Mémoire sur le Projet de loi n° 20

Analyse critique et propositions du Réseau Québécois des OSBL d'habitation (RQOH)

Présenté par l'équipe du Réseau québécois des OSBL d'habitation

Représenté par Jessie Poulette, Présidente, et Nancy Croussette, Directrice générale

Date : 2026-03-26

Table des matières

1. Introduction 1

2. Logement social versus logement abordable : une distinction fondamentale 3

2.1 Les risques d'une dilution conceptuelle 3

2.2 Les clarifications nécessaires 4

2.3 Vers une définition multidimensionnelle de l'« abordable » 5

3. Le PL20 ne s'attaque pas aux racines de la crise et n'offre pas de solutions structurelles 6

3.1 Des ménages dépassant les seuils de revenu : une réalité marginale 6

3.2 Les véritables manifestations de la crise : hausse des loyers et vulnérabilité croissante 6

3.3 L'insuffisance chronique de logements sociaux face à une offre privée déconnectée des besoins 7

3.4 Recentrer l'action publique sur le logement social et communautaire 8

4. Les risques potentiels du Projet de loi n° 20 9

4.1 Risque de dilution conceptuelle et d'affaiblissement du modèle communautaire 9

4.2 Risque de centralisation excessive et d'inefficacité administrative 10

4.3 Risque d'affaiblissement de la vie communautaire, de la mixité sociale et de l'innovation 11

5. Apports du PL20 et recommandations de modification du RQOH 13

5.1 Le guichet unique, une avancée à consolider avec le milieu 13

5.2 La nécessité de clarifier les définitions du logement social et du logement abordable 13

5.3 La reconnaissance du rôle structurant des OSBL et de leurs fédérations 14

5.4 Amendements précis souhaités au projet de loi 15

5.4.1 Distinguer clairement, dans la loi, le logement social et le logement abordable 15

5.4.2 Mieux encadrer dans la loi la définition de l'« abordable » 15

5.4.3 Prévoir un guichet unique ancré dans les réalités territoriales et codéveloppé avec le milieu 15

5.4.4 Retirer ou baliser strictement le mécanisme de compensation 15

5.4.5 Supprimer la résiliation automatique du bail et réinvestir toute compensation dans le parc hors marché 16

5.4.6 Prévoir une révision formelle de la loi après sa mise en œuvre..... 16

5.5 Les moyens d'une transformation structurelle du logement..... 16

6. Conclusion..... 17

1. Introduction

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, est présenté par le gouvernement comme une réponse à la crise du logement qui touche durement des milliers de ménages québécois. Si l'intention affichée de mieux encadrer l'accès au logement et de simplifier les démarches pour les personnes à la recherche d'un logement abordable peut sembler louable, une analyse approfondie du texte révèle des lacunes conceptuelles majeures et un diagnostic erroné des causes profondes de la crise. Loin de constituer une solution efficace, les mesures proposées risquent non seulement de manquer leur cible, mais également de fragiliser davantage un secteur qui, depuis des décennies, assure concrètement le droit au logement pour les personnes les plus vulnérables : le secteur du logement communautaire.

C'est dans ce contexte que le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) intervient. Le RQOH n'est pas un simple regroupement d'organismes. Il constitue l'infrastructure collective et fédérative qui unit et soutient l'ensemble du réseau des OSBL d'habitation à travers le Québec. Notre réseau regroupe huit fédérations régionales et représente plus de 1 250 organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL-H), propriétaires d'environ 2 700 immeubles offrant près de 58 000 logements sociaux et communautaires dans 16 des 17 régions administratives de la province. Ces organismes génèrent un chiffre d'affaires annuel estimé à 960 millions de dollars, possèdent des actifs évalués à 6 milliards de dollars et versent près de 60 millions de dollars en taxes foncières dans plus de 400 municipalités. Ils s'appuient sur l'engagement de plus de 8 000 salariés et 10 000 bénévoles. Ensemble, nous formons un pilier essentiel de l'économie sociale et de la stabilité résidentielle au Québec.

Au-delà de ces chiffres, le rôle du RQOH est fondamentalement structurant. Par sa nature fédérative, le RQOH articule une vision nationale cohérente avec un ancrage territorial profond, permettant de traduire les besoins concrets des communautés locales en propositions politiques adaptées. Nos fédérations régionales accompagnent quotidiennement les OSBL dans des dimensions cruciales : gouvernance démocratique, gestion financière, conformité réglementaire, formation des administrateurs et des équipes, prévention des crises organisationnelles, et innovation institutionnelle comme en témoigne la création de Logéco, la première société immobilière communautaire vouée à la pérennité des organisations. Cette capacité d'action, à la fois stratégique et opérationnelle, fait du RQOH l'interlocuteur légitime et incontournable pour toute réforme touchant le logement communautaire et social.

Notre engagement auprès des ménages à faible et modeste revenu, des personnes âgées, des familles, des personnes seules, des personnes handicapées, des femmes victimes de violence, et plus largement de toutes celles et ceux que le marché exclut, nous confère une responsabilité particulière : celle de porter une parole fondée sur l'expérience de terrain et la défense de l'intérêt collectif.

C'est précisément parce que nous sommes au cœur de l'action que nous mesurons pleinement les enjeux du Projet de loi n° 20 dans sa forme actuelle. Nous demandons sa modification pour plusieurs raisons essentielles, que nous regroupons autour de trois axes structurants.

Premièrement, le projet de loi repose sur une confusion conceptuelle fondamentale qui fragilise la spécificité du logement social et communautaire. Il entretient une confusion dangereuse entre logement social et communautaire, et logement abordable, deux réalités distinctes que notre secteur s'attache à

différencier. En fusionnant ces concepts, le gouvernement ouvre la porte à une redéfinition technocratique de l'« abordable » qui pourrait permettre de qualifier comme tels des logements dont les loyers dépassent largement les capacités de paiement des ménages modestes, comme le montrent déjà les nouvelles catégories d'« abordables intermédiaires » introduites par la SHQ. Par ailleurs, cette confusion pourrait avoir pour effet involontaire de réorienter le soutien public de manière à affaiblir durablement le parc de logements hors marché, alors que celui-ci constitue un outil essentiel pour garantir un accès au logement aux ménages les plus vulnérables.

Deuxièmement, le projet de loi s'appuie sur un diagnostic erroné des causes de la crise, détournant l'attention des véritables enjeux structurels. En mettant l'accent sur la situation de certains ménages dont les revenus dépassent les seuils d'admissibilité, il risque de faire porter à un phénomène marginal – moins de 2 % des occupants du parc social – une responsabilité qui ne saurait être la sienne. Le véritable problème n'est pas là : il réside dans plusieurs années d'investissements insuffisants dans le parc social et communautaire, dans la financiarisation croissante du marché locatif privé, et dans l'explosion des loyers qui dépasse systématiquement la croissance des revenus. À cet égard, le projet de loi ne répond en rien à la véritable cause de la crise : l'insuffisance chronique de logements sociaux. Il ne prévoit aucun investissement nouveau pour la construction, aucune mesure pour l'acquisition d'immeubles existants menacés par la spéculation, aucun renforcement des moyens des organismes communautaires. Il se contente de réorganiser l'accès au parc existant, gérant la pénurie au lieu de la résoudre.

Troisièmement, le projet de loi introduit des risques systémiques majeurs pour notre secteur et méconnaît le rôle structurant des OSBL et de leurs fédérations. On observe ainsi une tendance à une centralisation excessive ignorant les réalités territoriales, une atteinte à la mixité sociale qui est pourtant une force des OSBL, un mécanisme de « compensation » aux effets pervers qui ne créera pas un seul logement supplémentaire, mais exacerbera les tensions, et une réorientation du soutien public qui pourrait affaiblir durablement le parc de logements hors marché. Par ailleurs, le projet de loi ignore le rôle structurant des OSBL et de leurs fédérations dans la production et la préservation du logement hors marché. Il traite le logement communautaire comme un simple guichet d'attribution, niant des décennies de construction collective, de démocratie participative et d'innovation sociale. Pourtant, notre réseau a démontré sa capacité à consolider le parc existant, à innover institutionnellement par l'entremise des sociétés immobilières communautaires, à mutualiser des services, à former des administrateurs, et à prévenir des crises qui, sans notre intervention, entraîneraient des coûts publics bien plus élevés.

C'est fort de ce constat et de notre légitimité de terrain que le RQOH soumet au législateur les amendements et recommandations détaillés dans le présent mémoire. Nous ne nous opposons pas par principe, mais proposons des solutions constructives, fondées sur notre expertise, pour faire du Projet de loi n° 20 un véritable outil de progrès social, respectueux des réalités du terrain et des droits des ménages les plus vulnérables.

2. Logement social versus logement abordable : une distinction fondamentale

Le Projet de loi n° 20 propose de remplacer plusieurs occurrences de l'expression « loyer modeste » par celle de « loyer abordable ». Cette modification terminologique, qui peut paraître anodine, soulève en réalité des questions fondamentales quant à la conception même des politiques publiques du logement au Québec.

Le RQOH insiste depuis longtemps sur la nécessité d'établir une distinction claire entre deux réalités que tout le secteur s'accorde à différencier :

Le logement social et communautaire : il s'agit d'un logement relevant de la propriété collective (OSBL, coopératives, offices d'habitation), construit et géré sans but lucratif, et dont la vocation est de demeurer durablement hors du marché spéculatif. Son objectif premier est la mission sociale : offrir un logement de qualité à des ménages à faible revenu, avec des loyers calculés en fonction de leur capacité de payer (loyer proportionnel au revenu). La pérennité hors marché est sa caractéristique essentielle[1].

Le logement abordable : cette notion, plus récente et plus floue, renvoie généralement à des logements dont le loyer est inférieur à un certain seuil, mais qui restent inscrits dans une logique de marché. Ils peuvent être détenus par des propriétaires privés, bénéficier de subventions publiques temporaires, et ne comportent aucune garantie de maintien hors du marché spéculatif à long terme. Un logement « abordable » aujourd'hui peut devenir inaccessible demain, selon les fluctuations du marché.

Pour le RQOH, cette distinction n'est pas simplement théorique : elle engage la conception même de la politique du logement et ses objectifs à long terme.

2.1 Les risques d'une dilution conceptuelle

La substitution de « loyer modeste » par « loyer abordable » dans l'ensemble du projet de loi n'est pas anodine. Elle reflète une évolution conceptuelle qui comporte plusieurs risques majeurs, que le RQOH souhaite porter à l'attention du législateur.

- Premièrement, un risque de dilution du logement social.

En utilisant un terme unique et englobant – « abordable » – pour désigner des réalités aussi différentes que le logement social public et le logement locatif privé simplement plafonné temporairement, le projet de loi contribue à brouiller les frontières conceptuelles entre deux types de propriétés totalement différentes. Le logement social, avec sa spécificité de propriété collective et de pérennité hors marché, risque de perdre sa visibilité et sa reconnaissance institutionnelle.

- Deuxièmement, un risque de confusion entre propriété collective et simple accessibilité temporaire.

La notion d'« abordable » telle qu'utilisée dans certains programmes récents (notamment le Programme d'habitation abordable Québec – PHAQ) renvoie souvent à des logements construits par le privé avec des subventions publiques, assortis d'engagements d'abordabilité limités dans le temps (généralement 10 à 20

[1] Gouvernement du Québec, *Guide pour l'acquisition des immeubles excédentaires de l'État propices au logement social, abordable ou étudiant*, January 2025.

ans). Passé ce délai, ces logements peuvent être vendus ou voir leurs loyers augmenter sans contrainte, rejoignant le marché privé classique. Il s'agit donc d'une accessibilité temporaire, non d'une sortie définitive du marché. Or, le terme « abordable » ne fait pas cette distinction, créant une confusion préjudiciable entre deux modèles radicalement différents : l'un fondé sur la propriété collective durable, l'autre sur une subvention temporaire au privé.

- Troisièmement, un risque d'ouverture accrue au marché privé subventionné.

En diluant la spécificité du logement social dans une catégorie plus large et moins exigeante, le projet de loi ouvre la voie à un glissement progressif des investissements publics : plutôt que de financer des logements sociaux de propriété collective, pérennes et hors marché, l'État pourrait être tenté de privilégier des solutions « abordables » temporaires, moins coûteuses à court terme, mais sans garantie de durabilité sociale. Cette orientation, si elle était confirmée, irait à l'encontre des objectifs de sortie durable du marché et de constitution d'un parc social pérenne.

Ces risques ne sont pas hypothétiques. L'introduction récente par la SHQ, dans ses programmes de financement, de notions telles que les « abordables intermédiaires » et les « abordables différés » illustre cette tendance à la diversification des catégories, qui peut avoir pour effet de diluer la notion même de logement social et de détourner des ressources publiques vers des solutions dont l'impact social à long terme n'est pas garanti.

2.2 Les clarifications nécessaires

Face à ces risques, le RQOH estime nécessaire d'apporter au projet de loi des clarifications qui permettraient de préserver l'intégrité du logement social tout en reconnaissant la place du logement abordable dans l'écosystème résidentiel.

Le RQOH propose ainsi que la loi :

- Réaffirme explicitement le rôle de la propriété collective à but non lucratif comme pilier du logement social et communautaire.

Il s'agit de reconnaître que les OSBL, les coopératives et les offices d'habitation ne sont pas de simples gestionnaires immobiliers, mais des acteurs d'une économie sociale et solidaire du logement, dont la spécificité – l'absence de but lucratif, la gouvernance démocratique, la mission sociale – doit être préservée et soutenue.

- Établisse une distinction claire entre les logements abordables du marché et les logements sociaux pérennes.

Cette distinction pourrait prendre la forme de définitions législatives précises, distinguant d'une part les logements sociaux (relevant de la propriété collective, avec des loyers proportionnels au revenu, et une obligation de maintien hors marché perpétuelle) et d'autre part les logements abordables (pouvant relever de divers types de propriété, avec des plafonds de loyer temporaires ou permanents selon les programmes).

- Garantisse que les ressources publiques soient prioritairement orientées vers le logement social de propriété collective.

Elle seule peut produire la pérennité hors marché, qui constitue la meilleure garantie d'accessibilité à long terme pour les ménages à faible revenu.

2.3 Vers une définition multidimensionnelle de l'« abordable »

Au-delà de la distinction entre logement social et logement abordable, le RQOH considère que la notion même d'« abordable » mérite d'être précisée pour garantir l'efficacité et l'équité des politiques publiques.

Le projet de loi confie à la SHQ le soin de définir par règlement ce qu'est un logement abordable. Si cette approche peut présenter l'avantage d'une certaine flexibilité, elle soulève également des questions importantes auxquelles le RQOH estime essentiel de répondre pour assurer que la future politique réponde effectivement aux besoins des ménages :

- Référence au revenu ou montant absolu ?

Un logement est-il considéré comme abordable s'il représente moins de 30 % du revenu du ménage (seuil généralement admis), ou s'il est inférieur à un montant fixe déterminé ?

- Quel revenu de référence ?

S'agit-il du revenu médian de la région, du revenu moyen des locataires, ou d'un seuil de faible revenu officiel ?

- Quelle différenciation selon la composition du ménage ?

Un logement abordable pour une personne seule ne l'est pas nécessairement pour une famille monoparentale avec deux enfants. Les charges de logement pèsent différemment sur les budgets selon la taille et la composition du ménage.

- Quelle adaptation territoriale ?

Le coût de la vie variant considérablement entre les différentes régions du Québec, une définition unique appliquée uniformément pourrait s'avérer inadaptée à certaines réalités locales.

Pour le RQOH, ces questions ne sont pas techniques : elles touchent au cœur même de l'objectif poursuivi par le projet de loi, à savoir favoriser l'accès au logement pour tous.

Une définition précise et multidimensionnelle de l'« abordable » permettrait non seulement de mieux cibler les interventions publiques vers les ménages qui en ont le plus besoin, mais aussi de garantir que les ménages à revenu modeste, tout comme les classes moyennes qui rencontrent des difficultés croissantes sur le marché locatif privé, puissent bénéficier de solutions de logement adaptées à leur situation.

Le RQOH considère que le logement est un droit fondamental qui doit être garanti pour l'ensemble de la population, indépendamment du niveau de revenu. Une définition claire et rigoureuse de ce qu'est un logement « abordable » contribuerait à cet objectif en assurant la transparence des politiques publiques et en permettant à tous les citoyens de comprendre les critères applicables.

Notre réseau est favorable à une définition qui, tout en étant suffisamment précise pour garantir une allocation équitable des ressources publiques, reste assez flexible pour s'adapter aux réalités diverses des territoires et des ménages. C'est dans cet esprit que nous proposons, dans la section 5 du présent mémoire, des pistes concrètes pour clarifier cette notion dans le respect des objectifs poursuivis par le législateur.

3. Le PL20 ne s'attaque pas aux racines de la crise et n'offre pas de solutions structurelles

3.1 Des ménages dépassant les seuils de revenu : une réalité marginale

Le Projet de loi n° 20 s'appuie sur un constat qui mérite d'être examiné avec attention : celui de ménages occupant des logements subventionnés alors que leurs revenus dépasseraient les seuils d'admissibilité. Le débat parlementaire a fait référence aux travaux du Vérificateur général du Québec, qui avait précédemment identifié des cas de cette nature. Bien que le chiffre de 2 722 ménages ait été évoqué dans l'espace public, il importe de le replacer dans son contexte.

Selon les données de la Société d'habitation du Québec, le parc de logements sociaux et communautaires compte près de 140 000 unités[2]. Rapporté à cet ensemble, le nombre de ménages concernés représenterait moins de 2 % des occupants. Ces chiffres permettent d'observer que les ménages dépassant les seuils de revenu ne constituent pas l'une des causes de la crise du logement.

3.2 Les véritables manifestations de la crise : hausse des loyers et vulnérabilité croissante

La crise du logement se manifeste aujourd'hui de façon beaucoup plus large et préoccupante. La hausse des loyers frappe durement l'ensemble des régions du Québec. Selon un rapport du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) , entre 2020 et 2024, le loyer moyen à Montréal a augmenté de 27 % – la plus faible hausse parmi les villes québécoises. À Québec, cette augmentation atteint 33 %, à Sherbrooke 44 %, à Trois-Rivières 50 %, à Rimouski 49 % et à Saguenay 37 % [3].

Ce sont les populations les plus vulnérables qui subissent le plus durement cette situation. L'Enquête canadienne sur le logement de 2021 menée par Statistique Canada révèle que parmi les ménages en attente d'un logement social ou abordable, les ménages monoparentaux sont surreprésentés, avec 29 100 ménages sur les listes d'attente, dont les deux tiers attendent depuis deux ans ou plus. Les ménages dont le principal soutien est une personne de 65 ans ou plus représentent 1,8 % des ménages âgés, avec environ sept sur dix attendant depuis deux ans ou plus. Les personnes noires figurent parmi les plus susceptibles de connaître

[2] Institut de la statistique du Québec (ISQ), *Les indicateurs de l'occupation et de la vitalité des territoires: Nombre de logements sociaux, communautaires et abordables*, automne 2026, https://statistique.quebec.ca/docs-ken/vitrine/occupation-vitalite-territoire/documents/habitation_02.pdf.
[3] Erika Morris, "Quebec' Housing Crisis Goes beyond Supply and Demand, Says New Report," *CBC News*, June 20, 2024, https://www.cbc.ca/news/canada/montreal/housing-crisis-quebec-study-1.7240376.

des difficultés économiques liées au logement, avec 12 % d'entre elles vivant dans un logement subventionné [4].

La situation est tout aussi préoccupante au Québec. Selon les données de l'Institut de la statistique du Québec issues de l'Enquête canadienne sur le logement de 2021, près de 50 700 ménages étaient en attente d'un logement social ou abordable sur les listes d'attente à travers la province, dont 30 500 ménages attendaient depuis plus de deux ans [5]. Entre 2021 et 2023, à l'exception de Montréal, 14 des 17 régions administratives du Québec ont vu leurs listes d'attente pour le logement social s'allonger. À Montréal, sur la période 2014-2024, ce sont en moyenne plus de 24 800 ménages par année qui figuraient sur les listes d'attente pour un logement social [6].

Il est à noter que ces données statistiques cachent des inégalités structurelles plus profondes. La très grande majorité des familles monoparentales sont dirigées par des femmes, lesquelles font face à des discriminations sur le marché du travail qui les exposent davantage aux difficultés économiques. Les personnes LGBT+ et les minorités de genre subissent également des discriminations fréquentes dans le marché locatif privé [7]. En raison des discriminations systémiques présentes dans la société, ces groupes se heurtent à davantage d'obstacles en matière d'emploi, de revenu et d'accès au logement, ce qui les rend particulièrement vulnérables aux conséquences de la pénurie de logements sociaux et les confine dans des situations de précarité résidentielle.

3.3 L'insuffisance chronique de logements sociaux face à une offre privée déconnectée des besoins

Ces différentes données convergent vers un même constat : la difficulté d'accès au logement trouve sa source principale dans l'insuffisance chronique de logements sociaux et communautaires. Avec moins de 70 000 logements sociaux pour une population de plus de 8,5 millions d'habitants, le Québec accuse un retard considérable par rapport à d'autres provinces canadiennes et à de nombreux pays européens. Ce déficit s'explique par l'insuffisance, sur une longue période, des investissements structurants dans le logement social et communautaire. Les derniers programmes publics de construction massive remontent à la fin des années 1990.

Or, au cours de ce quart de siècle, la société et la démographie québécoises ont connu des transformations profondes. D'une part, la croissance démographique a naturellement entraîné une hausse continue de la demande en logements. D'autre part, l'évolution des modes de vie, l'avancement des normes sociales et les pressions économiques croissantes ont favorisé une fragmentation des ménages : davantage de personnes

---

[4] Statistics Canada, "Housing Challenges Remain for Vulnerable Populations in 2021," July 21, 2022, https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220721/dq220721b-eng.htm.
[5] Institut de la statistique du Québec, "Portrait des logements sociaux et abordables au Québec," June 19, 2024, https://statistique.quebec.ca/fr/communique/portrait-logements-sociaux-et-abordables-quebec.
[6] Zacharie Goudreault, "Des milliers de ménages retirés de la liste d'attente pour un logement social à Montréal," *Le Devoir*, January 9, 2025, https://www.ledevoir.com/actualites/societe/830887/milliers-menages-retires-liste-attente-logement-social-montreal.
[7] Le FRAPRU, *Action féministe du FRAPRU devant les bureaux de la ministre Caroline Proulx : Les besoins doivent passer avant l'ingénierie financière*, February 25, 2026, https://www.frapru.qc.ca/actionlavaltrie/.

seules, de familles monoparentales, de jeunes adultes quittant plus tard le foyer familial. Cette mutation se traduit par une demande accrue pour des logements de petite et moyenne taille, que l'offre publique existante, conçue pour une époque antérieure, peine à satisfaire. Parallèlement, la financiarisation du parc locatif privé a entraîné une hausse des loyers bien supérieure à la croissance des revenus, rendant l'accès au logement de plus en plus difficile pour les ménages modestes.

L'analyse de la construction neuve révèle une autre dimension du problème : plutôt que de répondre à ces besoins sociaux, l'offre nouvelle s'est massivement concentrée sur le segment supérieur du marché. À Montréal, le tiers des nouveaux logements construits dans les trois dernières années le sont dans le centre-ville, avec des loyers correspondant au haut de gamme. Le dernier rapport de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) sur le marché locatif montréalais (décembre 2025) met en lumière une polarisation préoccupante : le taux d'inoccupation des logements à loyer inférieur à 1 299 $ n'est que de 1,6 %, témoignant d'une pénurie aiguë de logements accessibles, tandis que celui des logements à plus de 1 900 $ atteint 5,9 %, révélant une surabondance de l'offre haut de gamme [8].

Cette situation illustre l'échec de la stratégie qui consiste à miser sur l'augmentation de l'offre privée pour faire baisser les prix. Construire des logements de luxe n'apporte aucune solution aux ménages qui peinent à se loger. La réponse à la crise ne peut reposer sur une production immobilière tournée vers le marché spéculatif ; elle doit prioriser le développement de logements sociaux et communautaires, seuls capables de garantir une accessibilité pérenne et de soustraire durablement des unités aux logiques du marché privé.

3.4 Recentrer l'action publique sur le logement social et communautaire

Au regard de ces éléments, le RQOH invite le législateur à recentrer l'action publique sur le véritable défi : l'augmentation significative de l'offre de logements sociaux et communautaires.

Les données présentées dans cette section démontrent que le problème majeur n'est pas celui d'une minorité de ménages dont les revenus auraient évolué, mais bien celui de dizaines de milliers de ménages vulnérables qui attendent, souvent pendant des années, un logement adapté à leurs besoins. Ce sont ces ménages que la politique du logement doit prioritairement viser.

Face à ce constat, le RQOH considère que les efforts du gouvernement doivent se concentrer sur deux axes complémentaires :

- Premièrement, investir massivement dans la construction de nouveaux logements sociaux et communautaires, seuls à même de garantir une accessibilité pérenne et de soustraire durablement des unités aux logiques spéculatives du marché privé. L'objectif de 20 % de logements hors marché d'ici 2050, porté par le RQOH et l'ensemble du secteur, constitue une cible ambitieuse, mais nécessaire pour résorber le déficit accumulé.

[8] RCLALQ, "Les Données de La SCHL Révèlent l'ampleur de La Crise Du Logement Au Québec," *Regroupement Des Comités Logement et Associations de Locataires Du Québec*, December 11, 2025, https://rclalq.qc.ca/en/2025/12/les-donnees-de-la-schl-revelent-lampleur-de-la-crise-du-logement-au-quebec/.

- Deuxièmement, soutenir et consolider le parc existant, en donnant aux OSBL et à leurs fédérations les moyens d'assurer leurs missions d'accompagnement, de gouvernance et de développement. Comme l'illustrent les exemples de Logéco au Bas-Saint-Laurent ou des interventions des fédérations régionales en matière de mutualisation et de redressement d'organismes en difficulté, c'est en renforçant la capacité d'action du réseau communautaire que l'on pourra préserver et développer durablement le parc hors marché.
- Le RQOH est convaincu que c'est en augmentant significativement l'offre de logements sociaux et communautaires, en soutenant les organismes qui les gèrent, et en préservant la mixité sociale qui fait la richesse de ces milieux de vie, que l'on pourra progressivement réduire les listes d'attente et offrir à chaque ménage québécois un toit digne et abordable. La réponse à la crise du logement ne peut se résumer à un renforcement des mécanismes de contrôle d'un parc existant déjà largement insuffisant ; elle exige une vision structurelle, ambitieuse et cohérente, fondée sur le développement de la propriété collective et non lucrative.

4. Les risques potentiels du Projet de loi n° 20

Le RQOH partage l'objectif du gouvernement de mieux encadrer l'accès au logement et d'assurer une utilisation optimale des ressources publiques. Toutefois, certaines orientations du Projet de loi n° 20 soulèvent des interrogations légitimes quant à leurs effets potentiels sur le secteur du logement communautaire.

4.1 Risque de dilution conceptuelle et d'affaiblissement du modèle communautaire

La substitution de l'expression « loyer modeste » par « loyer abordable » dans l'ensemble du projet de loi mérite une attention particulière. Cette modification terminologique, bien qu'elle puisse paraître anodine, pourrait avoir pour effet involontaire de diluer la spécificité du logement social au sein d'une catégorie plus large. Le risque est que la notion d'« abordable », définie par voie réglementaire sans critères suffisamment précis, finisse par inclure des logements dont les loyers dépassent la capacité de paiement des ménages que le logement social vise à servir. Une vigilance s'impose pour préserver la distinction fondamentale entre le logement social et communautaire – propriété collective pérenne – et le logement dit abordable, qui peut n'offrir qu'une accessibilité temporaire sans garantie de maintien hors marché.

Cette confusion conceptuelle n'est pas anodine. Elle traduit une mécompréhension plus profonde de la nature même des OSBL d'habitation. Contrairement à ce que certains discours laissent entendre, les OSBL ne sont pas du logement social déguisé. Ils constituent, tout comme les coopératives d'habitation, des entreprises privées à but non lucratif régies sur la loi des compagnies partie trois dont le modèle économique a reposé sur un équilibre spécifique. Le développement de ce modèle s'incarnait notamment dans le financement sous AccèsLogis, qui repose sur une structure tripartite : 10 % proviennent de la ville, 30 % du gouvernement et 60 % de la coopérative ou de l'OSBL. Ce partage s'applique aussi bien aux coopératives qu'aux OSBL, avec une différence importante dans la structure des coûts d'exploitation : contrairement aux coopératives, les OSBL intègrent généralement à leur budget un poste pour un gestionnaire ou un concierge, ce qui alourdit leur structure financière tout en leur permettant d'offrir des services de proximité.

Par ailleurs, ces organismes peuvent accueillir des ménages bénéficiant du Programme de supplément au loyer (PSL), géré par les offices d'habitation selon des critères établis. Dans certains projets d'habitation, la proportion de logements subventionnés peut atteindre 80 %. La gestion des loyers est encadrée par la réglementation, et la sélection des locataires fait l'objet d'un certificat de conformité délivré par la SHQ. Ces mécanismes constituent ensemble les garanties institutionnelles de l'entente SHQ et du modèle des OSBL.

Or, en assimilant abusivement les coopératives et les OSBL-H à des HLM, le projet de loi tend à dénaturer ce modèle. On observe une tentative de faire supporter par les locataires des frais de conciergerie et d'assistance qui relevaient jusqu'alors d'une logique différente. Cette dérégulation implicite permet à l'État de se désengager de la construction de nouveaux HLM, en transformant des organismes communautaires en HLM déguisés, mais sans les services et sans la reconnaissance de leur nature privée non lucrative.

Par ailleurs, le mécanisme de compensation prévu à l'article 21, en imposant une logique rétroactive, risque de produire des effets inéquitables pour les acteurs de l'économie communautaire. Alors que les entreprises privées à but lucratif bénéficient de subventions à l'emploi sans obligation de remboursement, le PL20 impose aux coopératives et aux OSBL une logique rétroactive de compensation pour les ménages mieux nantis, sans équivalent dans le soutien public aux entreprises classiques. Cette différence de traitement interroge sur la reconnaissance du modèle communautaire.

Enfin, ce mécanisme comporte un risque significatif de freiner l'innovation sociale en matière de financement du logement, notamment en raison de l'exclusion implicite de certains ménages, en particulier ceux appartenant au troisième quintile de revenus. En restreignant l'accès au logement social et communautaire à une portion plus limitée de la population, le projet de loi réduit la capacité de développer des modèles financiers mixtes reposant sur une plus grande diversité de profils socioéconomiques. Or, la mixité des revenus constitue souvent un levier central permettant de structurer des projets plus robustes, d'assurer leur viabilité à long terme et de maximiser l'effet de levier des investissements. En écartant une partie des ménages à revenus intermédiaires, on affaiblit non seulement ces montages innovants, mais également la capacité des acteurs communautaires à se positionner comme des acteurs économiques dynamiques et autonomes.

4.2 Risque de centralisation excessive et d'inefficacité administrative

Le projet de loi confie à un organisme désigné par le gouvernement la gestion centralisée des listes d'accès aux logements sociaux et abordables. Si une certaine harmonisation peut présenter des avantages, il importe de s'assurer que cette centralisation n'occulte pas la diversité des réalités locales.

Les fédérations régionales d'OSBL, par leur présence continue sur le terrain, ont développé une connaissance fine des besoins spécifiques de leur territoire, des clientèles particulières, des opportunités et des fragilités propres à chaque milieu. Cette expertise, accumulée sur des décennies, constitue une ressource précieuse pour garantir que les décisions d'attribution soient adaptées aux contextes locaux. Une gestion trop éloignée des réalités du terrain pourrait produire des décisions moins efficaces et moins équitables, sans pour autant améliorer la performance du système.

La crise du logement est aussi une crise de l'action publique. Les lenteurs administratives, la complexité des processus et les délais de traitement constituent des obstacles bien réels pour les organismes et les

ménages et sont en contradiction avec les visées du gouvernement actuel et de la SHQ portant sur l'efficacité gouvernementale et la réduction de la bureaucratie.

Le Projet de loi n° 20 introduit de nouvelles structures sans nécessairement simplifier les mécanismes existants. Le guichet unique, pour être efficace, devra être doté de ressources suffisantes et d'une gouvernance agile. À défaut, il pourrait devenir un maillon supplémentaire dans une chaîne déjà complexe, sans résoudre les problèmes de fond. L'expérience du Fonds québécois d'habitation communautaire avant 2017 montre qu'une gestion trop centralisée et opaque peut générer des retards et des inefficacités. La cogestion mise en place depuis lors a permis d'améliorer la transparence et la réactivité. Toute nouvelle structure gagnerait à s'inspirer de ces enseignements.

4.3 Risque d'affaiblissement de la vie communautaire, de la mixité sociale et de l'innovation

Les OSBL d'habitation ne sont pas de simples gestionnaires immobiliers. Ils constituent des lieux de vie collectifs où se tissent des liens de solidarité et où se construit une communauté. La gestion démocratique, la participation des membres aux décisions, et le partage de valeurs communes sont au cœur du modèle des OSBL et du secteur communautaire en général.

En imposant des règles uniformes venues d'en haut, en réduisant la marge d'appréciation des organismes dans le choix de leurs membres (dans le respect bien sûr des lois sur les droits de la personne), le projet de loi pourrait fragiliser cette dimension communautaire. Il importe de veiller à ce que les nouvelles règles n'affaiblissent pas la capacité des OSBL à maintenir une vie associative dynamique et une réelle implication des résidents dans la gestion de leur milieu de vie.

L'une des forces du modèle OSBL réside dans sa capacité à maintenir une certaine mixité sociale. Contrairement aux HLM strictement réservés aux plus démunis, les OSBL et les coopératives peuvent accueillir des ménages aux revenus variés, à condition que la moyenne des loyers reste abordable. Cette mixité présente de multiples avantages : elle évite la concentration de la pauvreté et ses effets négatifs; elle permet une solidarité interne, les ménages aux revenus un peu plus élevés contribuant à l'équilibre financier de l'organisme; elle favorise la diversité des compétences au sein des conseils d'administration; elle crée des liens intergénérationnels et interculturels qui enrichissent la vie collective.

Le mécanisme de compensation prévu à l'article 21, s'il était appliqué de façon trop rigide, pourrait avoir pour effet de réduire cette mixité en incitant les OSBL à privilégier les ménages les plus pauvres. Une réflexion approfondie sur les modalités d'application de ce mécanisme serait souhaitable pour éviter d'affaiblir involontairement un atout majeur du logement communautaire.

L'article 21 du Projet de loi n° 20 introduit un mécanisme de compensation exigible des locataires dont les revenus dépasseraient les seuils d'admissibilité au logement abordable. Le montant de cette compensation est largement renvoyé à un futur règlement, et le dispositif prévoit qu'à défaut de paiement, le bail peut être résilié de plein droit. Ce caractère potentiellement lourd et disproportionné appelle une attention particulière.

D'abord, le montant de cette compensation n'est pas défini. Selon le niveau retenu, il pourrait s'agir d'une mesure symbolique ou, au contraire, d'une charge financière significative pour les ménages concernés.

Ensuite, les coûts administratifs de perception pourraient s'avérer non négligeables. La gestion individualisée de centaines, voire de milliers de dossiers, le calcul des compensations, leur perception, le traitement des éventuels recours, tout cela représente une charge administrative dont l'efficacité mérite d'être évaluée. Par ailleurs, ce mécanisme ne contribue pas directement à augmenter l'offre de logements. Il redistribue des ressources sans créer de nouvelles unités. Une réflexion pourrait être menée sur la possibilité que les sommes perçues soient réinvesties dans le développement ou la rénovation du parc social et communautaire, plutôt que de rejoindre le budget général de l'État. Enfin, ce mécanisme pourrait générer des tensions au sein des communautés. Il transforme une question collective – la pénurie de logements – en une situation individuelle potentiellement source de conflits. Une attention particulière devrait être portée aux conséquences sociales de cette mesure.

Par ailleurs, le mécanisme prévu par le projet de loi soulève un enjeu de cohérence avec les orientations récentes du secteur de l'habitation en matière d'innovation sociale, de diversification des outils financiers et de consolidation du logement communautaire. Alors que la Société d'habitation du Québec et les acteurs du milieu ont progressivement développé des approches plus souples, fondées sur la diversité des profils résidentiels et sur des montages adaptés aux réalités territoriales, le resserrement induit par le Projet de loi n° 20 risque d'encourager des modèles plus rigides dans l'attribution et la gestion du logement.

Dans plusieurs projets, la mixité sociale ne constitue pas seulement un objectif social : elle représente aussi une condition de viabilité. La présence de ménages aux profils économiques diversifiés peut contribuer à structurer des projets plus robustes, à renforcer leur équilibre financier, à maximiser l'effet de levier des investissements et à soutenir la capacité d'innovation des organismes. En introduisant une logique de compensation liée au dépassement des seuils de revenu, le projet de loi peut inciter les gestionnaires à privilégier, par prudence, des stratégies d'attribution plus homogènes, au détriment de cette mixité et des montages qu'elle rend possibles.

Cette tension est d'autant plus importante que le réseau des OSBL et ses fédérations jouent déjà un rôle actif dans le développement de solutions nouvelles en habitation, tant sur le plan institutionnel que financier. Le mémoire rappelle que les fédérations accompagnent les organismes en gouvernance, en gestion financière et en développement, et que des initiatives comme Logéco témoignent d'une capacité réelle d'innovation et de consolidation du parc hors marché. Dans ce contexte, il apparaît contradictoire de demander au milieu de diversifier ses outils, de renforcer sa capacité d'action et de consolider le logement communautaire, tout en adoptant un cadre qui pourrait réduire l'une des conditions de cette innovation : la possibilité de maintenir des milieux de vie inclusifs, diversifiés et financièrement viables.

Au-delà de ses effets sur les ménages, le mécanisme proposé risque donc d'envoyer un signal contradictoire aux acteurs du logement communautaire. Alors même que la diversification des catégories, des outils d'intervention et des modèles de financement est déjà présente dans les orientations récentes du secteur, le projet de loi pourrait avoir pour effet de freiner les approches les plus innovantes en favorisant une lecture plus restrictive et plus uniforme de l'accès au logement. Une telle orientation gagnerait à être réexaminée afin d'éviter que le cadre législatif ne contredise les objectifs mêmes d'innovation, d'agilité et de pérennité qu'il devrait soutenir.

5. Apports du PL20 et recommandations de modification du RQOH

L'ensemble de ces observations invite à une certaine prudence. Le Projet de loi n° 20 poursuit des objectifs louables, mais certaines de ses dispositions pourraient avoir des effets non souhaités sur le secteur du logement communautaire.

Le RQOH souhaite que ces questions fassent l'objet d'un examen approfondi en collaboration avec les acteurs de terrain. Une approche progressive, qui préserve les acquis du milieu communautaire tout en améliorant l'efficacité du système, paraît souhaitable. C'est dans cet esprit que nous formulons, dans les sections suivantes, des propositions constructives visant à renforcer la capacité du secteur à répondre aux défis actuels.

5.1 Le guichet unique, une avancée à consolider avec le milieu

Le RQOH reconnaît que la création d'un guichet unique pour les demandes de logement social et abordable peut constituer une avancée significative pour simplifier les démarches des ménages et mieux connaître les besoins sur l'ensemble du territoire. Cette orientation rejoint d'ailleurs une préoccupation que le réseau communautaire partage depuis longtemps : celle de faciliter l'accès à l'information et de réduire la complexité administrative pour les personnes en recherche de logement.

Toutefois, pour que cet outil atteigne pleinement ses objectifs, le RQOH estime que certaines conditions doivent être réunies. Le guichet gagnerait à être conçu en étroite collaboration avec les fédérations régionales et les OSBL, qui connaissent finement les réalités locales et les besoins spécifiques de leur territoire. Une gestion purement centralisée, sans ancrage territorial, risquerait de produire des décisions déconnectées des contextes particuliers.

Par ailleurs, le guichet devrait être doté de ressources suffisantes pour fonctionner efficacement, sans créer de nouvelles lourdeurs administratives. Il importe également qu'il s'articule avec les initiatives locales existantes plutôt que de s'y substituer, dans une logique de complémentarité et de respect des expertises développées sur le terrain.

5.2 La nécessité de clarifier les définitions du logement social et du logement abordable

Le RQOH considère qu'une clarification conceptuelle est indispensable pour garantir l'efficacité et l'équité des politiques publiques du logement. À cette fin, plusieurs précisions pourraient être apportées au projet de loi.

Distinguer clairement le logement social du logement abordable. Il s'agit de reconnaître dans la loi la spécificité du logement social et collectif – propriété collective (OSBL, coopératives, offices d'habitation) financé et géré sans but lucratif, dont la vocation est de demeurer durablement hors du marché spéculatif, avec des loyers calculés en fonction du revenu des ménages. Cette distinction permettrait de préserver la visibilité et la reconnaissance institutionnelle d'un modèle qui a fait ses preuves.

Définir l'« abordable » de manière rigoureuse et multidimensionnelle. Une définition précise devrait notamment préciser :

- Le seuil de référence : un logement est considéré comme abordable s'il représente moins de 30 % du revenu du ménage (seuil généralement admis), avec des modalités d'application tenant compte des situations particulières ;
- La différenciation selon la composition du ménage : un logement abordable pour une personne seule ne l'est pas pour une famille monoparentale avec deux enfants ; les seuils doivent être adaptés à la taille et à la composition du ménage ;
- L'adaptation territoriale : le coût de la vie variant considérablement entre les régions du Québec, une définition unique appliquée uniformément serait inadaptée ; des seuils différenciés selon les réalités locales sont nécessaires ;
- L'indexation annuelle : pour éviter que des ménages ne sortent des critères d'admissibilité du fait de la seule inflation, une révision régulière des seuils est souhaitable.
- Le type de propriété : la propriété sociale et collective des logements est l'unique mécanisme qui permet la stabilisation du parc de logement au Québec et empêche dans le long terme la croissance rapide des prix.
- Soumettre toute nouvelle définition à une évaluation préalable. Avant l'entrée en vigueur de nouvelles définitions, une analyse de leurs impacts sur les différents types de ménages et sur les différentes régions pourrait être réalisée, en concertation avec les acteurs du milieu.

5.3 La reconnaissance du rôle structurant des OSBL et de leurs fédérations

Le RQOH demande que le Projet de loi n° 20 soit amendé pour reconnaître explicitement le rôle des OSBL et des fédérations comme piliers du logement communautaire et garants de la propriété sociale, conformément à la Politique de reconnaissance de l'action communautaire.

- **Associer systématiquement les fédérations régionales à la gestion du guichet.**

Les fédérations, par leur connaissance fine des territoires et leur proximité avec les organismes membres, sont les mieux placées pour contribuer à une allocation efficace et équitable des logements. Leur participation à la gouvernance du guichet, à la définition des priorités locales et au suivi des listes d'attente serait un gage de pertinence et d'efficacité.

- **Protéger l'autonomie des OSBL dans le respect de leur mission sociale.**

Les OSBL doivent pouvoir continuer à exercer leur mission dans le respect des principes de non-discrimination et des objectifs de mixité sociale. Les nouvelles règles ne devraient pas compromettre leur capacité à maintenir une vie associative dynamique et une réelle implication des résidents.

- **Garantir que les éventuelles compensations bénéficient aux OSBL.**

Si le mécanisme de compensation devait être maintenu, le RQOH propose que les sommes perçues soient réinvesties dans le développement ou la rénovation du parc social et communautaire, plutôt que de rejoindre le budget général de l'État. Les OSBL, qui gèrent ce parc au quotidien, sont les mieux placés pour utiliser ces ressources au bénéfice des locataires et de la pérennité des immeubles.

5.4 Amendements précis souhaités au projet de loi

Le RQOH reconnaît que le Projet de loi n° 20 poursuit un objectif légitime, soit celui de mieux organiser l'accès au logement. Toutefois, dans sa forme actuelle, il délègue au règlement plusieurs éléments essentiels du régime, tout en risquant d'affaiblir certaines conditions de réussite du logement communautaire, notamment la clarté des définitions, la mixité sociale, l'autonomie des organismes et la capacité d'innovation du milieu. Le RQOH recommande donc les amendements suivants.

5.4.1 Distinguer clairement, dans la loi, le logement social et le logement abordable

Le projet de loi ne devrait pas entretenir de confusion entre le logement social et communautaire, fondé sur la propriété collective, l'absence de but lucratif et la pérennité hors marché; et le logement abordable, qui renvoie à une logique distincte d'accessibilité économique. Le RQOH recommande que cette distinction soit inscrite explicitement dans la loi afin de préserver la cohérence des politiques publiques et de reconnaître pleinement la spécificité du logement communautaire.

5.4.2 Mieux encadrer dans la loi la définition de l'« abordable »

Le RQOH estime que la détermination du logement à loyer abordable ne devrait pas être laissée entièrement au règlement. La loi devrait prévoir des critères minimaux devant guider cette définition, notamment la part du revenu consacrée au loyer, la composition du ménage, les réalités territoriales et la mise à jour périodique des seuils applicables. Une telle balise permettrait d'assurer une plus grande transparence et d'éviter qu'une définition trop large de l'« abordable » n'affaiblisse l'accès réel au logement pour les ménages qui en ont le plus besoin.

5.4.3 Prévoir un guichet unique ancré dans les réalités territoriales et codéveloppé avec le milieu

Le RQOH reconnaît l'intérêt d'un guichet unique pour simplifier l'accès au logement. Toutefois, sa gouvernance ne devrait pas être conçue de manière centralisée et détachée de l'expertise du terrain. Le projet de loi devrait donc prévoir que le guichet soit administré dans le respect des réalités territoriales, en complémentarité avec les initiatives existantes et avec la participation formelle des fédérations régionales et des acteurs du logement communautaire.

5.4.4 Retirer ou baliser strictement le mécanisme de compensation

Le mécanisme de compensation prévu au projet de loi soulève des préoccupations importantes. En l'état, il risque d'alourdir la gestion administrative, de créer des tensions dans les milieux de vie et de n'avoir aucun effet direct sur l'augmentation de l'offre de logements. Le RQOH recommande donc soit le retrait de ce mécanisme, soit son encadrement strict dans la loi, de manière à en assurer la proportionnalité, la prise en compte de la capacité réelle de payer, l'absence d'effet punitif, la gradation des mesures et l'existence de mécanismes simples de révision.

Le RQOH recommande également que les situations liées à une hausse de revenu soient clairement distinguées de celles qui découlent d'un défaut documentaire, puisqu'elles ne relèvent ni de la même logique ni de la même gravité.

5.4.5 Supprimer la résiliation automatique du bail et réinvestir toute compensation dans le parc hors marché

Le RQOH considère qu'une conséquence aussi grave que la perte du logement ne devrait jamais découler automatiquement d'un mécanisme administratif. La résiliation de plein droit du bail devrait donc être retirée du projet de loi et, le cas échéant, remplacée par un recours au Tribunal administratif du logement.

Par ailleurs, si un mécanisme de compensation devait être maintenu, les sommes perçues devraient être affectées exclusivement au développement, à la rénovation ou à la préservation du parc social et communautaire. Une telle affectation serait plus cohérente avec l'objectif poursuivi et permettrait que toute somme perçue contribue réellement au renforcement du logement hors marché.

5.4.6 Prévoir une révision formelle de la loi après sa mise en œuvre

Compte tenu de l'ampleur des changements proposés, le RQOH recommande que la loi fasse l'objet d'une évaluation formelle quelques années après son entrée en vigueur. Cette révision devrait notamment porter sur l'efficacité du guichet, les effets du régime sur la mixité sociale, les impacts sur l'autonomie des OSBL, les conséquences du mécanisme de compensation et la contribution réelle du projet de loi à l'amélioration de l'accès au logement.

5.5 Les moyens d'une transformation structurelle du logement

Au-delà des amendements au projet de loi, le RQOH appelle le gouvernement à engager une transformation structurelle du logement au Québec, fondée sur le développement de la propriété collective et non lucrative.

- **Atteindre 20 % de logements hors marché d'ici 2050.**

Cette cible, portée par l'ensemble du secteur communautaire, constitue un objectif ambitieux, mais nécessaire pour résorber le déficit accumulé et offrir une alternative durable au marché privé. Son adoption officielle par le gouvernement enverrait un signal fort quant à la volonté de sortir de la crise par le haut.

- **Lancer un programme massif de construction de logements sociaux et communautaires.**

Plutôt que de subventionner une production privée tournée vers le haut de gamme, l'effort public devrait se concentrer sur le développement d'un parc de logements de propriété collective, seuls capables de garantir une accessibilité pérenne et de soustraire durablement des unités aux logiques spéculatives.

- **Créer un fonds d'acquisition permanent.**

Sur le modèle d'initiatives existantes ailleurs au Canada, un programme permettant aux OSBL et coopératives d'acquérir des immeubles locatifs privés pour les soustraire à la spéculation et en garantir l'abordabilité à long terme serait un outil précieux pour préserver et développer le parc hors marché.

- **Simplifier les processus administratifs de la SHQ.**

Une réduction des délais de traitement, une plus grande prévisibilité et une réelle culture de service axée sur les besoins des organismes et des ménages contribueraient significativement à l'efficacité de l'action publique.

Ces recommandations forment les premières étapes minimales à la résolution durable de la crise du logement au Québec. Cependant, pour que celles-ci soient réalistement réalisables, le gouvernement du Québec doit changer et réformer ses pensées animant ses actions. Force est de constater que, depuis l'arrivée au pouvoir de la CAQ, le secteur de l'habitation sociale et communautaire a été particulièrement sous-financé. Ce sous-financement aurait pour cause, selon les discours officiels, une diminution des recettes de l'État qui n'aurait donc d'autre choix que de diminuer les sommes accordées aux logements sans but lucratif et de laisser le marché privé dominer l'offre de logement au Québec à long terme. Cependant, la diminution des recettes de l'État n'est en rien un fait tombé du ciel, mais constitue plutôt un choix politique favorisant les propriétaires de logements et la profitabilité du capital investi dans le secteur de l'habitation en diminuant la taxe scolaire, l'imposition des gains en capital sur la résidence principale, et la TVQ sur les logements privés et les maisons neuves.

Il est donc nécessaire d'accroitre les revenus de l'État, une tâche facilement réalisable grâce à des réformes visant à répartir plus équitablement la richesse dans notre société profondément inégalitaire. Le gouvernement québécois pourrait aisément augmenter ses revenus de 7 milliards en instaurant un impôt sur la valeur nette des biens des ménages d'un montant de 0,2 % à 1,25 % sur un patrimoine d'une valeur excédent 2 millions de dollars[9]. Aussi, l'État pourrait augmenter ses revenus de 3 milliards instaurant un impôt progressif sur les revenus de manière que seuls les individus les plus riches soient affectés, très légèrement, par celui-ci [10]. De ces augmentations en imposition fiscale, l'État pourrait investir 10 milliards par année dans le logement social et communautaire et permettrait de régler la crise du logement en atteignant la cible de 20 % de logements hors marché au Québec.

Le fait que les deuxième et troisième quintiles de revenus habitent dans les logements sociaux et communautaires ne constitue en rien une contradiction importante façonnant la crise du logement. Plutôt, ceci démontre que le logement social et communautaire a le pouvoir d'augmenter la richesse des moins nantis lorsque ceux-ci accèdent à la propriété collective. Nous invitons donc le gouvernement à augmenter la capacité collective de la société à pouvoir accroitre le revenu des moins nantis par la construction massive de logements sociaux et communautaires plutôt que de vouloir augmenter la profitabilité du capital et les revenus des grands propriétaires de logements qui paient beaucoup moins que 25 % de leurs revenus à se loger.

6. Conclusion

Le Projet de loi n° 20 procède d'une intention louable – mieux organiser l'accès au logement – et le RQOH partage pleinement cet objectif. Toutefois, l'analyse détaillée du texte révèle que d'autres avenues pourraient

[9] Hébert, Guillaume. « Un nouvel impôt sur le patrimoine ». *Institut de recherche et d'informations socioéconomiques*, 13 mars 2025. https://iris-recherche.qc.ca/publications/impot-patrimoine/.

[10] Hébert, Guillaume. « L'impôt sur le revenu des particuliers au Québec : portrait et proposition ». *Institut de recherche et d'informations socioéconomiques*, 12 mars 2026. https://iris-recherche.qc.ca/publications/impot-particuliers-proposition/.

être envisagées pour atteindre plus efficacement les résultats recherchés, en préservant les acquis du secteur communautaire et en s'appuyant sur l'expertise développée sur le terrain depuis des décennies.

Certaines orientations du projet de loi soulèvent des interrogations légitimes. La clarification des concepts entre logement social et logement abordable, la recherche d'un équilibre entre harmonisation nationale et respect des réalités locales, ainsi que l'attention à porter aux conséquences potentielles de certains mécanismes sur la mixité sociale et la vie communautaire, mériteraient un examen approfondi en collaboration avec les acteurs concernés. Une approche progressive, qui préserve les acquis du milieu communautaire tout en améliorant l'efficacité du système, apparaît souhaitable pour éviter des effets non souhaités qui pourraient s'éloigner des objectifs poursuivis.

La véritable solution à la crise du logement réside dans une augmentation significative de l'offre de logements sociaux et communautaires, seule capable de garantir une accessibilité pérenne et de soustraire durablement des unités aux logiques spéculatives du marché privé. Elle passe également par le soutien et la consolidation du parc existant, en donnant aux OSBL et à leurs fédérations les moyens d'assurer leurs missions d'accompagnement, de gouvernance et de développement.

Le RQOH et ses fédérations sont prêts à contribuer à cette transformation. Notre réseau, qui allie vision nationale et ancrage territorial, constitue une infrastructure précieuse pour porter une politique ambitieuse du logement communautaire. Une collaboration étroite entre l'État et les acteurs de terrain permettrait de concevoir des solutions adaptées aux réalités locales tout en assurant une cohérence d'ensemble.

Le RQOH est convaincu que le droit au logement, en tant que droit fondamental, doit être garanti pour l'ensemble de la population québécoise, indépendamment du niveau de revenu. C'est en reconnaissant ce droit dans toute sa portée, en investissant massivement dans le logement social et communautaire, et en préservant la mixité sociale qui fait la richesse de ces milieux de vie, que l'on pourra progressivement réduire les listes d'attente et offrir à chaque personne, à chaque famille, un toit digne et abordable.

Nous invitons le législateur à poursuivre le dialogue avec le milieu communautaire pour enrichir le projet de loi et faire de la réforme du logement une véritable avancée pour l'ensemble de la société québécoise.