

CAT - 003M

C.P. PL 20

Loi édictant la Loi visant à favoriser
l'accès au logement et modifiant
diverses dispositions



COMMENTAIRES SUR LE PROJET DE LOI N° 20

Présentés à la Commission de l'aménagement du territoire

24 mars 2026

Aux membres de la Commission de l'aménagement du territoire :

Au nom du conseil d'administration de l'organisme Habitations de Lotbinière inc., il me fait plaisir de vous présenter nos commentaires à l'occasion des consultations particulières sur le 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.*

Habitations de Lotbinière inc. est un organisme sans but lucratif autonome ayant été créé le 25 septembre 1984 afin d'acquérir et transformer l'ancien couvent qui avait été administré pendant près de 120 ans par la communauté des Sœurs du Bon-Pasteur de Québec dans la municipalité de Lotbinière, en Chaudière-Appalaches. À la suite de cette transformation, le bâtiment comprend maintenant 13 logements destinés en priorité à des personnes âgées de notre communauté.

L'acquisition et la transformation de l'immeuble ont été rendues possibles en partie grâce à une contribution financière de la Société d'habitation du Québec couvrant 50 % des coûts de réalisation, via les défunts programmes LOGIPOP, LOGINOVE et Corvée-Habitation. Depuis 41 ans, la gestion de l'organisme et de sa propriété immobilière est entièrement assumée par des bénévoles ; notre conseil d'administration est composé aux deux tiers par des membres de la communauté lotbiniéraine, et pour un tiers par des locataires élus en assemblée générale.

Je précise d'entrée de jeu que nos commentaires sur le projet de loi se limiteront à deux enjeux, soit 1) le respect de l'autonomie décisionnelle des organismes sans but lucratif comme le nôtre et 2) l'absence pour le moins surprenante dans le projet de loi d'une définition de ce que l'on y entend par « logement à loyer abordable » – alors que cette notion en est pourtant le cœur.

À noter que sur ces enjeux et sur toute autre question soulevée par le projet de loi, je précise que nous faisons nôtres les commentaires qui vous seront autrement présentés par notre regroupement national, le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH).

Respect de l'autonomie des OSBL d'habitation

D'emblée, nous partageons les mêmes inquiétudes que le RQOH et bon nombre des parties prenantes des secteurs du logement social, communautaire et coopératif concernant l'effet potentiellement délétère pour l'autonomie et la saine gestion de nos organisations des dispositions incluses dans le projet de loi concernant la création d'un guichet de demandes de location et celles introduisant des règles contraignantes d'attribution et de location des logements dits « à loyer abordable ».

Pour illustrer et comprendre l'importance de l'autonomie des OSBL d'habitation et ce pourquoi elle est au cœur des projets comme le nôtre, permettez-moi de vous présenter un peu plus longuement qui nous sommes.

Notre ensemble d'habitation, comme mentionné plus haut, a été acquis en 1985. Construit en 1859 pour servir de presbytère, le bâtiment fut utilisé comme couvent de 1863 à 1982. À la suite du départ des Sœurs du Bon-Pasteur, la municipalité a acquis l'immeuble et souhaité y réaliser un projet répondant aux besoins de la population lotbiniéraise, tout en poursuivant la mission sociale de la communauté qui y avait œuvré pendant plus d'un siècle.

Sous l'impulsion du maire Germain-Marie Lemay, qui allait devenir lui-même le premier président de notre conseil d'administration, la création de notre organisme et le choix du projet à réaliser ont été le fruit d'une forte mobilisation de la communauté. Évalué à 531 000 \$, le projet a été réalisé grâce à une subvention totalisant 279 300 \$ de la SHQ. Le montage financier a ensuite été complété par un prêt hypothécaire contracté par l'organisme. Signe de l'ancrage du projet dans la communauté, une trentaine de citoyennes et citoyens ont alors prêté près de 90 000 \$ à l'organisme sur des termes allant de 1 à 5 ans, afin de garantir le financement hypothécaire auprès de l'institution prêteuse.

41 ans plus tard, nous sommes fiers d'offrir encore 13 logements, dont 1 de deux chambres à coucher et 12 d'une chambre à coucher, à un loyer mensuel que l'on peut très certainement qualifier « d'abordable » au sens habituel du terme, soit 597 \$, chauffage, électricité et eau chaude inclus. Cela correspond à 86 % du loyer médian du marché actuellement reconnu par la Société d'habitation du Québec pour un logement de même typologie dans notre municipalité.

Parmi ces 13 logements, 3 sont désignés aux fins du Programme de supplément au loyer (PSL). Il s'agit donc, dans ces cas, de « logements à loyer modique » au sens de l'article 1984 du *Code civil du Québec*. Leurs loyers sont déterminés conformément au *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*. Ajoutons qu'il y a deux ans, notre organisme a confié la gestion des subventions du PSL à l'Office d'habitation du Sud des Appalaches.

Cela dit, Habitations de Lotbinière inc. demeure responsable de l'attribution de ces logements. Nous gérons notre propre liste d'attente et appliquons notre propre politique de sélection (voir annexe), conforme en tous points au *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*. En sus des seuils universels de revenu maximal applicables à ce type de logements, le règlement nous autorise à établir un système de pondération qui laisse place à des critères propres à notre organisme. Cela nous assure du respect des orientations qui ont présidé à sa création : un projet collectif réalisé par et pour la communauté lotbiniéraise.

Dans un ensemble d'habitation de la taille du nôtre, établi dans une petite municipalité (environ 875 habitantes et habitants) en milieu rural et administré à 100 % par des bénévoles, sans personnel salarié ni intervenant permanent, la sélection des locataires s'avère une étape critique pour maintenir l'équilibre et le bon fonctionnement du projet. Sans entrer dans les détails, nous réussissons sans difficultés majeures à répondre aux besoins d'une grande diversité de résidentes et résidents, que ce soit en termes d'âge, de revenus, d'expériences de vie et de besoins. L'atmosphère générale et la collaboration entre locataires sont excellentes et nous tenons à ce que cela se poursuive.

Les dispositions du projet de loi sur la création d'un « guichet de demandes de location de logements à loyer abordable ou modique » demeurent quelque peu vagues quant au pouvoir décisionnel de l'organisme que le gouvernement désignera comme responsable de ce guichet centralisé, mais son architecture laisse entendre que les locateurs visés, incluant les OSBL et coopératives d'habitation, n'auront plus le pouvoir de décider de l'attribution de leurs logements.

Il va sans dire que si cela se confirme, nous n'hésiterons pas à abandonner la désignation de nos trois logements avec PSL, après le départ des locataires qui en bénéficient actuellement, pour remettre ensuite ces logements en location dans le marché « régulier », sans subvention.

Ainsi, nous recommandons :

Que le projet de loi n° 20 soit modifié de sorte à ce que le guichet de demandes de location dont il y est question se limite à un mécanisme d'accès simplifié à un logement à loyer modique ou abordable, permettant à l'organisme désigné par le gouvernement d'acheminer des candidatures de personnes requérantes aux OSBL et coopératives d'habitation concernés, mais réservant à ces derniers la responsabilité pleine et entière de décider de l'attribution de ces logements en fonction de leurs critères particuliers respectifs.

Logement à loyer abordable... mais de quoi s'agit-il au juste ?

Alors que le logement à loyer modique fait l'objet d'une définition législative mûrement réfléchie dans le *Code civil du Québec*, le projet de loi n° 20 confie étonnamment à la Société d'habitation du Québec le soin de définir par règlement ce que l'on entendra par cette nouvelle catégorie appelée *logement à loyer abordable*.

Cela nous apparaît d'autant plus surprenant qu'une bonne partie du projet de loi vise précisément à établir un cadre législatif et réglementaire élaboré et contraignant

ayant trait à l'attribution et la location de ce type de logements, ainsi qu'à créer un mécanisme particulièrement lourd et complexe qui permettrait même à la SHQ d'exiger une « compensation », en sus du montant de loyer payé par leurs locataires dont les revenus dépasseraient « le seuil maximal prévu par règlement ».

Alors que parallèlement, l'Assemblée nationale est à discuter d'une autre pièce législative – le projet de loi n° 7 – qui vise à « réduire la bureaucratie et accroître l'efficacité de l'État », on ne peut que se demander qu'est-ce qui peut bien motiver la création de ce nouveau mécanisme bureaucratique et d'en attribuer la responsabilité – y compris celle de percevoir les dites « compensations » – à la Société d'habitation du Québec ?

Cela dit, les réserves que nous avons émises plus haut à propos de la création d'un guichet de demandes de location centralisé et du danger que cela crée pour l'autonomie des coopératives et OSBL d'habitation s'appliquent à plus forte raison concernant l'attribution et la location de ces nouvelles créatures que seront les logements à loyer abordable.

Mais attendez... dans notre cas, la question se pose immédiatement : les 10 logements non subventionnés que notre organisme offre en location sont-ils visés par ces nouvelles dispositions ? Impossible de le savoir à la lecture du projet de loi, du moins tant et aussi longtemps qu'un règlement n'aura pas déterminé ce que l'on entend par « logement à loyer abordable ».

S'agira-t-il uniquement des logements créés dans le cadre des programmes et initiatives actuellement privilégiés par le gouvernement (soit le Programme d'habitation abordable Québec et les initiatives de financement en partenariat avec les « fonds fiscalisés ») ? Est-ce que la définition réglementaire se limitera aux logements réalisés *après* l'adoption dudit règlement ou aura-t-elle plutôt un effet rétroactif venant modifier les ententes contractuelles conclues antérieurement avec les promoteurs de logements sociaux, communautaires et coopératifs ?

Et dans le cas où ce serait rétroactif, on remontera jusqu'à quand ? Englobera-t-on tout le parc immobilier issu des anciens programmes tels AccèsLogis Québec ou le PARCO (Programme d'achat-rénovation pour les coopératives et les OSBL) ? Visera-t-on à terme la totalité des ensembles d'habitation ayant bénéficié d'une aide financière gouvernementale à l'acquisition ou la rénovation, peu importe depuis quand ? **Le moins que l'on puisse exiger, c'est que le gouvernement réponde à ces questions en amont, avant l'adoption du projet de loi.**

Dans notre cas, la contribution versée par la SHQ en 1985 via les programmes LOGIPOP, LOGINOVE et Corvée-Habitation était assortie d'obligations, inscrites dans une convention d'exploitation, auxquelles notre organisme s'est parfaitement conformé. Or, cette convention était d'une durée de six ans et a échoué en mars 1991.

C'est dire que nous n'avons plus aucune obligation envers la SHQ – et vice-versa. Nous administrons notre immeuble conformément aux objectifs établis dans nos documents constitutifs, soit d'offrir des logements abordables destinés en priorité à des personnes âgées de notre communauté, selon un mode de gestion poursuivant des fins non lucratives. Notre immeuble est ainsi à l'abri de la spéculation, les logements demeurent abordables et il n'est pas et ne sera jamais question de vendre l'immeuble pour réaliser une plus-value sur un quelconque « investissement ».

Pour nos 10 logements non-subventionnés – ceux dont on ne sait pas si ce seront de ces fameux logements à loyer abordable –, nous appliquons les mêmes critères de sélection que pour nos trois logements à loyer modique (avec PSL), **à l'exception des critères de revenu**. En effet, ces logements sont disponibles à toute personne répondant à nos autres critères, c.-à-d. : priorité aux personnes de 65 ans ou plus qui habitent dans la municipalité de Lotbinière ou qui ont un lien avec la municipalité (origine, présence d'un proche, etc.).

D'une part, il y a quand même peu de chances que l'on se retrouve avec des gens très fortunés malgré l'absence de critères de revenu, étant donné le caractère plutôt « modeste » de nos logements – l'immeuble est situé face au fleuve dans une aire de protection patrimoniale, mais les logements sont quand même datés et répondent sans conteste aux « critères de modestie » associés historiquement aux logements sociaux et communautaires.

D'autre part, l'objectif poursuivi par notre organisme depuis sa création est justement d'offrir une option de logement **à toutes les personnes âgées du milieu** pour qu'elles puissent *vieillir et vivre ensemble chez elles, dans leur communauté*, comme le veut la politique gouvernementale sur le vieillissement, sans devoir s'expatrier du milieu où elles ont passé la majeure partie de leur vie rendues à l'âge où elles en sont à devoir « casser maison ».

Même si rien ne laisse penser que ce soit le cas (puisque nous ne contrôlons pas le revenu de nos locataires non subventionnés), nous n'aurions aucune hésitation à en accueillir un ou deux plus fortunés. Le logement communautaire, dans une petite municipalité rurale comme la nôtre, répond aussi à des objectifs de développement régional et de revitalisation du milieu. Lotbinière comptait près de 2 000 habitantes et habitants au début des années 1980, contre un peu moins de 900 aujourd'hui. L'épicerie a fermé ses portes il y a quatre ans ; il n'y a plus de station-service ni de caisse populaire... faudrait-il aussi en finir avec nos personnes âgées ?

Pour ces raisons, nous recommandons :

Que l'adoption du projet de loi n° 20 soit retardée jusqu'à ce qu'une définition du « logement à loyer abordable » y soit incluse, élaborée en collaboration avec les parties directement intéressées.

Que cette définition du logement à loyer abordable ne s'applique qu'aux projets d'habitation réalisés après l'adoption du projet de loi ; à défaut, qu'elle ne s'applique qu'aux seuls organismes et coopératives dont l'immeuble est sous convention avec la Société d'habitation du Québec.

Conclusion

Pendant la dizaine d'années où j'ai personnellement travaillé comme professionnel dans le secteur du logement social et communautaire, j'ai eu l'occasion de visiter plusieurs douzaines d'ensembles d'habitation et de rencontrer des gestionnaires, administrateurs et bénévoles de centaines d'organismes, dont plusieurs hors des grands centres urbains, en milieu rural, qui sont tous le produit d'une mobilisation des forces vives de leur milieu et possèdent cet ancrage qui caractérise l'habitation communautaire.

Ce réseau constitue une caractéristique distinctive de la société québécoise, qui mérite d'être protégé. Il est à souhaiter que les législateurs en tiennent compte à l'occasion de l'étude du projet de loi n° 20.



Jacques Beaudoin
Président du conseil d'administration
Habitations de Lotbinière inc.





POLITIQUE DE SÉLECTION DES LOCATAIRES (LOGEMENTS RÉGULIERS¹)

1. L'organisme tient à jour une liste des personnes intéressées à se voir attribuer un logement aux Habitations de Lotbinière, qui détiennent dès lors une priorité.
2. Lorsqu'un logement est disponible et qu'il n'y a personne sur la liste d'attente, un affichage public est fait pour solliciter des candidatures.
3. Les logements sont attribués selon les critères suivants, par priorité décroissante :
 - a. La personne requérante est âgée de :
 - i. 65 ans ou plus;
 - ii. Entre 50 et 64 ans.
 - b. La personne requérante est autonome, c.-à-d. qu'elle est capable d'assurer la satisfaction de ses besoins essentiels sans aide ou avec l'aide d'une ressource tierce sous sa propre responsabilité.
 - c. Elle habite actuellement :
 - i. dans la municipalité de Lotbinière;
 - ii. dans la MRC de Lotbinière;
 - iii. à l'extérieur de la MRC de Lotbinière, mais elle démontre un lien avec la municipalité (origine, présence d'un proche, etc.);
 - iv. ailleurs dans la province.
4. En cas « d'égalité » entre plus d'un requérant, le logement est attribué à celui ayant le plus d'ancienneté sur la liste d'attente.
5. Nonobstant ce qui précède, un logement vacant est attribué à un locataire ayant demandé une relocalisation, sous réserve que ledit locataire n'ait aucun paiement de loyer en retard. S'il y a plus d'un requérant dans cette situation, le logement est attribué à celui ayant le plus d'ancienneté dans l'immeuble.

(Adoptée le 5 février 2025; modifiée le 3 juin 2025)

¹ Des critères particuliers, dont un critère de revenus, s'appliquent aux logements à loyer modique (c.-à-d. les logements subventionnés avec PSL).