

DE : Madame Andrée Laforest
Ministre des Affaires municipales
et de l'Habitation

TITRE : Règlement modifiant le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique du Nunavik

PARTIE ACCESSIBLE AU PUBLIC

1- Contexte

Le présent mémoire précise les modifications à apporter au Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique du Nunavik (chapitre S-8, r. 4) (ci-après « Règlement »). Celui-ci a pour objet d'établir certaines des conditions de location des logements à loyer modique situés dans les villages du Nunavik. Ce Règlement détermine les coûts des loyers en fonction de la composition des ménages, de la typologie du logement, des revenus considérés et de paramètres applicables uniquement à cette région nordique.

2- Raison d'être de l'intervention

En 2017, la Société d'habitation du Québec (Société), l'Office municipal d'habitation Kativik (OMHK) et l'Administration régionale Kativik se sont entendus sur une échelle de loyers temporaire couvrant rétroactivement la période allant du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2020.

Depuis 2018, de multiples échanges entre la Société et les parties inuites ont eu lieu en vue de convenir des paramètres d'une nouvelle échelle de loyers qui devait être appliquée à partir du 1^{er} juillet 2020. Compte tenu du contexte de la pandémie de la COVID-19, il a été décidé que les loyers pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021 bénéficieraient d'un gel d'indexation. Les discussions se sont cependant poursuivies et plusieurs propositions et contre-propositions ont été déposées au fil du temps.

En février 2021, les parties inuites et le gouvernement du Québec se sont entendus sur les termes d'une nouvelle échelle des loyers qui s'appliquerait sur une période de quatre ans, soit du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2025. Cette nouvelle échelle prévoit une indexation annuelle des seuils et des déductions applicables au calcul du revenu pour les ménages, de même que du loyer maximal, selon le taux de variation de l'indice des prix à la consommation du Québec, haussé de 2 %. L'indexation annuelle serait toutefois plafonnée à un taux maximal de 4 %.

Précisons que cette nouvelle échelle maintiendrait les diminutions déjà octroyées à l'échelle transitoire 2016-2020. Les nouveaux ajustements viendraient ainsi bonifier les

réductions déjà consenties à l'époque. Puisqu'il a été convenu de ne pas inclure une date de fin dans le Règlement, des discussions devront être prévues dès 2024 afin de revoir l'échelle si elle ne satisfait plus les parties.

Compte tenu de ce qui précède, il est proposé de modifier le Règlement pour tenir compte des nouvelles conditions de location convenues entre les parties.

3- Objectifs poursuivis

L'objectif du présent mémoire consiste à ajuster l'échelle de loyers au Nunavik en fonction de l'évolution du coût de la vie dans cette région, de manière à assurer un loyer abordable pour les ménages bénéficiaires. À cette fin, il vise à obtenir l'approbation du projet de règlement modifiant le Règlement par le Conseil des ministres.

4- Proposition

Modifier le Règlement afin d'indexer divers montants et le loyer maximal à compter du 1^{er} juillet 2021.

Avantages

- Modifications convenues entre le gouvernement du Québec et les parties inuites qui permettent, notamment, d'augmenter les revenus tirés de la location des logements à loyer modique et d'atténuer l'augmentation des coûts reliés à leur exploitation;
- Maintien de l'offre de logements subventionnés au Nunavik;
- Indexation de paramètres servant au calcul du revenu et à la détermination du loyer qui auront un impact positif sur la situation financière des ménages de la classe moyenne.

Inconvénients

- Les ajustements à la hausse du loyer maximal occasionneront une augmentation des dépenses en habitation pour les locataires.

5- Autres options

Maintenir les dispositions actuelles de l'échelle des loyers qui prévoient une hausse des loyers de 8 % au 1^{er} juillet 2021. Cette option n'a pas été retenue, car elle imposait une augmentation jugée trop importante du coût du loyer qui risquait notamment d'occasionner une hausse des défauts de paiement chez les locataires. Notons que sur la période 2016-2020, le taux de mauvaises créances associé au non-paiement du loyer a beaucoup diminué, passant de 18 % à 9 %.

6- Évaluation intégrée des incidences

Incidences sur les citoyens

Autochtones

La modification à l'échelle de loyers permet d'éviter aux Autochtones bénéficiaires de la Convention de la Baie-James et du Nord québécois de devoir assumer une hausse trop marquée des dépenses associées à l'habitation.

Incidences sociales

Pauvreté et revenu des personnes et des familles

Le logement constitue l'une des principales composantes du coût de la vie. À cet égard, l'indexation des seuils et des déductions applicables au calcul du revenu des locataires de la classe moyenne et des aînés occasionnera une réduction de leur effort financier consacré au paiement du loyer et une augmentation de leur revenu disponible pouvant être affecté à l'achat d'autres nécessités.

Incidences environnementales et territoriales

Les régions

La mesure propose une indexation de l'échelle des loyers qui favorisera le maintien d'une offre de logements abordables au Nunavik. Elle contribuera de ce fait à atténuer les disparités du coût de la vie entre cette région et les autres régions du Québec.

Incidences économiques

Les modifications réglementaires maintiendront le prix du logement à un niveau abordable au Nunavik. Elles favoriseront le développement économique de cette région en permettant aux ménages de consacrer une part importante de leur revenu à l'achat de biens et services qui ne sont pas liés au logement, ce qui pourra stimuler notamment l'emploi local.

Incidence sur la gouvernance

Les relations fédérales, provinciales et territoriales

Plusieurs dossiers majeurs en matière d'habitation sociale au Nunavik (renouvellement des Ententes de la Convention de la Baie-James et du Nord québécois, accession à la propriété, rénovation du parc de logements sociaux actuel, etc.) sont en négociation présentement avec les parties inuites et le gouvernement fédéral. Ces dossiers, incluant l'échelle des loyers, sont donc interreliés.

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

L'Administration régionale Kativik, l'OMHK et la Société Makivik ont été consultés et ils ont indiqué leur accord avec les modifications réglementaires proposées. Les modifications proposées ont aussi fait l'objet de discussions avec le ministère des Finances du Québec et le Secrétariat aux Affaires autochtones qui sont d'accord avec les modifications prévues.

8- Mise en œuvre, suivi et évaluation

Les modifications réglementaires proposées nécessiteront notamment des ajustements aux directives et modalités administratives du Programme de logement sans but lucratif. Des actions de communication seront réalisées auprès de l'OMHK, responsable de l'administration du programme, ainsi qu'auprès des ménages bénéficiaires, afin de les informer des nouveaux paramètres applicables à l'échelle des loyers.

Parmi les enjeux de mise en œuvre, notons que l'OMHK devra anticiper les incidences administratives des changements proposés et être prêt à appliquer la nouvelle échelle des loyers conformément aux dispositions du Règlement dès le 1^{er} juillet 2021. À cet égard, la Société verra à leur apporter tout le soutien nécessaire.

9- Implications financières

Les changements au Règlement ne requièrent aucun crédit supplémentaire et seront financés à même les budgets de la Société.

10- Analyse comparative

À titre comparatif, le fonctionnement du programme de logement social au Nunavut est, à plusieurs égards, comparables à celui du Nunavik. Le Nunavut partage d'ailleurs plusieurs similitudes géographiques, culturelles et linguistiques avec le Nunavik. Malgré certaines différences fonctionnelles, le coût des logements sociaux au Nunavut est fixé selon une échelle variable de loyer indexée sur le revenu, laquelle est conçue pour garantir que les logements sociaux ont des loyers équitables et abordables.

La ministre des Affaires municipales
et de l'Habitation,

(Original signé)

ANDRÉE LAFOREST