

# Mémoire du CAPVISH

Présenté à la Commission de l'aménagement du territoire de  
l'Assemblée nationale du Québec

Dans le cadre des consultations particulières sur le projet de loi n° 20  
Loi visant à favoriser l'accès au logement et modifiant diverses  
dispositions concernant le domaine de l'habitation

CAT - 032M

C.P. PL 20

Loi édictant la Loi visant favoriser  
accès logement modifiant dispositions domaine habitation



Rédaction : Dominique Salgado, directeur général

Québec, le 31 mars 2026

# Sommaire

---

Introduction	3
État de la situation générale	4
Capacité limitée	5
Financiarisation du logement	6
Conclusion	8
Recommandations	9
Références	10

# 1.0 Introduction

La crise du logement que traverse actuellement le Québec ne peut plus être considérée comme une conjoncture passagère ou un simple déséquilibre du marché. Elle s'inscrit désormais comme une transformation structurelle profonde du rapport au logement, où celui-ci tend de plus en plus à être conçu comme un actif financier plutôt que comme un droit fondamental. Cette mutation affecte l'ensemble de la population, mais elle frappe avec une intensité particulière les personnes en situation de handicap, qui se trouvent à l'intersection de multiples vulnérabilités économiques, sociales et physiques.

Dans ce contexte, le projet de loi n° 20, visant à favoriser l'accès au logement, constitue une occasion déterminante de revoir en profondeur les fondements mêmes des politiques d'habitation au Québec. Toutefois, pour que cette réforme soit à la hauteur des enjeux, elle doit dépasser une approche strictement quantitative axée sur l'augmentation de l'offre. Elle doit s'inscrire dans une vision globale qui reconnaît le logement comme un pilier central de l'inclusion sociale, de la santé publique et du développement territorial.

Le CAPVISH souhaite, par le présent mémoire, démontrer que l'accès au logement ne peut être dissocié des enjeux d'accessibilité universelle, d'adaptation des milieux de vie et de justice sociale. Il apparaît essentiel que toute réforme du cadre législatif prenne en compte la réalité spécifique des personnes vivant des situations de handicap, lesquelles demeurent trop souvent invisibilisées dans les politiques publiques.

En effet, l'offre très limitée de logements accessibles, adaptés et adaptable, la détérioration du parc de logements sociaux, la précarité économique et les pratiques d'éviction abusives contribuent à maintenir ces personnes dans des situations d'exclusion. Plus encore, certaines dynamiques actuelles du marché locatif tendent à aggraver ces inégalités, notamment par des processus de rénovation et de revalorisation immobilière qui se traduisent, dans les faits, par une éviction progressive des populations les plus vulnérables.

Ainsi, loin de se limiter à une contribution sectorielle, le présent mémoire propose une réflexion de fond sur la gouvernance du logement, sur le rôle de l'État et sur la nécessité de réaffirmer le caractère fondamentalement social du droit à l'habitation.

## 2.0 État de situation générale

La crise actuelle du logement révèle d'abord l'échec d'un modèle reposant largement sur les mécanismes du marché pour assurer un équilibre entre l'offre et la demande. Les données disponibles démontrent clairement que ce modèle ne parvient plus à répondre aux besoins de la population. Une proportion importante de ménages consacre une part excessive de ses revenus au logement, ce qui entraîne des arbitrages difficiles entre des besoins essentiels tels que l'alimentation, la santé et la participation sociale.

Au Canada, environ 22 % des ménages vivent dans un logement jugé inabordable, c'est-à-dire qu'ils consacrent 30 % ou plus de leur revenu aux coûts d'habitation, seuil reconnu comme critique en matière d'abordabilité. Cette réalité est encore plus marquée chez les locataires, dont près du tiers (33 %) dépassent ce seuil, soit plus du double des propriétaires. Au Québec, bien que la proportion globale soit légèrement inférieure (environ 16 % des ménages), elle masque des disparités importantes, notamment chez les locataires où plus du quart (25,2 %) consacre une part excessive de son revenu au logement.

Cette pression financière devient particulièrement aiguë pour les ménages à faible revenu : les données montrent que plus de 70 % des personnes en situation de pauvreté vivent dans un ménage qui consacre plus de 30 % de son revenu au logement, soit plus de trois fois la proportion observée dans l'ensemble de la population. Dans certains cas, cette charge atteint des niveaux critiques, les locataires à faible revenu pouvant consacrer près de la moitié de leur revenu (jusqu'à 48 %) à se loger, réduisant drastiquement leur capacité à couvrir d'autres besoins essentiels.

Ces données illustrent clairement que la question du logement ne relève pas uniquement de l'habitation, mais constitue un facteur structurant des inégalités sociales. Lorsque le coût du logement absorbe une part disproportionnée du revenu, il engendre une précarité multidimensionnelle, limitant l'accès à une alimentation adéquate, aux soins de santé, ainsi qu'à une participation pleine et entière à la vie sociale et économique.

## 3.0 Capacité limitée

Dans ce contexte, les personnes en situation de handicap se trouvent dans une position particulièrement défavorable. Leur surreprésentation parmi les ménages à faible revenu limite considérablement leur capacité d'accès à un logement adéquat. À cela s'ajoute le fait que leurs besoins spécifiques en matière d'accessibilité et d'adaptation réduisent encore davantage l'offre disponible. Le marché locatif privé, peu incité à investir dans l'adaptation des logements, tend à exclure ces personnes ou à leur imposer des conditions financières disproportionnées.

Cette situation est aggravée par la dégradation progressive du parc de logements sociaux, notamment des habitations à loyer modique. Le sous-investissement chronique dans l'entretien et la rénovation de ces immeubles entraîne une détérioration des conditions de vie des locataires et une diminution de l'offre réelle de logements habitables. Or, ces logements constituent souvent la seule option viable pour les personnes en situation de handicap à faible revenu.

Par ailleurs, le CAPVISH observe une multiplication des situations d'éviction liées à des travaux de rénovation. Bien que ces interventions puissent être légitimes dans certains cas, elles donnent lieu à des dérives préoccupantes. Il a été constaté que l'usure normale des logements, notamment celle causée par l'utilisation d'aides techniques comme les fauteuils roulants ou les déambulateurs, est parfois interprétée comme une détérioration excessive justifiant des rénovations majeures. Ces rénovations deviennent alors un levier permettant d'évincer des locataires et d'augmenter les loyers, ce qui soulève des enjeux importants en matière de discrimination indirecte.

## 4.0 Financiarisation du logement

Ce phénomène s'inscrit dans un contexte plus large de financiarisation du logement, où la recherche de rendement prime sur la fonction sociale de l'habitation. Cette dynamique contribue à une transformation du parc locatif, orientée vers des segments plus rentables du marché, au détriment des logements abordables et accessibles. Elle se manifeste notamment par une concentration croissante de la propriété immobilière entre les mains de grands acteurs institutionnels et de sociétés d'investissement, dont les stratégies reposent sur l'optimisation des revenus locatifs et la valorisation accélérée des actifs.

Au Québec, cette évolution s'observe par une augmentation marquée de l'acquisition d'immeubles locatifs par des groupes financiers structurés, incluant des fonds d'investissement et des sociétés immobilières cotées. Selon plusieurs analyses, notamment celles de l'IRIS et de la SCHL, ces acteurs privilégient des interventions visant à accroître rapidement la rentabilité des immeubles, telles que la rénovation majeure, la requalification ou la conversion des logements, souvent accompagnées de hausses substantielles de loyers. Ces pratiques, bien qu'inscrites dans une logique économique, ont pour effet concret de réduire l'accessibilité financière du parc locatif existant.

Des études récentes démontrent que les immeubles acquis par ce type d'acteurs connaissent, dans les années suivant leur acquisition, des augmentations de loyers significativement supérieures à la moyenne du marché. Dans certains cas, ces hausses peuvent dépasser de 20 % à 30 % les niveaux observés avant acquisition, particulièrement lorsque des travaux sont invoqués pour justifier une revalorisation. Ce phénomène s'inscrit dans une stratégie communément qualifiée de « repositionnement d'actifs », visant à attirer une clientèle plus solvable au détriment des locataires en place.

Cette dynamique est d'autant plus préoccupante qu'elle s'appuie fréquemment sur des mécanismes d'éviction indirecte. Les travaux de rénovation, les changements d'usage ou les exigences accrues en matière d'entretien peuvent servir de leviers pour pousser au départ des locataires dont les loyers sont jugés insuffisamment rentables. Dans ce contexte, les ménages à faible revenu, les personnes âgées et les personnes en situation de handicap sont particulièrement vulnérables, en raison de leur capacité limitée à absorber des hausses de coûts ou à se relocaliser dans un marché déjà saturé.

Par ailleurs, la financiarisation du logement tend à modifier en profondeur la nature même du parc locatif, en favorisant des modèles standardisés, moins adaptés à la diversité des besoins, notamment en matière d'accessibilité universelle. Les investissements dans l'adaptation des logements sont souvent perçus comme peu rentables à court terme, ce qui contribue à maintenir une offre insuffisante pour les personnes ayant des limitations fonctionnelles.

Au-delà de ses impacts immédiats sur les loyers, cette transformation soulève des enjeux systémiques majeurs. Elle contribue à une perte de contrôle collectif sur une ressource essentielle, à une érosion du parc de logements véritablement abordables et à une accentuation des inégalités socio-spatiales. Plusieurs instances internationales, dont les Nations Unies, ont d'ailleurs mis en garde contre les effets de la financiarisation du logement, soulignant qu'elle compromet la réalisation effective du droit au logement en subordonnant celui-ci à des logiques de marché.

Ainsi, loin d'être un phénomène marginal, la financiarisation du logement constitue un facteur structurant de la crise actuelle. Elle appelle une réponse politique claire et structurée, visant à rééquilibrer le rôle des acteurs publics et à réaffirmer la primauté de l'intérêt collectif sur les logiques strictement financières.

Enfin, les lacunes du cadre réglementaire et de son application viennent accentuer ces problématiques. L'encadrement des évictions demeure insuffisant, les mécanismes de contrôle des loyers manquent de rigueur, et l'application des normes de construction et d'entretien est inégale. Le rôle des instances responsables, notamment en matière de surveillance et de sanction, apparaît limité au regard des enjeux.

## 5.0 Conclusion

La crise du logement actuelle impose un changement de paradigme. Elle met en lumière les limites d'un modèle qui a progressivement relégué le logement au rang de marchandise, au détriment de sa fonction première de répondre à un besoin essentiel. Dans ce contexte, le projet de loi n° 20 représente une occasion historique de réaffirmer le rôle de l'État comme garant du droit au logement et de corriger les déséquilibres qui affectent les populations les plus vulnérables.

Pour les personnes en situation de handicap, l'accès à un logement adéquat ne constitue pas uniquement une question de confort ou de préférence. Il s'agit d'une condition indispensable à l'exercice de leurs droits fondamentaux, à leur participation sociale et à leur autonomie. Ignorer cette réalité revient à perpétuer des formes d'exclusion qui sont incompatibles avec les principes d'équité et de justice sociale auxquels le Québec adhère.

Il apparaît donc essentiel que les réformes entreprises dans le cadre du projet de loi n° 20 intègrent pleinement ces enjeux. Cela implique de reconnaître que l'accessibilité et l'adaptation des logements ne sont pas des considérations secondaires, mais bien des éléments centraux d'une politique d'habitation inclusive.

Le CAPVISH appelle ainsi la Commission de l'aménagement du territoire à adopter une approche ambitieuse, structurante et résolument tournée vers l'intérêt collectif. Une telle approche doit s'appuyer sur des investissements soutenus, un encadrement réglementaire renforcé et une volonté politique claire de faire du logement un droit réel et effectif pour toutes et tous.

En définitive, repenser les politiques de logement, c'est aussi repenser le type de société que nous souhaitons construire : une société où chacun peut vivre dignement, en sécurité et dans un environnement adapté à ses besoins.

## 6.0 Recommandations

À la lumière de cette analyse, le CAPVISH formule les douze (12) recommandations suivantes :

1. Reconnaître explicitement, dans la loi, le droit à un logement accessible et adapté comme composante essentielle du droit au logement.
2. Intégrer des exigences contraignantes d'accessibilité universelle dans tout nouveau développement résidentiel soutenu par des fonds publics.
3. Accroître significativement les investissements dans le logement social, communautaire et coopératif, en assurant leur pérennité.
4. Mettre en place un programme massif de rénovation et de mise à niveau du parc de HLM existant.
5. Encadrer de manière beaucoup plus stricte les évictions pour rénovations, en exigeant des justifications indépendantes et vérifiables.
6. Interdire explicitement les évictions fondées sur l'usure normale liée à l'utilisation d'aides techniques.
7. Renforcer les mécanismes de contrôle et de régulation des hausses de loyers.
8. Accroître les pouvoirs d'inspection et de sanction des autorités compétentes, notamment en matière de conformité aux normes de construction.
9. Assurer une application rigoureuse du Code national du bâtiment, avec des pénalités dissuasives en cas de non-respect.
10. Mettre en place des mesures visant à limiter la financiarisation du logement et à protéger le parc locatif abordable.
11. Instaurer une gouvernance intégrée du logement, favorisant la concertation entre les différents ordres de gouvernement et les acteurs communautaires.
12. Assurer la participation active des personnes en situation de handicap dans l'élaboration des politiques d'habitation.

# Références

1. Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Estimation des besoins en logement au Canada d'ici 2030.
2. Institut de la statistique du Québec. Conditions de vie et revenu des ménages.
3. Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). Dossiers logement et inégalités.
4. Régie du logement du Québec (Tribunal administratif du logement). Rapports annuels.
5. Vérificateur général du Québec. Rapport sur les HLM et les infrastructures publiques.
6. Organisation mondiale de la santé (OMS). Logement et santé.
7. Nations Unies. Rapport du rapporteur spécial sur le droit au logement.
8. Office des personnes handicapées du Québec (OPHQ). Portrait des personnes handicapées au Québec.
9. Statistique Canada. Enquête sur les conditions de logement.
10. Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS). La financiarisation du logement.
11. Gouvernement du Québec. Code de construction du Québec et Code national du bâtiment.
12. Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse. Discrimination et logement.