



Fédération des locataires  
d'habitations à loyer modique du  
Québec (FLHLMQ)

Montréal, le 28 août 2025

**Monsieur Fadi Germani**

Directeur général du secrétariat, de la stratégie, des programmes et de la performance  
Société d'habitation du Québec, Édifice Marie-Guyart  
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, aile Jacques Parizeau, 3e étage  
Québec (Québec) G1R 5E7  
[fadi.germani@shq.gouv.qc.ca](mailto:fadi.germani@shq.gouv.qc.ca)

**Objet : Avis sur le projet de règlement modifiant le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.**

---

Monsieur Germani,

Pour donner suite à la publication, le 15 juillet dernier, d'un projet de règlement visant à optimiser l'occupation des HLM et leur accessibilité, notre fédération, qui représente les 63 000 ménages habitant le parc public au Québec et qui regroupe 300 associations de locataires et comités consultatifs de résidant.e.s (CCR) à travers le Québec, souhaite vous faire des propositions précises afin d'atteindre ces objectifs.

Comme vous le savez probablement, notre fédération est à l'initiative de la demande de rendre possible la colocation. Elle est le fruit d'une résolution votée par notre congrès de juin 2023 et nos membres ont à cœur que cette option puisse être largement utilisée pour avoir un impact réel sur la vie de nombreuses personnes en quête d'un logement à bas loyer.

En pleine crise du logement, alors que plus de 30 000 ménages sont en attente d'un HLM, il est essentiel d'agir efficacement pour réduire le nombre de logements en sous occupation. Celui-ci est évalué à 8% du parc public, soit 9 214 logements selon le rapport du Vérificateur général du Québec de mai 2025.

## 1. Pourquoi une sous-occupation ?

Le nombre insuffisant de logements à loyer modique d'une seule chambre à coucher est la cause principale de l'incapacité d'un grand nombre d'office d'habitation (OH) à mettre en application les dispositions de l'article 1990 du Code civil du Québec permettant de reloger un locataire dans un logement de la bonne catégorie. Quand un précieux 3½ se libère dans un HLM, beaucoup d'offices choisissent, en raison de la crise, de l'attribuer en urgence à un ménage en attente, surtout lorsque celui-ci demeure à l'hôtel, chez des amis ou dans sa voiture, plutôt que de l'offrir à un ménage déjà logé dans un HLM pour rendre ultérieurement disponible un plus grand logement.

De nombreux offices, et pas les moindres, ont également accumulé des retards et ont un pourcentage élevé de logements en sous-occupation en raison du sous-financement chronique des budgets alloués à la rénovation des immeubles jusqu'en 2023. Ces OH ont calculé qu'il valait mieux être économe avec leur enveloppe permettant la remise en état des logements et qu'il était préférable de rénover un logement pour le louer immédiatement à un demandeur de l'extérieur plutôt que de l'attribuer à un ménage habitant déjà un HLM, en sous-occupation, et de devoir, par la suite, être obligé de rénover également ce deuxième logement. De nombreux offices ont même adopté des procédures internes pour limiter cet effet domino.

De plus, certains locataires résistent aux transferts obligatoires en raison du peu d'option de relogement qui leurs sont offerts et des coûts financiers importants de déménagement qu'ils et elles devront assumer. Beaucoup souhaitent demeurer dans le secteur où ils et elles ont habité durant des années afin de conserver leur réseau social ou, au contraire, se rapprocher des services de santé.

Notre fédération est consciente que ces 9 214 logements en sous-occupation privent de nombreux ménages demandeurs d'une aide rapide et qu'il faut y mettre un terme en offrant aux gestionnaires, mais aussi aux locataires qui y habitent, des solutions acceptables pour faciliter et accélérer les transferts de logement. Ces 9 214 ménages en sous-occupation ne sont, cependant, pas responsables de cet état de fait. Ils et elles n'ont pas à faire les frais de déménagements forcés qui ne respecteraient pas leur volonté de pas être déracinés loin de leur réseau social ou d'entraide.

Nous sommes aussi conscients que le manque de grands logements dans le parc HLM et la sous-occupation de ceux existants ont pour effet de confiner des centaines de familles dans des HLM trop petits et surpeuplés avec des conséquences négatives sur leur santé et le développement de leurs enfants.

La pénurie de HLM dans de très nombreuses villes et régions du Québec rend difficile la saine gestion des HLM existants. Le manque de 3½ ou de 5½, comme nous venons de l'indiquer, complique le relogement des locataires dans des logements de la bonne catégorie dans leur secteur ou crée des délais déraisonnables de plusieurs années.

## 2. Comment optimiser l'occupation des HLM ?

La SHQ doit œuvrer sur trois fronts pour optimiser l'occupation de son parc HLM :

**En permettant aux OH de construire de nouveaux 3½, 5½ ou 6½** pour donner plus de marge de manœuvre aux offices dans la relocalisation des ménages en sous-occupation.

À ce sujet, nous ne répèterons jamais assez combien il serait important que le gouvernement du Québec mette en place un programme dédié spécifiquement à ses 108 offices d'habitation (OH) afin de construire une nouvelle génération de HLM puisqu'il ne s'en réalise plus depuis 1994.

**En clarifiant les règles s'appliquant aux transferts obligatoires de logements** (1990 c.c.q.) pour faciliter les ententes entre les offices et leurs locataires et en fournissant aux OH les budgets de remise en état pour éviter le laxisme en matière de relogement.

La FLHLMQ demande que le locataire visé par un transfert obligatoire puisse, au même titre qu'un demandeur, exiger le respect de son choix quant à l'emplacement de son relogement en l'enchâssant dans les articles 11.9 et 52.4.

Nous demandons aussi que le Gouvernement du Québec soit cohérent et limite à 70 ans l'âge pour transférer de force un locataire conformément à l'article 1959.1 du Code civil du Québec. Aux offices d'agir dans les années qui précèdent. Après 70 ans, le relogement devrait devenir optionnel mais non obligatoire.

Il est aussi nécessaire que les frais de déménagement d'un locataire contraint à un relogement soient entièrement remboursés par les OH, ce qui n'est plus le cas puisque la SHQ refuse de les indexer depuis 2019. Il est inacceptable qu'un locataire doive s'endetter dans le cadre d'un transfert obligatoire. Qui peut déménager pour 500 \$ en 2025 au Québec ? Nous demandons que cette obligation du locateur soit incluse dans le règlement.

En favorisant, comme le propose le projet de règlement déposé par la ministre Duranceau, la **colocation dans tous les immeubles**. Toutefois, le pourcentage de logements en sous-occupation ne passera pas de 8% à zéro sans l'adoption de mesures actives et la mise en œuvre des deux propositions précédentes.

### 3. Les mesures pour favoriser activement la colocation

Notre fédération souscrit évidemment aux dispositions contenues dans le projet de règlement. Cependant, celles-ci ne vont pas assez loin pour être réellement efficaces.

Les articles 1, 2 et 3 du projet viennent éliminer l'exigence « *d'être conjoint ou unies par des liens de parenté, au sens de l'article 655 du Code civil, jusqu'au second degré* » et élimine la notion de « *chef de ménage* ». Ces changements au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique permettront de légaliser la colocation en autorisant la présence d'occupant n'ayant pas de lien conjugal ou de parenté direct avec le locataire dans les projets pour familles. Ne plus interdire aux personnes qui le souhaitent d'héberger, pour toutes sortes de bonnes raisons, des personnes qu'elles connaissent, viendra élargir les possibilités de s'entraider qui étaient, jusqu'à présent, limitées aux aidants naturels fournissant des soins et un soutien régulier à une personne handicapée. Ce changement est utile mais d'une portée limitée.

Pour avoir un impact réel, non pas sur quelques centaines mais sur des milliers de logements en sous-occupation, il faut mettre en place au moins deux mesures actives d'envergure :

Premièrement, faciliter l'accès et instaurer, comme nous le proposons le 22 août 2023 lors de notre seule rencontre avec la ministre Duranceau, un site internet indiquant les logements HLM disponibles, et plus particulièrement ceux intéressés par la colocation. Le site [www.bienveo.fr](http://www.bienveo.fr) parrainé en France par l'Union sociale pour l'habitat devrait servir d'inspiration à la SHQ.

Ce **babillard électronique** permettrait de mettre en relation les requérant.e.s en attente d'un HLM avec les locataires déjà signataires d'un bail en HLM et désirant partager leur logement en sous-occupation selon différents critères définis par les locataires eux-mêmes. Un site de rencontre pour colocataires où on laisse les personnes libres de choisir volontairement avec qui ils ou elles souhaitent partager leur logement devenu trop grand. Cela limite la bureaucratie et implique les locataires dès le début du processus.

Deuxièmement, en modifiant le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique pour accorder une **réduction de loyer** à ceux et celles qui accepteront, sur une base volontaire, de partager leur logement.

Le seul motif qui peut motiver, sur une grande échelle, des personnes qui n'ont pas de liens particuliers, familiaux ou conjugaux, à partager leur cuisine, leur salon et leur chambre de bain avec des personnes qui leur sont étrangères, dans le privé comme dans le public, est de leur permettre de réaliser une économie appréciable. Mais avec les dispositions actuelles du Règlement sur les conditions de location, une personne seule qui accepterait de partager son HLM avec un second occupant, ayant des revenus semblables aux siens, verrait son loyer mensuel doublé. Ce qui est loin d'être un incitatif positif pour devoir négocier le partage des tâches ménagères ou le ménage du frigo.

Certains à la SHQ ont avancé l'objection qu'il serait inéquitable à l'égard des couples ou des ménages déclarant des membres de leur famille d'offrir un rabais à ceux et celles qui accepteraient la colocation. Pourtant, la situation des couples et des ménages avec enfants est bien différente de celle de deux personnes colocataires. Même le droit et la fiscalité québécoise reconnaissent la différence et prennent en compte que le couple ou la famille se construisent un patrimoine collectif. Le colocataire, lui, a davantage le statut de chambreur et n'accumulera aucun patrimoine ni avantage fiscal. De plus, le Règlement sur les conditions de location prévoit déjà que certains occupants paient moins de 25% de leur revenu.

Ainsi, la FLHLMQ suggère au moins deux moyens pour permettre une réduction du fardeau financier de ceux et celles qui feront l'effort de colouer en HLM :

- Le plus simple serait d'accorder une réduction de loyer de 30% à chacun des occupants. Rappelons que cette mesure serait à coût nul pour le gouvernement puisque la réduction de loyer accordée à l'occupant 1 sera largement compensé par le loyer, même réduit, du nouvel occupant 2 ;
- Il est aussi possible de fixer un coût pour une chambre en colocation, de la même façon qu'on fixe la contribution maximale pour un enfant majeur ou pour chaque personne indépendante autre que celle identifiée comme occupant 2 (Article 6, alinéa 10 du Règlement sur les conditions de location). Dans ces cas, il se peut que le taux d'effort de l'occupant en question soit inférieur à 25% ; cette même logique doit s'appliquer pour un.e colocataire.

Cette réduction est nécessaire afin de compenser pour les efforts et sacrifices qui seront fait par ceux et celles qui acceptent un colocataire, sans qu'ils aient le sentiment que le loyer a tout simplement doublé !

#### 4 . Les mesures pour une colocation efficace

En complément du règlement modifié et des mesures actives mises à mettre en place, la FLHLMQ a quelques propositions pour une colocation efficace.

Dans le cas où la colocation est demandée directement par le locataire en place ou si la rencontre se fait à partir du guichet d'accès que nous proposons, l'occupant 1 aura déjà choisi son colocataire. Ce dernier devra toutefois être admissible à un HLM.

La procédure devra différer si c'est l'office qui propose un colocataire. L'occupant 1 devra alors avoir la possibilité de choisir un colocataire parmi les demandeurs (homme ou femme par exemple) via un processus de type « entrevue de sélection ». C'est un prérequis nécessaire si on veut se donner la chance d'une cohabitation harmonieuse et durable.

Finalement, même si une entente de colocation devra être signée, il se peut que des mésententes surviennent. En cas d'impossibilité de poursuivre la colocation, nous croyons qu'un avis de 3 mois est nécessaire. L'occupant 1 aurait alors le droit au maintien dans les lieux tandis que l'occupant 2 retrouverait son ancienneté sur la liste d'attente des HLM.

En conclusion, nous nous réjouissons que le premier obstacle à la colocation dans les logements HLM familiaux soit levé par les articles 1, 2 et 3 du projet de nouveau Règlement. Toutefois, les modifications proposées en première publication n'auront que très peu d'impacts si elles ne sont pas assorties de mesures spécifiques comme un guichet pour un faciliter l'accès, un incitatif financier et des procédures claires pour permettre une colocation harmonieuse. La crise du logement et en particulier la pénurie de 3<sup>1/2</sup> à loyer modique nous poussent à trouver des solutions et à agir avec audace pour optimiser l'utilisation de notre parc public.

Nous restons à votre disposition pour poursuivre l'amélioration du Règlement. D'ici là, recevez mes sincères salutations,



Patricia Viannay, coordonnatrice de la FLHLMQ