménage composé d'une ou de plusieurs personnes âgées de moins de 65 ans. ».

4.2 Élargir la notion de violence conjugale

Il est proposé, en cohérence notamment avec le PSLQ, d'utiliser le terme « violence familiale, y compris conjugale » plutôt que « violence conjugale » au paragraphe 1° de l'article 23. Cette modification permettrait d'inclure, par exemple, une situation de violence subie par une autre personne que le ou la conjoint(e) comme un enfant habitant le logement ou entre les membres d'une même fratrie.

4.3 Permettre aux demandeurs de logements à loyer modique d'utiliser à des attestations produites par des centres d'aide aux victimes d'infractions criminelles pour démontrer une situation de violence conjugale

Il est proposé d'ajouter au paragraphe 1° de l'article 23 que l'attestation permettant de démontrer qu'une situation de violence familiale puisse être délivrée également par un centre d'aide aux victimes d'infractions criminelles, en cohérence notamment avec le PSLQ.

4.4 Prolonger le délai de dépôt d'une demande déposée à la suite d'un sinistre ou lorsqu'un logement est déclaré impropre à l'habitation lui permettant d'être considérée prioritaire

Il est proposé de prolonger à 30 jours le délai prévu au paragraphe 2° de l'article 23 du Règlement pour qu'une demande déposée à la suite d'un sinistre ayant détruit le logement ou à la suite de la déclaration par une municipalité que le logement est impropre à l'habitation puisse être considérée prioritaire.

4.5 Introduire des ajustements de concordance et de cohérence

Afin d'assurer une cohérence avec le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique, il est proposé de remplacer le terme « chef de ménage » par « occupant 1 ».

De plus, en cohérence avec la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8), il est également proposé de modifier le terme « office municipal d'habitation » à l'article 28 par celui d'« office d'habitation », qui comprend autant les offices municipaux d'habitation que les offices régionaux d'habitation tels que défini à l'article 1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec. Cet article du Règlement devrait, en effet, viser l'ensemble des offices d'habitation, indépendamment de qui a demandé sa constitution.

5- Autre option

L'analyse des options s'est limitée à la présente proposition. Cependant, pour la mesure sur la colocation, il a été envisagé que les ménages souhaitant être en colocation puissent bénéficier d'une diminution de loyer. Cependant, afin d'offrir un traitement équitable pour tous les locataires de logements à loyer modique, cette option n'a pas été retenue.

6- Évaluation intégrée des incidences

Le logement est un besoin essentiel et constitue la principale dépense des ménages québécois. Or, dans le contexte actuel de resserrement du marché locatif, pour nombre d'entre eux, l'accès à un logement répondant à leurs besoins en termes de coût, de taille et de qualité s'est grandement complexifié. En effet, bien que l'on ait assisté à une hausse de la construction de logements locatifs privés au cours des dernières années au Québec, les taux d'inoccupation demeuraient à seulement 1,8 % en octobre 2024 dans les centres de 10 000 habitants et plus. De plus, l'offre de nouveaux logements est davantage destinée aux ménages ayant des niveaux de revenus supérieurs. Ces nouveaux logements sont donc inaccessibles financièrement aux ménages ayant des niveaux de revenus inférieurs.

Plusieurs des modifications proposées permettront de faciliter l'accès à un logement à loyer modique à des ménages vulnérables, ce qui constitue un vecteur d'inclusion et d'équité sociale. Le logement étant un déterminant social de la santé majeur, il aura également un impact certain en matière de prévention et de création de conditions favorables à la santé physique et mentale.

Également, en facilitant l'accès à un logement à loyer modique, certaines des modifications permettront de réduire la part du budget que les ménages consacrent à leur logement, leur permettant ainsi d'augmenter leur pouvoir d'achat et d'améliorer leur condition de vie.

7- Consultation entre les ministères et avec d'autres parties prenantes

Le ministère de la Justice du Québec a été consulté en lien avec les modifications proposées au Règlement.

Les modifications ont été présentées à la Table des HLM publics qui réunit la Fédération des locataires de HLM du Québec, l'Association des directeurs d'offices d'habitation du Québec, le Regroupement des offices d'habitation du Québec et l'Office municipal d'habitation de Montréal.

8- Mise en œuvre, suivi et évaluation

Des actions de communication seront réalisées notamment auprès des offices d'habitation responsables de l'administration de ces programmes ainsi qu'auprès des ménages bénéficiaires.

Aucune mesure de suivi, d'évaluation ou de reddition de comptes ne sera mise en place pour les mesures proposées, à l'exception de celle sur la colocation pour laquelle la Société assurera un suivi, notamment en recueillant les commentaires des organismes.

Cette mesure nécessitera également des modifications à certains formulaires administratifs (ex. : le formulaire de demande de logement à loyer modique, la feuille de calcul du loyer, etc.).

9- Implications financières

Les modifications au Règlement ne comportent pas d'implication financière pour le gouvernement.

L'analyse d'impact réglementaire requise en vertu de la Politique gouvernementale sur l'allègement réglementaire et administratif – Pour une réglementation intelligente démontre que les modifications proposées au Règlement n'auront pas d'impact économique sur les entreprises visées.

10- Analyse comparative

Aucune autre analyse comparative n'a été réalisée en raison de l'ampleur limitée des modifications proposées au Règlement.

La ministre responsable de l'Habitation,

(original signé)

FRANCE-ÉLAINE DURANCEAU