



Mémoire

Déposé aux fins du projet de loi n° 20

Loi édictant la Loi visant à favoriser l'accès au logement
et modifiant diverses dispositions concernant le
domaine de l'habitation

Présenté à la Commission de l'aménagement et du territoire

Assemblée nationale du Québec

Mars 2026

Recherche et rédaction

Service de la recherche et de la défense des services publics

Syndicat de la fonction publique et parapublique du Québec

Table des matières

Présentation du Syndicat de la fonction publique et parapublique du Québec	3
Introduction	4
1) Il faut construire, pas restreindre l'accès	6
2) Un manque de compréhension des dynamiques de la pauvreté	10
3) La question du contrôle des loyers.....	12
4) L'effectivité du droit	13
5) L'affaiblissement du mouvement coopératif	16
6) Un guichet qui mérite notre attention.....	18
Conclusion	20
Sommaire des recommandations	21

Présentation du Syndicat de la fonction publique et parapublique du Québec

Le Syndicat de la fonction publique et parapublique du Québec (SFPQ) est un syndicat indépendant qui regroupe environ 42 000 membres répartis dans 40 accréditations québécoises. Près de 32 000 d'entre eux sont issus de la fonction publique québécoise. Les 10 000 autres membres proviennent du secteur parapublic.

Parmi les membres du SFPQ, on trouve entre autres une soixantaine de personnes issues de la Société d'habitation du Québec (SHQ), près de 200 du Tribunal administratif du logement (TAL) et plus de 80 au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH).

La mission du SFPQ à l'égard de tous ses membres consiste à défendre leurs conditions de travail ainsi que les intérêts économiques, politiques et sociaux nécessaires à l'amélioration de leurs conditions de vie. Cette mission s'élargit également à l'ensemble de la société québécoise, puisque le SFPQ soutient un projet de société axé sur la démocratie, le développement durable, le partage, l'équité, la solidarité et le progrès social.

En cohérence avec ses valeurs, il promeut les services publics comme moyen démocratique de répondre aux besoins de la population.

Introduction

Le 11 février dernier, la ministre responsable de l'Habitation déposait le projet de loi n° 20 (PL 20), *Loi édictant la Loi visant à favoriser l'accès au logement et modifiant diverses dispositions concernant le domaine de l'habitation*.

Loin de s'attaquer aux racines de la crise du logement qui sévit au Québec depuis des années, ce projet de loi permet plutôt au gouvernement d'administrer cette crise en gérant l'accès au parc locatif hors marché.

Une telle démarche n'est pas surprenante de la part d'un gouvernement qui ne s'est jamais réellement interrogé sur les enjeux inhérents au marché locatif québécois, notamment la concentration croissante des unités locatives entre les mains des grands propriétaires, l'absence de régulation adéquate sur les hausses de loyer, le champ libre à la discrimination dans le marché locatif privé et l'insuffisance de la construction de logements pour répondre à la demande.

À ce désintérêt s'ajoute le mépris de classe dont a fait preuve l'ancienne ministre du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH), qui se résume en cette phrase qu'elle a prononcée en parlant des locataires cherchant à céder leur bail : « Qu'ils investissent! ».

La phrase serait étonnante si on ne savait pas que les ministres du gouvernement caquiste détiennent en moyenne 1,6 M\$ d'actifs immobiliers¹, et que 15 % des députés de l'Assemblée nationale ont des immeubles à potentiel de revenus locatifs².

Le constat est donc clair : les intérêts des propriétaires ne sont pas suffisamment remis en question à l'Assemblée nationale, et les services publics en matière de droit au

¹ Blais, A. et al. (27 juin 2026). « Crise du logement : les ministres du gouvernement Legault possèdent en moyenne 1,6 M\$ en immobilier ». *Journal de Montréal*. URL : <https://www.journaldemontreal.com/2023/12/31/crise-du-logement-les-ministres-du-gouvernement-legault-possedent-en-moyenne-16m-en-immobilier>

² Peltz, I. et Brassard-Lecours, G. (2025). « Les propriétaires au pouvoir ». *Pivot*. URL : <https://pivot.quebec/2025/06/10/les-proprietaires-au-pouvoir/>

logement n'ont pas été politiquement investis à la hauteur de la crise à laquelle le Québec fait face.

Le présent mémoire portera donc sur une critique du projet de loi, mais également sur des pistes d'atténuation de la crise du logement que le SFPQ presse le gouvernement de mettre en place immédiatement.

1) Il faut construire, pas restreindre l'accès

Un enjeu trop souvent oublié qu'il convient de reconnaître lorsqu'il est question de crise du logement est la faible proportion de logements hors marché au Québec.

En effet, la crise du logement qui sévit actuellement (et qui en est surtout une crise de l'abordabilité) n'émerge pas que de la quantité limitée de logements disponibles sur le marché locatif. Elle résulte également de la transformation du parc locatif privé, qui représentait autrefois surtout une immobilisation financière, et qui devient aujourd'hui de plus en plus une source de revenus d'exploitation pour des propriétaires cumulant un nombre croissant de « portes ».

Une étude démontrait ainsi en 2023 que 0,46 % des propriétaires possédaient 32 % du parc locatif montréalais³.

Il importe ainsi que le gouvernement oriente ses priorités dans le sens de l'élargissement de la proportion de logements hors marché dans le parc locatif québécois.

En étant à l'abri de la spéculation immobilière et des hausses de loyers au-dessus de l'inflation, **les logements hors marché protègent non seulement leurs locataires, mais exercent également une pression à la baisse sur le coût des loyers du marché privé lorsqu'ils sont en quantité disponible⁴.**

Mentionnons, à cet effet, que même les locataires qui ne se retrouvant théoriquement pas en situation de précarité économique sont en situation précaire lorsqu'il s'agit d'assumer le coût de leur logement. En effet, 45 % des locataires québécois consacrent plus de 30 % de leurs revenus au logement, et près d'un locataire sur dix a des besoins impérieux en matière de logement, c'est-à-dire qu'il vit dans un logement de qualité inacceptable et consacre plus de 30 % de son revenu en logement.

³ Bérubé, N. (2023). « Une première baisse en 50 ans ». *La Presse*. URL: <https://www.lapresse.ca/affaires/marche-immobilier/2023-11-01/taux-de-proprietie/une-premiere-baisse-en-50-ans.php>

⁴ Posca, J. et Hébert, G. (2023) « Crise du logement : un marché locatif en manque d'encadrement ». *Institut de recherches et d'informations socioéconomiques*. URL : <https://iris-recherche.qc.ca/publications/logement-2023/>

Environ 8 % des locataires y consacrent plus de 50 % de leurs revenus⁵.

L'inabordabilité du logement touche donc tout le monde, et ce, malgré l'augmentation du taux d'inoccupation. Ainsi, la crise du logement ne peut pas se régler en administrant les règles d'accès à une proportion fixe de logements hors marché, car la croissance des prix de logement du marché privé continuera à pousser hors de leurs logements les segments moins nantis de la population qui n'auront pas accès aux logements abordables.

En effet, maintenir le parc immobilier hors marché à sa taille relative actuelle génère déjà un ensemble de problèmes : augmentation des coûts sociaux de la pauvreté, pression sur les services publics ou communautaires d'aide au logement, spirale inflationniste du coût des loyers, etc.

C'est donc la construction de logements sociaux qui devrait primer dans la stratégie gouvernementale. Malheureusement, l'abolition du programme AccèsLogis et son remplacement par le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) vont dans le sens inverse, en permettant le financement public d'unités qui restent dans le marché privé.

Le principe de gestion de l'accès au parc locatif hors marché nuit également à l'objectif de base de la création de ce parc, soit d'exercer une pression à la baisse sur les loyers pour l'ensemble de la population. En limitant l'accès à l'ensemble de ce parc sans permettre son expansion, le gouvernement limiterait cette pression, ce qui n'aurait à tout le moins aucun effet bénéfique sur le niveau des loyers pour les locataires du marché privé...

Le PL 20 ne représente donc pas une solution viable à la crise du logement. Il ne permettra aucunement de limiter la croissance globale des loyers, n'améliorera pas la

⁵ Lacroix-Couture, F. (20 juin 2024) « Près d'un locataire sur deux dit consacrer plus de 30 % de son budget au loyer ». *Le Devoir*. URL : <https://www.ledevoir.com/economie/815200/pres-locataire-deux-dit-consacrer-plus-30-budget-loyer>; Institut de la statistique du Québec (2025) « Besoins impérieux en logement ». URL : <https://statistique.quebec.ca/vitrine/developpement-durable/strategie-2023-2028/participation-de-tous/besoins-imperieux-logement?onglet=faits-saillants-et-graphiques>

disponibilité de logements abordables pour l'ensemble de la population et ne permettra pas de jeter les bases d'une action structurante contre l'appauvrissement des locataires.

Il importe donc que le gouvernement mette plutôt en place une stratégie de construction de logements sociaux, notamment par une version améliorée du programme AccèsLogis, comportant une plus grande part de financement étatique ainsi que des conditions favorisant plus de construction de nouvelles unités hors marché pour les coopératives et les organismes sans but lucratif (OSBL).

Ainsi, le SFPQ considère que le PL 20 est une erreur politique, économique et stratégique en matière de lutte contre la crise du logement.

Le SFPQ considère ainsi que le gouvernement devrait se raviser au sujet du PL 20, et consulter les acteurs du milieu du logement social et de la défense des droits des locataires pour présenter un projet de loi favorisant réellement l'accès au logement.

Nous souhaitons toutefois émettre un ensemble de recommandations afin que, dans la mesure où le gouvernement refusait de procéder à cet exercice, l'action en matière d'accès au logement soit conforme à l'impératif réel de créer plus de logements sociaux.

Ainsi, le SFPQ recommande :

1. Que le gouvernement reconnaisse l'accès au logement abordable comme un droit fondamental et qu'il concentre ses énergies et ses ressources à doubler la part de logements hors marché au Québec plutôt qu'à en contrôler l'accès à cette part du parc locatif.

À cet effet, le gouvernement doit également s'assurer de la pérennité du logement social déjà existant en rendant impossible le transfert d'unités de logement hors marché dans les mains d'acteurs privés.

À cette fin, il doit, notamment, assurer un financement adéquat des OSBL d'habitation, a fortiori lorsque ceux-ci ont une vocation particulière les exposant à des risques financiers

qui ne relèvent pas de l'immobilier (par exemple, les coûts de main-d'œuvre dans des OSBL pour aînés en perte d'autonomie).

Le gouvernement doit aussi favoriser la construction de nouveaux logements sociaux. Si le gouvernement avait déjà fait perdre du terrain à la construction de logement social par le biais du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) en 2023⁶, le PL 20 représente également un recul supplémentaire.

En effet, à l'article 19, le projet de loi modifierait la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* afin de permettre que des terrains publics puissent être aliénés à un promoteur privé.

Cette modification est inacceptable : ces terrains publics doivent demeurer hors du marché privé et ne devraient être exclusivement aliénés qu'à des coopératives d'habitation, à des OSBL d'habitation ou à des offices d'habitation.

À cet effet, nous nous permettrons de reformuler une intervention médiatique du Front d'action populaire en réaménagement urbain, qui rappelait que, si les terrains provinciaux excédentaires ne sont actuellement pas utilisés pour construire du logement social, c'est parce que le PHAQ n'est pas le véhicule de financement approprié pour de tels projets.

Ainsi, afin de s'assurer que la première recommandation émise soit respectée, le SFPQ émet les trois recommandations suivantes :

2. Que l'article 19 soit modifié afin qu'il soit clairement établi que l'aliénation d'un immeuble ne puisse se faire que si l'acquéreur est un OSBL d'habitation, une coopérative d'habitation, ou un office d'habitation;
3. Que le gouvernement donne à la Société d'habitation du Québec (SHQ) les moyens de mettre en place les programmes nécessaires afin que celle-ci s'acquitte

⁶ Voir, par exemple, Bergeron, M. (1 mars 2023) « La recette pour empirer la crise du logement ». *La Tribune*. URL: <https://www.latribune.ca/2023/03/02/la-recette-pour-empirer-la-crise-du-logement-4b9478aecf1554434ec73ab70c12bea0/>

pleinement de sa mission première, c'est-à-dire de loger décemment l'ensemble des personnes et des familles dont les revenus sont modestes;

4. Que le gouvernement s'assure que la SHQ priorise la construction de logements sociaux plutôt que celle de logements abordables, afin d'éviter la financiarisation du logement social.

Enfin, afin de favoriser l'accès au logement abordable et dans l'objectif de soutenir la mixité sociale, le SFPQ recommande :

5. Que le PL 20 soit amendé afin que tout bâtiment comptant plus de 10 logements, ainsi que tout propriétaire possédant plus de 10 logements, soit tenu de rendre une proportion de ces logements, définie par règlement, graduellement disponible au guichet de demandes de location, afin qu'une proportion de logements dans le marché privé puisse être encadrée et admissible au programme de supplément au loyer (PSL).

2) Un manque de compréhension des dynamiques de la pauvreté

En déposant son mémoire au Conseil des ministres portant sur le projet de loi n° 20⁷, la ministre Proulx fait également l'économie d'une analyse pourtant nécessaire en ce qui a trait aux relations entre l'accès au logement abordable et les dynamiques propres à la sortie de la pauvreté dans le contexte d'un marché du logement à la fois sous-régulé et mal régulé.

En effet, les trajectoires de sortie de la pauvreté sont rarement linéaires. Les revenus d'une personne en situation de précarité sont sujets à des fluctuations annuelles, et il est difficile d'assumer la prévisibilité quant à ces revenus d'une année à l'autre.

⁷ Proulx, C. (28 janvier 2026). « Projet de loi édictant la Loi visant à favoriser l'accès au logement et modernisant diverses dispositions concernant le domaine de l'habitation ». *Mémoire soumis au conseil des ministres, Gouvernement du Québec*. URL: https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/gouvernement/MCE/dossiers-soumis-conseil-ministres/25-26/2025-0240_memoire.pdf

Un seuil unique permettant d'accéder à un logement subventionné deviendrait donc dangereux pour la stabilité résidentielle d'un ensemble de personnes dont la sortie de la pauvreté est récente ou incertaine.

Par ailleurs, il importe de rappeler que le fait d'habiter un logement hors marché constitue à la fois une voie de sortie de la pauvreté et un facteur de maintien hors de celle-ci.

Alors que les logements relevant du marché privé sont trop souvent inabordables, il semble particulièrement contre-productif de pénaliser une personne dont les revenus seraient à peine suffisants pour dépasser le seuil identifié par le ministère, mais trop faibles pour se loger dans le marché privé sans que celui-ci devienne inabordable.

On pourrait ainsi assister à des situations où des personnes, poussées hors de leur logement subventionné, s'appauvrissent, se retrouvent prises à la gorge par des loyers privés trop élevés et retournent à la case départ d'une liste d'attente quelques années plus tard.

Des personnes aux revenus relativement modestes pourraient donc se voir contraintes de payer davantage à l'État simplement parce qu'elles n'auraient pas accès à un logement abordable dans le parc privé.

Le PL 20 fait donc état d'une vision où l'accès à un logement social ne s'inscrit ni dans une approche intégrée de la lutte à la pauvreté ni dans une perspective de lutte contre la hausse des loyers. Il importe donc que le gouvernement agisse de manière plus structurante afin de s'attaquer réellement aux racines de la crise. Par conséquent, le SFPQ recommande :

6. Que les articles prévoyant une pénalité financière aux personnes vivant dans un logement à loyer abordable ou à loyer modique et ayant dépassé le seuil maximal de revenu soient retirés;
7. Que, dans la mesure où la recommandation n° 6 ne serait pas retenue, le calcul du seuil de revenu maximal donnant lieu à une pénalité soit établi sur la base d'une moyenne couvrant plusieurs années;

8. Que, dans la mesure où la recommandation n° 6 n'était pas retenue, le seuil maximal déterminé pour accéder à un logement abordable et le seuil maximal déterminé pour imposer des pénalités financières soient différenciés, afin d'éviter de pénaliser les locataires dont les revenus dépassent le seuil, mais demeurent modestes;
9. Que, dans la mesure où la recommandation n° 6 n'était pas retenue, les dispositions liées aux pénalités financières ne s'appliquent pas aux logements coopératifs.

3) La question du contrôle des loyers

Malgré son nom, il faut admettre que le PL 20 ne règle en rien l'enjeu de l'accès au logement au Québec. Le fait que le législateur se concentre actuellement sur la question de l'accès à un guichet unique et sur les mécanismes visant à « sortir » un certain nombre de locataires du parc de logements sociaux démontre que celui-ci a abandonné l'idée de s'attaquer au problème des loyers. Il préfère ainsi gérer la crise plutôt que de la régler.

Le problème principal auquel sont confrontés les locataires est celui de la hausse constante des loyers. La nouvelle méthode de calcul pour l'augmentation recommandée par le TAL est en partie responsable de cette inflation⁸, mais ne peut l'expliquer à elle seule.

Pour contrer cette crise, une solution régulièrement avancée est celle du plafonnement des hausses de loyer. Si plusieurs intervenants politiques semblent considérer que cette option est inenvisageable, il importe de rappeler que six (6) provinces et un territoire canadien plafonnent actuellement la hausse des loyers permise. Ainsi, « le Centre canadien du Droit au logement estime que, sans plafond, le Québec ne protège pas

⁸ Regroupement des comités logement et des associations de locataires du Québec. « 19 janvier 2026). « Quel répit? Les locataires du Québec subiront encore une fois des hausses ». URL : <https://rclalq.qc.ca/2026/01/quel-repit-les-locataires-du-quebec-subiront-encore-une-fois-des-hausses-historiques/>

efficacement les locataires, car sa politique de contrôle dépend de la capacité des locataires à contester ces augmentations de loyer »⁹.

La question du contrôle des hausses n'est pas à prendre à la légère, puisqu'il permet également de diminuer la spéculation immobilière, et favorise ainsi l'accès à la propriété pour certains locataires. Ce contrôle bénéficierait donc à la fois aux locataires plus précaires, ainsi qu'aux personnes issues de la classe moyenne.

Le registre provincial des loyers, nécessaire pour assurer le respect de ce plafonnement, est également loin d'être complexe à mettre en place : le gouvernement possède déjà l'expertise informatique pour mettre en place une telle infrastructure.

Il est grand temps que le gouvernement reconnaisse enfin que la hausse des loyers participe à une dynamique spéculative dont ne sortent gagnants que les plus aisés de notre société et que l'absence de régulation plus ferme quant à ces hausses contribue à l'effritement de la résilience économique des communautés et à l'appauvrissement d'un grand pan de la population. Par conséquent, le SFPQ recommande :

10. Que le gouvernement mette en place un registre national des loyers;
11. Que le gouvernement impose par voie législative un plafonnement des hausses de loyers à un pourcentage sous l'inflation;
12. Que le plafonnement des hausses de loyer soit également appliqué aux logements vacants.

4) L'effectivité du droit

L'un des grands enjeux passés sous silence par le PL 20 est le phénomène de non-recours aux droits que l'on observe au TAL dans un contexte de pénurie de logements abordables.

⁹ Sanche, F. et Roberge, I. (24 février 2026). « Question de la semaine sur le contrôle des hausses de loyer ». *Radio-Canada, La facture*. URL : <https://ici.radio-canada.ca/tele/la-facture/site/segments/capsule/2307539/loyer-hausse-plafond-augmentation-controle-canada>

En effet, depuis que la Régie du logement (Régie) a été transformée en tribunal en 2020, les locataires n'ont observé aucune amélioration substantielle de leur capacité à faire valoir leurs droits. Pire encore, puisque leurs noms apparaissant désormais sur les plunitifs, un nombre croissant de locataires renoncent à faire valoir leurs droits lorsque ceux-ci sont brimés par leurs propriétaires.

Même dans le cas d'une cause juste, la trace laissée par un nom dans un plunitif représente un risque de se voir refuser un logement par un locateur qui n'aurait pas grand-chose à craindre d'un recours du locataire. À cet effet, il est pour le moins ironique de voir la ministre légiférer pour tenter de limiter la quérulence au TAL alors que plusieurs locataires craignent d'y faire valoir leurs droits.

La réforme de 2020 n'a par ailleurs pas su régler un ensemble de problèmes identifiés par les intervenants en droit du logement. Ces problèmes, pour la plupart liés à l'effectivité du droit, sont aujourd'hui encore plus criants et comprennent notamment des enjeux liés à :

- a) La qualité et l'accessibilité à l'information pour les locataires lorsqu'elles et ils ont des interrogations quant à leurs droits;
- b) L'accessibilité à des services en personne sur l'ensemble du territoire pour les locataires;
- c) Les recours disponibles dans les cas de discrimination à l'encontre des locataires;
- d) La priorisation de certains dossiers, particulièrement ceux pour loyer non payé;
- e) L'asymétrie de connaissances sur les procédures du TAL entre les propriétaires et les locataires.

Force est donc de constater que la réforme de 2020 n'a pas permis de renforcer l'effectivité du droit en ce qui a trait à la protection des locataires. Qu'il s'agisse de non-recours, de manque d'accès ou de difficultés à faire valoir ces droits, un

gouvernement qui chercherait à rétablir l'équilibre entre les propriétaires et les locataires devrait avant tout agir afin que les droits censés protéger ces derniers soient effectifs.

Ainsi, il importe de réformer le TAL afin que celui-ci puisse réellement protéger la population, en tenant compte de la vulnérabilité particulière des locataires dans le contexte de la relation contractuelle qui les lie à leur propriétaire, mais également dans le contexte d'un marché locatif en crise et d'une représentation difficile devant le TAL lui-même.

Par conséquent, le SFPQ fait sienne l'analyse qui avaient été portée par le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) en 2019 à l'occasion de l'étude du projet de loi n° 16¹⁰. Spécifiquement, le SFPQ recommande :

13. Que le principe d'accompagnement des locataires pour le plein exercice de leurs droits soit remis au centre de l'action du TAL, et qu'à cet effet, les ressources nécessaires soient investies en matière de formation et de dotation de personnel;
14. Que l'anonymat des locataires, sauf exception valable (comme la quérulence), puisse être respecté dans les plunitifs du TAL afin d'éviter une discrimination potentielle lors de la recherche d'un nouveau logement;
15. Que les services du TAL soient rendus plus accessibles, que ce soit par téléphone en réduisant le temps d'attente, ou en personne, en éliminant le principe du rendez-vous obligatoire et en ouvrant plus de plages horaires où les services sont accessibles en personne dans l'ensemble des régions du Québec;
16. Que le TAL se fasse octroyer la compétence afin d'agir dans l'ensemble du processus locatif, notamment dans les cas de discrimination en matière de logement;

¹⁰ Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (2019). « Pour une Régie du logement juste et accessible pour les locataires ». Mémoire présenté à la Commission de l'aménagement du territoire.

17. Que les dossiers pour non-paiement du loyer fassent l'objet d'une attention particulière afin d'éviter, dans la mesure du possible, les expulsions, notamment en :

- a) Favorisant les ententes de paiement;
- b) Tenant compte des motifs humanitaires invoqués par les locataires pour le non-paiement du loyer,
- c) S'assurant d'une analyse sérieuse et systématique des préjudices réellement subis par les propriétaires avant de prendre une décision relative à l'expulsion des locataires;

18. Que le TAL assure une pleine assistance aux locataires dans le déroulement des audiences.

5) L'affaiblissement du mouvement coopératif

La prémisse sur laquelle se base la ministre pour inclure les coopératives d'habitation dans le nombre des « logements abordables » en vertu du PL 20 est erronée. Elle cite régulièrement le chiffre de 2 722 ménages, avancé par la Vérificatrice générale du Québec (VGQ), qui vivaient dans un logement abordable en 2024 et dont les revenus dépassaient le « seuil d'abordabilité ».

Or, même si cet élément est accessoire à l'argument avancé ici, il importe de mentionner que plus du tiers de ces ménages se situent dans une tranche de revenu dépassant les critères d'admissibilité par moins de 10 000 \$¹¹. Dans le marché locatif actuel, ces personnes ne réussiraient probablement pas à trouver un logement abordable, c'est-à-dire dont le loyer représenterait 30 % ou moins de leur revenu.

¹¹ Vérificateur général du Québec (Mai 2025) « Accessibilité à des logements subventionnés par la Société d'habitation du Québec » *Audit de performance*. UR : https://www.vgq.qc.ca/Fichiers/Publications/rapport-annuel/214/VGQ_mai2025_chapitre2_web.pdf

Il importe donc, avant toute chose, de remettre en perspective l'affirmation selon laquelle 2 700 locataires « profiteraient » actuellement de loyers artificiellement bas.

Par ailleurs, lorsque la VGQ avance ce chiffre, elle fait référence à la définition de la SHQ du logement abordable, et non pas aux logements subventionnés. Cela signifie que les ménages recensés par la VGQ vivent dans un logement hors marché, mais ne bénéficient pas du PSL permettant aux locataires de payer 25 % de leurs revenus en loyer.

Assimiler l'ensemble des logements coopératifs à des logements « subventionnés » ou « artificiellement maintenus à bas prix » relève donc d'une confusion conceptuelle.

À cet effet, le gouvernement dispose déjà de toute la marge de manœuvre nécessaire pour imposer, dans les conventions d'exploitation conclues avec la SHQ, une proportion minimale de logements destinée à des ménages à faible revenu. Autrement dit, si l'objectif poursuivi est d'assurer l'accès de ménages à faible revenu à des logements coopératifs ou communautaires, le gouvernement dispose déjà des moyens nécessaires. À la limite, le gouvernement pourrait légiférer pour s'assurer que les coopératives dont la convention est arrivée à échéance s'assurent qu'un nombre minimal de logements restent *ad vitam aeternam* réservés à des ménages à revenus modestes. Il importe également d'étendre cette réflexion au marché privé, et ce, afin de mettre en place des mécanismes contraignants permettant d'éviter la surchauffe immobilière.

Le modèle coopératif repose notamment sur le principe d'une mixité sociale effective. Il est donc tout à fait normal de constater une diversité de profils de revenus dans ces logements! Un autre principe fondamental de ce modèle est la gestion par les membres. En effet, le modèle coopératif est fondamentalement démocratique et l'État ne s'ingère pas dans la gestion quotidienne des coopératives. C'est grâce à l'implication de l'ensemble des membres que les coopératives continuent de représenter un modèle de logement hors marché hautement démocratique.

Les pénalités financières visant à faire quitter certains ménages affaibliraient ainsi ce principe, tout en dégarnissant un grand nombre de coopératives de membres très impliqués. La sélection des locataires par l'entremise d'un guichet centralisé contrevient

également fondamentalement au principe à la base du modèle coopératif, soit la participation de toutes et tous à la coopérative.

En effet, les processus de sélection propres aux coopératives permettent de s'assurer que les membres soient impliqués et constituent un mécanisme favorisant la stabilité des membres au sein de la coopérative.

En s'immisçant dans le modèle coopératif, le PL 20 affaiblirait durablement ce modèle et pourrait mettre en péril la survie même d'un ensemble d'unités locatives coopératives. Par conséquent, le SFPQ recommande :

19. Qu'il soit explicitement précisé que les coopératives d'habitation ne soient pas considérées comme des logements abordables aux fins de l'application de la *Loi visant à favoriser l'accès au logement*.

6) Un guichet qui mérite notre attention

Malgré les positions très critiques émises par le SFPQ depuis le début du présent document, un élément avancé par le PL 20 reste digne d'intérêt : la centralisation des mécanismes d'attribution de certains logements. La mise en place du guichet unique pour les demandes de locations de logements à loyer modique s'avère en effet être une avenue intéressante, permettant de limiter la multiplication des démarches pour les personnes à faible revenu.

Néanmoins, si le principe du guichet unique semble pertinent pour l'accès à des habitations à loyer modique, il semble difficile de l'adapter aux OSBL, sans parler de l'inclusion des coopératives, que nous condamnons à la recommandation n° 19.

En ce qui concerne le registre de demandes de location de logements abordables, rappelons d'abord la nécessité d'en exclure les coopératives d'habitation. Dans le cas des OSBL, il importe de rappeler que ceux-ci s'adressent souvent à des populations spécifiques. Le registre doit être en mesure de collecter un nombre suffisant d'informations sur les demandes de location afin de permettre un appariement adéquat.

De plus, il importe de s'assurer que les informations inscrites au registre soient facilement modifiables par les demandeurs. Il importe également que, dans les cas où les OSBL s'adressent à des populations spécifiques justifiant la nécessité pour eux de tenir un registre qui leur est propre, ceux-ci puissent être exclus du guichet de demandes.

Pour les deux registres, il importe également que les règlements reconnaissent l'ancrage territorial des personnes, afin d'éviter qu'elles soient contraintes à un déracinement sous peine de perdre son rang dans le registre.

Enfin, il importe que ce registre soit administré par la fonction publique. En effet, afin de s'assurer que la SHQ dispose directement de données utiles pour que la ministre puisse exercer pleinement le principe de responsabilité et d'imputabilité ministérielle, le SFPQ recommande :

20. Que le PL 20 soit modifié afin de stipuler que le guichet de demandes de location soit administré par la SHQ.

Conclusion

Le PL 20 ne représente pas une avancée en matière de la lutte contre la crise du logement. Au contraire, il entérine la démission du gouvernement actuel en matière de construction de logements sociaux. Ce projet de loi consacre une vision où le gouvernement devient un gestionnaire de la crise plutôt qu'une institution protégeant le droit fondamental au logement.

En fragilisant le modèle coopératif et en évitant de considérer tout mécanisme structurant pour lutter contre l'inflation des loyers, le PL 20 passe sous silence les causes de la crise du logement. Or, celle-ci est intimement liée à la financiarisation des logements. Le gouvernement doit donc impérativement se doter de solutions plus ambitieuses afin d'assumer pleinement son rôle.

Au-delà de la nécessité de socialiser une proportion croissante de logements, le SFPQ a recommandé un ensemble de solutions structurantes qui doivent être mises en place par les pouvoirs publics. Des mécanismes de contrôle des loyers et une réforme du TAL visant à renforcer l'effectivité du droit et les protections pour les locataires constituent des mesures incontournables que le gouvernement doit mettre en œuvre immédiatement.

Il est temps que le gouvernement comprenne qu'on ne lutte pas contre la crise du logement en refusant de s'ingérer dans le marché locatif : le droit au logement au Québec passe forcément par un renforcement de l'action étatique.

Sommaire des recommandations

Le SFPQ recommande :

1. Que le gouvernement reconnaisse l'accès au logement abordable comme un droit fondamental et qu'il concentre ses énergies et ses ressources à doubler la part de logements hors marché au Québec plutôt qu'à en contrôler l'accès à cette part du parc locatif;
2. Que l'article 19 soit modifié afin qu'il soit clairement établi que l'aliénation d'un immeuble ne puisse se faire que si l'acquéreur est un OSBL d'habitation, une coopérative d'habitation, ou un office d'habitation;
3. Que le gouvernement donne à la Société d'habitation du Québec (SHQ) les moyens de mettre en place les programmes nécessaires afin que celle-ci s'acquitte pleinement de sa mission première, c'est-à-dire de loger décemment l'ensemble des personnes et des familles dont les revenus sont modestes;
4. Que le gouvernement s'assure que la SHQ priorise la construction de logements sociaux plutôt que celle de logements abordables, afin d'éviter la financiarisation du logement social;
5. Que le PL 20 soit amendé afin que tout bâtiment comptant plus de 10 logements, ainsi que tout propriétaire possédant plus de 10 logements, soit tenu de rendre une proportion de ces logements, définie par règlement, graduellement disponible au guichet de demandes de location, afin qu'une proportion de logements dans le marché privé puisse être encadrée et admissible au programme de supplément au loyer (PSL);
6. Que les articles prévoyant une pénalité financière aux personnes vivant dans un logement à loyer abordable ou à loyer modique et ayant dépassé le seuil maximal de revenu soient retirés;

7. Que, dans la mesure où la recommandation n° 2 ne serait pas retenue, le calcul du seuil de revenu maximal donnant lieu à une pénalité soit établi sur la base d'une moyenne couvrant plusieurs années;
8. Que, dans la mesure où la recommandation n° 2 n'était pas retenue, le seuil maximal déterminé pour accéder à un logement abordable et le seuil maximal déterminé pour imposer des pénalités financières soient différenciés, afin d'éviter de pénaliser les locataires dont les revenus dépassent le seuil, mais demeurent modestes;
9. Que, dans la mesure où la recommandation n° 2 n'était pas retenue, les dispositions liées aux pénalités financières ne s'appliquent pas aux logements coopératifs;
10. Que le gouvernement mette en place un registre national des loyers;
11. Que le gouvernement impose par voie législative un plafonnement des hausses de loyers à un pourcentage sous l'inflation;
12. Que le plafonnement des hausses de loyer soit également appliqué aux logements vacants;
13. Que le principe d'accompagnement des locataires pour le plein exercice de leurs droits soit remis au centre de l'action du TAL, et qu'à cet effet, les ressources nécessaires soient investies en matière de formation et de dotation de personnel;
14. Que l'anonymat des locataires, sauf exception valable (comme la quérulence), puisse être respecté dans les plunitifs du TAL afin d'éviter une discrimination potentielle lors de la recherche d'un nouveau logement;
15. Que les services du TAL soient rendus plus accessibles, que ce soit par téléphone en réduisant le temps d'attente, ou en personne, en éliminant le principe du rendez-vous obligatoire et en ouvrant plus de plages horaires où les services sont accessibles en personne dans l'ensemble des régions du Québec;

16. Que le TAL se fasse octroyer la compétence afin d'agir dans l'ensemble du processus locatif, notamment dans les cas de discrimination en matière de logement;
17. Que les dossiers pour non-paiement du loyer fassent l'objet d'une attention particulière afin d'éviter, dans la mesure du possible, les expulsions, notamment en :
- d) Favorisant les ententes de paiement;
 - e) Tenant compte des motifs humanitaires invoqués par les locataires pour le non-paiement du loyer,
 - f) S'assurant d'une analyse sérieuse et systématique des préjudices réellement subis par les propriétaires avant de prendre une décision relative à l'expulsion des locataires;
18. Que le TAL assure une pleine assistance aux locataires dans le déroulement des audiences;
19. Qu'il soit explicitement précisé que les coopératives d'habitation ne soient pas considérées comme des logements abordables aux fins de l'application de la *Loi visant à favoriser l'accès au logement*;
20. Que le PL 20 soit modifié afin de stipuler que le guichet de demandes de location soit administré par la SHQ.