

Mémoire du Comité logement Lachine-LaSalle  
27 mars 2026

**Concernant le projet de loi-20**

**LOI ÉDICTANT LA LOI VISANT À FAVORISER L'ACCÈS AU  
LOGEMENT ET MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS  
CONCERNANT LE DOMAINE DE L'HABITATION**

Présenté aux membres de la Commission de l'aménagement du territoire

---

**Sommaire**

<b>Présentation de l'organisme .....</b>	<b>2</b>
<b>Une loi visant à favoriser l'accès au logement.....</b>	<b>3</b>
<b>Le PL-20 fait de l'abordabilité une sorte de logement .....</b>	<b>3</b>
<b>Un plus grand contrôle de cette catégorie de logement à loyer abordable .....</b>	<b>3</b>
<b>D'où viennent ces logements ciblés par PL-20 et pourquoi sont-ils toujours abordables? ....</b>	<b>3</b>
<b>L'abordabilité et le paradigme actuel concernant le rôle de l'État en matière de loyer .....</b>	<b>5</b>
<b>L'intérêt général .....</b>	<b>5</b>
<b>Recommandations .....</b>	<b>6</b>

## Présentation de l'organisme



Le Comité logement Lachine-LaSalle (CLLL) est un organisme communautaire autonome de défense collective des droits.

### Mission de l'organisme

Promouvoir et protéger l'accès à des logements de bonne qualité et à un coût abordable principalement pour les ménages des arrondissements Lachine et LaSalle.

### Valeurs de l'organisme

- La dignité humaine et la justice sociale

### Principes de légitimité

- Le droit au logement;
- La lutte contre la pauvreté;
- L'action communautaire autonome.

### Réalisation de la mission

- Le CLLL doit développer et maintenir une mission majeure en défense collective des droits :
  - Des activités d'éducation populaire autonome;
  - Une action politique non partisane;
  - Des activités de mobilisation sociale;
  - Des activités de représentation.
- De façon complémentaire, le CLLL :
  - Offre de l'aide personnalisée aux locataires dont les droits sont menacés;
  - Intervient dans les grands immeubles locatifs;
  - Soutient la prise en charge des problèmes par les locataires et l'action des locataires, il n'agit pas à leur place et ne les représente pas;
  - Priorise le soutien envers les locataires dont l'action contribue à sa mission;
  - Promeut le développement du logement social;
  - Diffuse de l'information et fait de la sensibilisation publique.

## PROVENANCE DU PRINCIPAL SOUTIEN FINANCIER DU CLLL \*

**N.B.:** Les organismes qui soutiennent le CLLL ne sont pas associés à ses opinions et ne les partagent pas nécessairement.



Centraide  
du Grand Montréal

Secrétariat à l'action  
communautaire  
autonome  
et aux initiatives  
sociales

Québec



CONFÉRENCE RELIGIEUSE  
CANADIENNE | CANADIAN  
RELIGIOUS  
CONFERENCE

## **Une loi visant à favoriser l'accès au logement**

Le Comité logement Lachine-LaSalle (CLLL) appuie l'idée de légiférer en faveur de l'accès au logement tout en soutenant qu'une loi visant à favoriser l'accès au logement doit créer les leviers permettant à l'État d'intervenir pour maintenir l'abordabilité du parc de logements locatifs. Une telle loi doit aussi avoir comme prémisse que l'accès à un logement suffisant est essentiel pour l'ensemble des ménages et que le gouvernement du Québec a la responsabilité de travailler à créer les conditions de cet accès.

## **Le PL-20 fait de l'abordabilité une sorte de logement**

Le projet de Loi-20 définit le terme « logement à loyer abordable » comme étant « un logement destiné à des locataires à revenus modestes, autre qu'un logement à loyer modique, déterminé par règlement ».

Le projet de loi fait du logement abordable une catégorie de logement destiné à une clientèle particulière caractérisée par un revenu modeste. Nous y voyons la réaction gouvernementale face à la régression, voire la disparition, de l'abordabilité du logement au Québec. Plutôt qu'améliorer les moyens d'intervention de l'État en matière de protection de l'abordabilité du logement, ce projet de loi dirige l'action gouvernementale vers une gestion équitable de la rareté. Le PL-20 fait de l'abordabilité une sorte de logement, plutôt qu'une visée d'ensemble.

## **Un plus grand contrôle de cette catégorie de logement à loyer abordable**

L'abordabilité du logement est traitée comme une catégorie de logement spécifique pour en faire une gestion efficace en fonction des finalités que le gouvernement compte attribuer à cette catégorie de logements.

Une des stratégies prévues par le projet de loi-20 afin de créer des moyens de gérer la rareté est d'établir un plus grand contrôle sur l'accès et l'occupation des places en coopératives et en OSBL d'habitation. Le gouvernement semble vouloir agir sur un problème grandissant. Soit la part importante des besoins de logement incapable de rencontrer le coût du logement fixé par le marché. Le gouvernement ayant choisi de ne pas contrôler ce marché, on conçoit l'importance que les logements de la « catégorie abordable » soient occupés par des locataires « non solvables » pour l'offre de logements des investisseurs immobiliers privés. Cela va de pair avec la volonté que les locataires capables de payer davantage soient rabattus vers le marché.

Le projet de loi permet au gouvernement de préciser quels sont les ménages ayant droit à un logement abordable par voie réglementaire. Un souci d'agilité, nous dira-t-on. Nous reconnaissons qu'il y a ici une recherche d'efficacité, mais nous sommes d'avis qu'elle n'est pas dirigée vers la bonne cible.

## **D'où viennent ces logements ciblés par PL-20 et pourquoi sont-ils toujours abordables?**

C'est une question simple avec une réponse connue, mais qui vaut la peine d'être mentionnée.

Certaines coopératives et certains OSBL d'habitation offrent une part de logements à loyer modique. Les loyers de ces logements sont fixés en fonction des revenus du ménage locataire, comme pour les Habitations à loyer modique (HLM). La gestion de ces logements à loyer modique par les coopératives et les OSBL a toujours fait l'objet d'un encadrement législatif et

règlementaire important. Pour l'autre catégorie de logements que possèdent les coopératives et les OSBL d'habitation, le loyer n'est pas fixé en fonction du revenu du ménage, mais en fonction des dépenses d'exploitation des immeubles. Les loyers doivent permettre d'équilibrer le budget et de constituer les fonds de réserve nécessaires au maintien des actifs. Ce sont ces logements qui deviennent les « logements à loyer abordable » du projet de Loi-20.

Il faut comprendre les raisons pour lesquelles ces logements sont restés abordables malgré la flambée des loyers qui a mis à mal le Québec :

- 1) Le gouvernement a laissé le parc de logements locatifs privés devenir inabordable en le laissant subir les effets négatifs du marché;
- 2) Bien que les coopératives et les OSBL d'habitation aient vu le jour grâce à une aide financière de l'État, leur capacité de continuer d'offrir du logement abordable est en bonne partie attribuable au fait qu'ils se sont développés à l'abri des effets négatifs du marché.

Si le mérite du logement communautaire est d'avoir maintenu les loyers au niveau des frais d'exploitation, dans le secteur privé lucratif, l'intervention de l'État en matière de loyer a permis des augmentations nettement plus élevées que la hausse des coûts d'exploitation, surtout depuis 2022, dans le secteur privé lucratif.

Au lieu de chercher comment cette protection contre les effets négatifs du marché peut être en partie recréée dans le secteur locatif privé à but lucratif, le gouvernement destine son intervention sur l'occupation des « logements hors marché » réalisés par les coopératives et les OSBL.

Plutôt que de favoriser l'accès au logement, le PL-20 confirme le maintien d'une restriction du rôle de l'État en matière d'accès au logement. Le gouvernement du Québec a pourtant d'autres options. En premier lieu, il peut mieux encadrer les loyers du marché locatif privé. Il peut aussi travailler à l'élargissement du secteur social à but non lucratif (HLM, OSBL et coopératives).

#### Une difficulté pour l'efficacité du logement communautaire en abordabilité

Il y a parfois une entrave à l'efficacité des coopératives et des OSBL en matière de d'abordabilité. Ce qui fait l'efficacité du logement sans but lucratif, c'est que la règle générale consiste à établir les loyers en fonction des coûts d'exploitation de leur immeuble. C'est ce que procure le fait d'être à l'abri des rendements recherchés sur le secteur privé lucratif. Toutefois, les règles particulières aux programmes québécois visant le développement du logement coopératif et sans but lucratif prévoient l'obligation pour ces organismes de maintenir leur loyer entre 70 % et 90 % et même 95 % du loyer médiant sur le marché privé à but lucratif. Cette disposition a été adoptée avant la crise de l'abordabilité que nous traversons et est actuellement inadaptée. Pour les coopératives, les hausses de loyer plus fortes que celles exigées par les coûts d'exploitation que cela provoque peuvent être absorbées par une augmentation des réductions de loyer accordée aux membres. Cela pourrait, dans certains cas, avoir une retombée positive sur l'attractivité du statut de membre et sur la motivation pour la participation à la vie coopérative. Toutefois, dans certains cas, ces augmentations visant à se rapprocher du marché peuvent produire une perte de l'abordabilité pour les OSBL. Cette comparaison avec le privé lucratif s'explique davantage par la préoccupation de conserver une offre compétitive face au marché privé lucratif que par celui de maintenir l'abordabilité.

Par ailleurs, lorsqu'il s'agit de fixer les loyers pour de nouveaux projets de logements communautaires, une visée seulement compétitive face au secteur privé fixe des loyers

maximaux élevés. Cela augmente les revenus nécessaires des ménages pour conserver le caractère abordable des logements. Les revenus modestes des ménages auxquels PL-20 destine les « logements à loyer abordable » sont appelés à être de plus en plus élevés si le marché demeure incontrôlé.

### **L'abordabilité et le paradigme actuel concernant le rôle de l'État en matière de loyer**

La disparition de l'abordabilité est une conséquence majeure du fait qu'il n'existe aucun mécanisme de régulation des augmentations de loyer au Québec.

Voici un extrait du communiqué de presse publié chaque année par le Tribunal administratif du logement.

« Au Québec, locateurs et locataires sont libres de s'entendre sur une augmentation de loyer que chacun considère satisfaisante. Le locataire a par ailleurs le droit de refuser l'augmentation de loyer soumise par le locateur. Dans le cas où les deux parties n'arrivent pas à s'entendre sur l'augmentation du loyer (ou sur toute autre modification au bail), le locateur doit, dans le mois qui suit la réponse de refus du locataire, s'adresser au Tribunal pour faire une demande de modification du bail. »

Le but du Règlement sur les critères de fixation de loyer appliqué par le Tribunal administratif du logement se limite à trancher les litiges sur l'augmentation de loyer. L'approche vise à favoriser l'entente entre les parties, entre autres, par des suggestions annuelles d'augmentation. Que ce soit par la fixation des loyers ou ces suggestions d'entente, l'intervention s'apparente à de l'arbitrage. Elle permet au locateur de bénéficier de l'effet du marché par le recours à l'inflation d'ensemble. Elle permet aussi aux propriétaires de logements locatifs d'être remboursés par les locataires pour les dépenses d'immobilisation tout en maintenant le droit de percevoir un loyer pour l'utilisation du bien payé par les locataires. De plus, le montant devant être versé chaque mois en remboursement des dépenses d'immobilisation doit continuer d'être versé même après le remboursement complet des immobilisations après vingt ans de paiement.

L'incapacité de l'approche de l'État en matière d'abordabilité résulte de quelques autres éléments : le maintien de l'inefficacité des dispositions de régulation du loyer lors des changements de locataires; le droit des locateurs de demander les augmentations qu'ils souhaitent; le maintien du fardeau de refuser les augmentations abusives sur les épaules des locataires et l'absence d'un plafond d'augmentation en cas d'inflation.

Un des leviers essentiels d'une loi visant à favoriser l'accès au logement serait de mettre en place une législation et une réglementation ayant directement pour but de protéger les loyers des effets négatifs du marché.

### **L'intérêt général**

Une loi visant à favoriser l'accès au logement devrait être l'occasion de faire progresser l'atteinte des engagements de l'Assemblée nationale du Québec.

#### Un engagement unanime qui aura 50 ans le 21 avril 2026

Le 21 avril 2026 marquera le 50<sup>e</sup> anniversaire de la ratification, par l'Assemblée nationale du Québec (1976), des deux pactes internationaux visant la mise en œuvre de la Déclaration

universelle des droits de l'homme : le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (PIDESC) et le Pacte international relatif aux droits civils et politiques.

#### Court extrait des engagements du Québec et du Canada en tant que parties au PIDESC

« Article 2

1. Chacun des États parties au présent Pacte s'engage à agir, tant par son effort propre que par l'assistance et la coopération internationales, notamment sur les plans économique et technique, au maximum de ses ressources disponibles, en vue d'assurer progressivement le plein exercice des droits reconnus dans le présent Pacte par tous les moyens appropriés, y compris en particulier l'adoption de mesures législatives.

2. (...)

3. (...) »

« Article 11

Les États parties au présent Pacte reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisants, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence. (...)

Il convient de mentionner que la capacité de payer est un des éléments clés du concept de *logement suffisant* défini par le comité onusien chargé de l'interprétation du PIDESC et du suivi de son application par les États signataires.

#### Un recul

Le projet de loi 20 semble à la fois résulter d'un recul et participé à celui-ci concernant l'engagement de l'Assemblée nationale de gouverner de façon à progressivement mettre en place les moyens d'accès à un logement suffisant pour l'ensemble de la population. Le projet de loi semble consacré la volonté de continuer de laisser le marché établir ses règles et à se financiariser. Une politique du laisser-faire favorisant l'appauvrissement d'environ 40 % des ménages québécois en faveur de bons rendements pour les investisseurs. On peut parler d'une concentration de la richesse du bas vers le haut. Rien d'utile pour protéger le niveau de vie.

#### **Recommandations**

- 1) Retirer le projet de loi;
- 2) Légiférer en matière de contrôle des loyers en ayant pour objectif de contrer les effets négatifs du marché sur l'accès au logement locatif;
- 3) Adopter les programmes et les budgets permettant d'élargir le parc de logements locatifs en HLM, coopérative et Organisme sans but lucratif en habitation
- 4) Revoir le principe de la comparaison avec les loyers du marché locatif pour déterminer les loyers des coopératives et des OSBL d'habitation, tant pour les organismes logements existants que pour les nouveaux projets.
- 5) Faire un bilan du progrès du droit au logement au cours des cinquante années d'engagement du Québec comme signataire du PIDESC et fixer des objectifs pour les dix prochaines années.