



**Notes d'allocution
de la vérificatrice générale,
madame Christine Roy**

**Commission de l'aménagement du territoire
Projet de loi n° 20**

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

Québec, le 26 mars 2026

(L'allocution prononcée fait foi)

Monsieur le Président,

Monsieur le Vice-président,

Madame la Ministre responsable de l'Habitation,

Mesdames et messieurs les membres de la Commission,

Je vous remercie de m'offrir la chance d'exprimer mes commentaires et de répondre à vos questions relativement au projet de loi 20.

Pour l'occasion, je suis accompagnée par monsieur Alain Fortin, sous-vérificateur général, par monsieur Martin St-Louis, directeur général d'audit, et par monsieur François Dubreuil, secrétaire général.

Mes commentaires sont basés sur le rapport que nous avons publié en mai 2025 sur l'accessibilité aux logements subventionnés par la Société d'habitation du Québec, la SHQ.

D'emblée, nous jugeons que le projet de loi pourrait permettre de répondre à certaines de nos recommandations, dans la mesure cependant où il sera mis en œuvre adéquatement.

Toutefois, nous désirons attirer votre attention sur quatre aspects du projet de loi qui comportent des risques quant à la résolution des lacunes que nous avons constatées lors de notre audit réalisé en 2025.

Avant d'aborder ces quatre éléments, précisons que lorsque ce sera pertinent, je distinguerai les enjeux concernant les logements sociaux, aussi appelés « logements à loyers modiques », et les enjeux concernant les logements dits « abordables »; et que j'utiliserai l'expression « logements subventionnés » lorsque mes propos s'appliqueront aux deux types de logements.

Élément 1- Guichet

En premier lieu, comme nous l'avons mentionné dans notre rapport de mai 2025, le processus d'accès aux logements subventionnés est complexe pour les ménages. En effet, plus de 1 700 organismes administrent l'accès à ces logements, et un ménage peut devoir faire des démarches auprès d'une multitude d'organismes qui n'ont pas tous la même façon de procéder.

En prévoyant la mise en place d'un guichet d'accès pour la demande d'un logement subventionné, le projet de loi devrait simplifier les démarches des ménages. Cela pourrait également permettre d'obtenir une meilleure connaissance des demandes en attente et favoriser un traitement équitable et cohérent des demandes de logements.

Toutefois, le projet de loi prévoit que certains organismes ne seront pas tenus d'adhérer au guichet s'ils ne remplissent pas les conditions qui seront fixées par règlement.

Il importera donc que ces conditions soient claires, et que les exemptions accordées soient limitées. Sinon, les bénéfices provenant de la mise en place d'un guichet seront eux aussi limités.

À titre de comparaison, nous avons soulevé une situation problématique en novembre dernier, dans notre rapport sur l'accès à la médecine spécialisée. En effet, le Centre de répartition des demandes de services, qui est destiné à recevoir toutes les demandes de consultation de médecins spécialistes, ne traite que 20 % de l'ensemble des demandes. Il s'avère de plus qu'il y a des incohérences entre le traitement des demandes passant par ce guichet et celles qui n'y passent pas.

Par ailleurs, il serait judicieux de prévoir dans le projet de loi, ainsi que dans la *Loi sur le vérificateur général*, que l'organisme responsable du guichet sera couvert par notre champ de compétence. Cela permettra d'éviter qu'il ne nous soit pas possible de vérifier l'efficacité de la gestion de l'admissibilité aux logements subventionnés et de toute autre tâche qui sera confiée à cet organisme par le projet de loi.

Élément 2 - Critères de sélection

En second lieu, comme nous l'avons souligné dans notre rapport de mai 2025, à l'exception des offices municipaux d'habitation, pour lesquels un règlement prévoit l'application de critères de sélection des ménages, les organismes peuvent actuellement établir leurs propres critères de sélection. Certains utilisent des critères qui ne respectent pas les objectifs des programmes ou qui sont parfois discutables sur le plan de l'équité.

La proposition du projet de loi d'encadrer l'attribution des logements abordables pourrait permettre de s'assurer de l'équité et de la cohérence du traitement des demandes, et ainsi corriger les lacunes que nous avons observées à cet égard.

Nous ne pouvons toutefois pas juger de la pertinence des conditions et des modalités d'application qui seront utilisées pour apparier les demandeurs et les locateurs, puisque celles-ci devront être déterminées par règlement. Il sera important qu'elles respectent les exigences et les objectifs des programmes pour atteindre les résultats souhaités.

Par ailleurs, plus les exemptions d'adhésion au guichet d'accès seront nombreuses, plus il y aura un risque que l'application de ces conditions et modalités ne soit pas cohérente ou équitable.

Élément 3- Vérification des revenus

Dans un troisième temps, notre rapport de mai 2025 soulignait des lacunes quant à la vérification des revenus et de la composition des ménages, afin notamment de s'assurer de leur admissibilité aux logements subventionnés.

Nous saluons donc le fait que le projet de loi vise à offrir aux locateurs, ou à toute autre personne désignée par la SHQ, des assises légales pour obtenir les renseignements nécessaires à ces vérifications lors de l'attribution des logements abordables, comme c'est le cas pour les logements sociaux.

Or, le projet de loi ne prévoit pas de mécanisme de vérification à partir des renseignements que détient Revenu Québec sur les ménages. Il y a donc un risque que cet exercice ne permette pas de corriger les lacunes soulevées, notamment en termes d'efficacité, mais également en termes de fiabilité des renseignements.

Par ailleurs, plus il y aura d'exemptions accordées relativement à l'adhésion au guichet d'accès, plus il sera complexe pour la SHQ de s'assurer de la qualité des vérifications exercées par les organismes à l'égard des revenus des ménages.

Élément 4 - Compensation financière

Enfin, nous avons mentionné dans notre rapport de mai 2025 que plus de 2 700 ménages habitant des logements abordables avaient des revenus supérieurs au seuil de revenu maximal admissible. Certains le dépassaient même de façon importante, alors que l'offre de logements subventionnés est inférieure aux besoins.

Rappelons que, contrairement au loyer des logements sociaux, le loyer des logements abordables n'est pas fixé en fonction d'un pourcentage des revenus des ménages, mais en fonction des coûts d'exploitation de l'immeuble. Ces coûts sont influencés par les coûts de construction de l'immeuble, coûts qui sont subventionnés de façon importante par des fonds publics.

Le projet de loi prévoit la possibilité, pour la SHQ, d'exiger une compensation financière additionnelle des ménages locataires dont les revenus dépassent le seuil de revenu maximal admissible et des ménages qui ne fourniront pas les renseignements demandés. Les modalités seront précisées par règlement.

Il reste à établir dans quels cas cette compensation sera imposée et dans quels cas elle ne le sera pas, ainsi que le mode de détermination du montant de la compensation. Il faudra s'assurer que les modalités permettront d'atteindre les objectifs.

Conclusion

En conclusion, le projet de loi 20 propose des modifications favorisant la correction de certaines des lacunes que nous avons observées dans notre rapport de mai 2025. Toutefois, plusieurs éléments devront être précisés par règlement, et il sera essentiel de s'assurer que ces éléments respecteront l'objectif du projet de loi, qui est de soutenir les personnes vivant dans la précarité et d'améliorer leur condition socio-économique en favorisant un accès équitable à des logements qui répondent à leurs besoins.

De plus, il sera important que la SHQ veille au respect et à la mise en œuvre des éléments qui seront prévus par la réglementation.

Pour terminer, nous tenons à réitérer que la SHQ doit poursuivre ses travaux afin de répondre aux recommandations que nous avons formulées. Pour ce faire, elle devra notamment s'assurer d'avoir accès à toute l'information pertinente sur les ménages pour effectuer une surveillance appropriée, pour prendre des décisions éclairées, mais également pour informer adéquatement les décideurs et la population.

Je vous remercie de votre attention, et c'est avec plaisir que je répondrai à vos questions.