

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

---

**TITRE :** Décret concernant le Règlement sur certaines mesures temporaires relatives à la location de logements à loyer modique

---

**PARTIE ACCESSIBLE AU PUBLIC**

---

## **1- Contexte**

Le 13 mars dernier, le gouvernement du Québec a décrété l'état d'urgence sanitaire sur l'ensemble du territoire québécois. Ce contexte exceptionnel, dû à la pandémie de la COVID-19, nécessite des actions concrètes de la part de nombreuses entités publiques afin d'en freiner la propagation et de soutenir les clientèles vulnérables.

Les clientèles présentes en logement social, notamment les personnes âgées ou à besoins particuliers, peuvent présenter des facteurs de vulnérabilité faisant en sorte de les exposer à des risques supplémentaires en lien avec la COVID-19. Plusieurs actions ont déjà été mises de l'avant par les gestionnaires de logements sociaux pour prévenir la propagation du coronavirus dans leurs immeubles; toutefois, certains assouplissements souhaités nécessitent des modifications à la réglementation en vigueur.

Par conséquent, le Règlement sur certaines mesures temporaires relatives à la location de logements à loyer modique présente des modifications temporaires et transitoires visant à modifier d'une part le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 3), ci-après : « Règlement », et, d'autre part, le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique du Nunavik (chapitre S-8, r. 4), ci-après : « Règlement Nunavik » pour la mise en œuvre de mesures relatives à la COVID-19. Ces règlements déterminent notamment les coûts des loyers des logements sociaux, incluant la détermination de certaines charges comme l'électricité domestique ou l'utilisation de laveuses et de sècheuses, et précisent certains processus de gestion des logements liés aux baux.

## **2- Raison d'être de l'intervention**

Actuellement, certaines obligations prévues au Règlement et au Règlement Nunavik vont à l'encontre des mesures mises en place par le gouvernement afin de limiter la propagation de la COVID-19 et font en sorte que des locataires doivent briser l'isolement et sortir à l'extérieur ou interagir physiquement avec d'autres personnes, dont les autres locataires et les employés des organismes locataires. Compte tenu des exigences en matière de santé publique, notamment en matière d'isolement et de distanciation sociale, des assouplissements aux règlements sont nécessaires afin de

favoriser le respect du confinement et la réduction des interactions physiques entre locataires les gestionnaires de logements sociaux.

### **3- Objectifs poursuivis**

La solution proposée vise principalement, dans le contexte de la pandémie de la COVID-19, à adapter certaines pratiques de gestion des logements à loyer modique conformément aux exigences en matière de santé publique, mais aussi à offrir un répit aux ménages visés, en sécurisant le renouvellement de leur bail au même loyer que le bail précédent.

### **4- Proposition**

La solution proposée consiste à adopter le Règlement sur certaines mesures temporaires relatives à la location de logements à loyer modique. Ce projet de règlement propose de modifier le Règlement afin d'y prévoir les mesures suivantes :

- Rendre possible la suspension des frais d'utilisation des laveuses et des sécheuses, à moins qu'un dispositif sur l'un de ces appareils ne l'empêche;
- Permettre le renouvellement automatique des baux, sans indexation;
- Offrir une souplesse concernant les délais pour le dépôt des pièces justificatives lors d'une demande de réduction de loyer.

Ces mesures seront en vigueur jusqu'au 30 septembre 2020 inclusivement.

Le Règlement sur certaines mesures temporaires relatives à la location de logements à loyer modique modifie aussi le Règlement Nunavik afin de :

- permettre, au 1<sup>er</sup> juillet 2020, le renouvellement automatique des baux en cours, et ce sans indexation;
- procéder à un gel des loyers maximaux prévus le 1<sup>er</sup> juillet 2020.

#### Avantages

L'adoption des mesures prévues par le Règlement sur certaines mesures temporaires relatives à la location de logements à loyer modique permettra :

- de mettre en place des mesures en habitation adaptées à l'état d'urgence sanitaire décrété par le gouvernement;
- de minimiser les risques de contagion associés aux démarches réalisées par les locataires pour obtenir les preuves de revenu nécessaires et les fournir au locateur ou la manipulation de la monnaie pour l'utilisation des laveuses et des sécheuses;
- d'alléger certaines charges financières relatives au loyer des locataires de logements sociaux dans le contexte actuel de grande imprévisibilité.

## Inconvénients

- Occasionne des coûts supplémentaires qui devront être assumés par le gouvernement.

## **5- Autres options**

Il aurait été possible d'instaurer un renouvellement automatique des baux, mais en considérant une indexation des loyers basée sur l'indexation des montants des différentes prestations de base. Toutefois cette option n'a pas été retenue, car elle n'était pas applicable à l'ensemble des ménages demeurant dans un logement social. De plus, cette façon de faire aurait pu impliquer une complexité pour les gestionnaires de logements sociaux, déjà aux prises avec plusieurs autres enjeux et situations à gérer en raison de la pandémie.

## **6- Évaluation intégrée des incidences**

### Incidences sociales

Les mesures proposées contribueront à limiter les impacts de la COVID-19 et favoriseront une meilleure protection des ménages en situation de vulnérabilité économique et sociale qui résident dans les logements sociaux.

### Incidences environnementales et territoriales

Les mesures s'appliqueront sur tout le territoire québécois, incluant le territoire du Nunavik pour la mesure spécifique à cette région. Cependant, elles devraient bénéficier davantage à des ménages en milieu urbain, étant donné que la majorité des logements sociaux se concentrent dans les villes du Québec, plus particulièrement les plus grandes.

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

Le ministère de la Justice du Québec a été consulté concernant le projet de Règlement sur certaines mesures temporaires relatives à la location de logements à loyer modique et il en a approuvé le contenu. La Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec, le Regroupement des offices d'habitation du Québec et l'Association des directeurs d'office d'habitation du Québec ont été consultés pour les modifications au Règlement. L'Office municipal d'habitation Kativik et le Secrétariat aux affaires autochtones ont été consultés spécifiquement pour la mesure au Nunavik. Ces organisations sont en accord avec les recommandations formulées.

## **8- Mise en œuvre, suivi et évaluation**

L'application des mesures s'effectuera par les organismes gestionnaires des habitations à loyer modique ou d'unités de supplément au loyer, soit les offices d'habitation, les offices régionaux d'habitation, les coopératives d'habitation et les organismes sans but lucratif. Comme la période visée par ces mesures temporaires est relativement courte, un suivi devra être effectué à brève échéance afin que la date de fin soit respectée.

## **9- Implications financières**

Les modifications au Règlement en lien avec la COVID-19 ont un coût total estimé à 13 740 000 \$, dont 11 340 000 \$ pour l'exercice 2020-2021, et 2 400 000 \$ pour l'exercice 2021-2022.

Pour le Règlement Nunavik, la mesure proposée a un coût total estimé à 1 090 000 \$, dont 820 000 \$ pour l'exercice financier 2020-2021 et 270 000 \$ pour 2021-2022.

Un recours au Fonds de suppléance sera effectué afin d'obtenir les crédits nécessaires pour 2020-2021. Pour l'exercice financier 2021-2022, l'enveloppe budgétaire de la Société devra être majorée pour tenir compte de ces coûts additionnels.

## **10- Analyse comparative**

Plusieurs provinces ont mis en place différentes mesures en habitation pour répondre à la crise de la COVID-19. Par contre, il ne semble pas y avoir de mesures rencontrant spécifiquement les mêmes objectifs que la solution proposée dans le présent mémoire.

La ministre des Affaires municipales  
et de l'Habitation,

ANDRÉE LAFOREST