



**Fédération des locataires
d'habitations à loyer modique
du Québec (F L H L M Q)**

Montréal, le 20 août 2021.

Madame Andrée Laforest

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
Édifice Jean-Baptiste-De La Salle
10, rue Pierre-Olivier-Chauveau
Aile Chauveau, 4e étage
Québec (Québec) G1R 4J3

**Objet : Proposition concernant la réglementation du logement
modeste.**

Madame la ministre,

Maintenant que l'Assemblée nationale du Québec a voté que la SHQ devait se doter d'une réglementation pour encadrer l'attribution des logements modestes qui sont réalisés dans le cadre du programme AccèsLogis Québec par les offices d'habitation, les organismes sans but lucratif et les coopératives d'habitation, nous voulons vous faire part de nos réflexions sur cet enjeu important.

Forte de l'expérience d'avoir réclamé et négocié une telle réglementation pour les 71 000 HLM publics au cours des 27 dernières années, notre fédération a la préoccupation que les nouveaux logements modestes aillent en priorité vers ceux et celles qui en ont le plus besoin, dans un contexte de crise et de pénurie. D'autant plus que la vérificatrice générale du Québec a démontré dans un rapport récent des lacunes importantes à ce niveau.

D'entrée de jeu, précisons qu'il s'agit de réglementer l'attribution des unités de logement ne bénéficiant pas d'un supplément au loyer (PSL) car le règlement sur l'attribution des logements à loyer modique couvre déjà les PSL.

Notre fédération, qui se veut une force de proposition, a donc décidé de lancer la discussion en formulant les suggestions suivantes :

1. Seuil d'admissibilité.

Puisqu'il est reconnu que les ménages ne devraient pas avoir à consacrer plus de 25% de leur revenu, excluant les charges comme l'électricité pour assumer leurs autres besoins;

Puisque les locataires des logements à loyer modique paient 25% de leurs maigres revenus en loyer en excluant les charges;

Il est proposé **que le revenu maximal des ménages demandeurs soit fixé à quatre fois le coût du loyer demandé à ceux-ci pour ainsi assurer un taux d'effort d'au moins 25%.**

Ainsi, par exemple, dans un projet où le loyer de base d'un logement serait de 1 000 \$ par mois, le ménage ne devrait pas disposer de plus que 4 000 \$ de revenu mensuel ou 48 000 \$ par année pour être admissible. Dans un autre projet, où le loyer de base serait moins élevé, parce les coûts de réalisation ou d'exploitation sont plus bas ou que le logement est plus petit, par exemple à 600 \$ par mois, le seuil d'admissibilité serait à un maximum de 2 400 \$ de revenu mensuel ou 28 800 \$ annuellement.

Le seuil proposé varierait donc en fonction du coût réel de chaque projet d'habitation dans chacune des régions du Québec. Il s'agit d'une méthode flexible qui s'adapte facilement à la réalité de chaque région et de chaque projet et qui a le mérite de garantir que les ménages admis en ALQ ne consacrent pas moins de 25% de leur revenu pour se loger à leur arrivée.

2. Pondération des demandes.

Une fois l'admissibilité établie, la FLHLMQ propose d'appliquer une pondération des demandes en s'inspirant de la réglementation adoptée en 2011 pour le loyer modique, soit un maximum de 6 points pour les revenus les plus bas, un maximum de 6 points pour l'ancienneté de la demande, un point par enfant mineur et, s'il y a lieu, la possibilité pour les organismes d'accorder 5 points additionnels pour des critères spécifiques au projet d'habitation (par exemple la volonté de faire des tâches dans une coopérative).

3. Vérification de l'application du règlement.

La SHQ devrait prévoir un processus de vérification aléatoire du respect de la réglementation et des sanctions en cas de non-respect de celle-ci, notamment le droit de mettre fin à un bail alloué

incorrectement et de prendre des mesures contre les administrateurs n'ayant pas respecté la réglementation.

4. Rétroactivité ou non de la réglementation.

S'il va de soi, que la réglementation doit s'appliquer à toutes les nouvelles habitations à compter de son adoption, celle-ci doit-elle également s'appliquer aux dizaines de milliers de logements déjà réalisés par souci d'équité ? Dans ce cas, que fait-on des locataires dépassant les seuils d'admissibilité ?

Notre fédération considère qu'il faut respecter les droits acquis de ceux et celles qui, de bonne foi, occupent ainsi une petite portion du parc de logement modeste. La situation se corrigera d'elle-même, avec le temps, par attrition.

Nous souhaiterions que nos suggestions puissent être débattues dans le cadre d'une consultation sur les orientations qui devraient guider le contenu de ce qui sera à l'avenir le «*logement modeste*» au Québec.

Veillez recevoir, Madame Laforest, l'expression de nos meilleurs sentiments.



Robert Pilon
Coordonnateur de la FLHLMQ

C.c. : Madame Guylaine Marcoux, sous-ministre adjointe au MAMH
Monsieur Jean-Pascal Bernier, Président par intérim de la SHQ