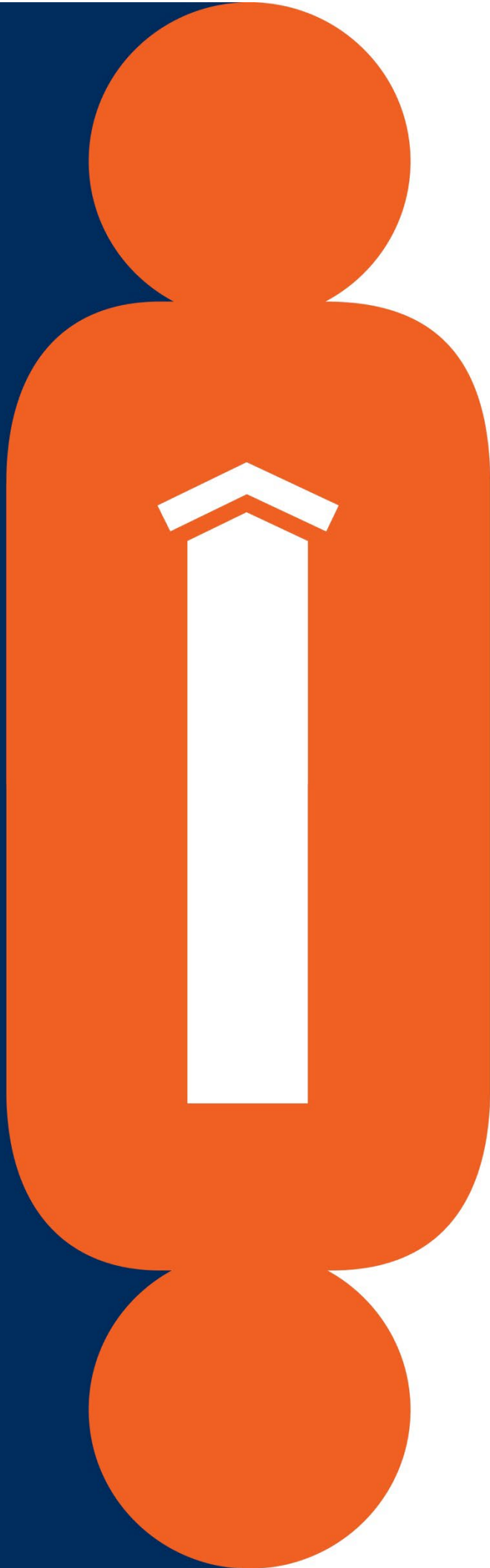




Regroupement des offices
d'habitation du Québec

MÉMOIRE 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*

Mémoire présenté à l'occasion
des consultations particulières
de la Commission de
l'aménagement du territoire.

25 mars 2026



TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE page 3

CONTEXTE page 4

- 1) Introduction d'un guichet unique de demandes de location
- 2) Encadrement de l'attribution des logements abordables
- 3) Renforcement du rôle de la Société d'habitation du Québec et utilisation d'immeubles excédentaires de l'État

RECOMMANDATIONS page 10



PRÉAMBULE

Le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) est heureux de présenter son mémoire à l'occasion des consultations particulières du 26 mars 2026 de la Commission de l'aménagement du territoire portant sur l'étude du 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*.

Le ROHQ est un organisme sans but lucratif fondé en 1972, il représente et soutient les 100 offices d'habitation (OH) répartis sur l'ensemble du territoire québécois qui interviennent dans la gestion de 106 000 unités subventionnées. Le réseau des OH vient en aide à plus de 170 000 personnes. La réalisation de la mission des OH et le déploiement de leur offre de services s'appuient sur l'engagement de plus de 1 600 administrateurs et le dévouement de 2 500 employés.

C'est à titre d'intervenant majeur en logement social que le ROHQ présente ce mémoire à l'occasion des consultations particulières organisées par la Commission de l'aménagement du territoire. Le projet de loi n°20 (PL 20) constitue une réforme structurante du système d'accès aux logements subventionnés au Québec et le ROHQ appuie ces orientations visant la création d'un guichet unique, l'amélioration de la gouvernance du système et la recherche d'équité et de transparence.

Les recommandations du ROHQ contenues dans ce mémoire touchent certaines sections du projet de loi et notamment la mise en place d'un guichet de demandes de location, l'encadrement de l'attribution des logements abordables, le renforcement du rôle de la SHQ et l'utilisation des immeubles excédentaires.

Le ROHQ remercie les députées et députés, membres de la Commission de l'aménagement du territoire de l'intérêt qu'ils porteront aux recommandations du ROHQ qui permettront d'optimiser l'intervention gouvernementale en habitation et de faciliter l'accès aux logements subventionnés.

CONTEXTE

Dans un contexte de crise persistante du logement, marqué par une pression accrue sur les ménages à faibles et moyens revenus et par la rareté de l'offre abordable, les OH évoluent dans un environnement en transformation. Historiquement centrés sur la gestion du logement social, ils sont désormais appelés à jouer un rôle élargi, à l'interface des politiques publiques, des besoins des communautés et des nouveaux mécanismes de régulation du marché locatif. Par ailleurs, le système actuel de gestion des demandes de logements subventionnés demeure fragmenté, complexe et inéquitable, ce qui limite la capacité du gouvernement à en assurer le suivi, la planification et l'attribution de manière optimale.

Le PL 20 s'inscrit dans une volonté d'améliorer l'accès aux logements subventionnés. À cet égard, les OH, qui occupent une place stratégique au sein de l'écosystème québécois de l'habitation, sont appelés à agir comme leviers opérationnels et territoriaux de l'action gouvernementale. Forts de plus de 50 ans d'expérience dans l'administration de programmes publics en habitation, exercée sous des cadres rigoureux de gouvernance, de reddition de comptes et de contrôle financier, ils constituent des partenaires incontournables et des **garants reconnus d'une gestion responsable et efficiente des fonds publics**.

Leur statut d'organismes à vocation sociale, leur neutralité institutionnelle, leur ancrage territorial et leur connaissance fine des réalités locales assurent une **mise en œuvre cohérente, pragmatique et socialement acceptable** des orientations du PL 20. Dans un contexte de renforcement du rôle de la SHQ et de meilleure coordination des acteurs, les OH apparaissent comme des piliers de la gouvernance du logement subventionné, disposant d'une **capacité opérationnelle immédiatement mobilisable** pour administrer, exploiter et encadrer l'accès équitable aux logements sociaux et abordables.

1- INTRODUCTION D'UN GUICHET UNIQUE DE DEMANDES DE LOCATION

Actuellement, les OH assurent l'attribution des logements sociaux et abordables au Québec en se basant sur un système décentralisé. Les demandes sont évaluées selon des critères réglementaires établis par la SHQ, notamment le revenu, la composition du ménage et certaines situations de vulnérabilité. Les ménages admissibles sont inscrits sur des listes d'attente locales, distinctes selon les territoires, les types de logements et les programmes. L'attribution s'effectue principalement en fonction de la priorité reconnue, de la disponibilité des logements et de règles propres à chaque parc immobilier, notamment en fonction de la clientèle visée. En l'absence d'un guichet unique à l'échelle du Québec, le système demeure fragmenté, caractérisé par une gestion morcelée des demandes et une capacité limitée de suivi, de coordination et de planification à l'échelle provinciale.

Les OH appliquent un système d'attribution du logement social plus normé puisqu'il est encadré par la *Loi sur l'attribution des logements à loyer modique*, ses règlements afférents et des mécanismes de contrôle gouvernementaux. Aussi, la gestion des listes de requérants pour un logement social par les OH s'appuie déjà sur un système commun (*Système d'information de gestion des logements sociaux* - SIGLS) opéré par la COGIWEB avec laquelle les OH travaillent depuis 40 ans. SIGLS est l'outil clé qui permet aux OH d'optimiser la gestion des logements sociaux et des listes d'attente grâce à une approche normée, de standardiser les pratiques et d'optimiser les processus administratifs. Cette utilisation d'un système commun améliore la fiabilité des listes, réduit les doublons et facilite un suivi efficace des demandes, tout en soutenant une attribution équitable des logements. Elle renforce ainsi la capacité des OH à gérer leur parc de logements de manière cohérente et efficiente. Également, 30 OH permettent déjà à des citoyens de compléter leur demande de logement subventionné via leur propre site internet¹ (la demande bascule automatiquement dans SIGLS, et permet une compilation des données). Il ne faut cependant pas négliger le travail clérical et administratif qui entoure la gestion des listes de requérants à savoir l'enregistrement des demandes, la vérification des dossiers et des annexes avant même le processus d'analyse de l'admissibilité des demandeurs.

Enfin, la région de Québec bénéficie d'un projet pilote de registre partagé pour faciliter l'accès au logement subventionné, porté par l'Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ) en collaboration avec des partenaires communautaires (OBNL et COOP). Ce projet prend la forme d'un portail Web permettant aux ménages de déposer une seule demande pour accéder à l'ensemble des logements subventionnés sur le territoire de l'agglomération de Québec. Cette expérience contribue à améliorer la gestion des demandes et à simplifier le parcours des ménages, tout en démontrant la faisabilité opérationnelle d'un registre commun et le rôle structurant de l'OH.

¹ Le nombre de demandes de logement en ligne enregistrées en 2025 est de 9 045 soit 23% des demandes. Le nombre total de demandes de logement créées dans SIGLS en 2025 est de 38 667 demandes.



Le PL 20 s'inscrit dans un virage structurant et nécessaire en matière d'accès au logement, un virage que le réseau des OH a déjà amorcé de façon concrète sur le terrain. Il importe désormais de le déployer à l'échelle provinciale, en s'appuyant sur les solutions éprouvées et sur l'expertise du réseau. Il est cependant essentiel de préserver l'autonomie décisionnelle et le pouvoir territorial des OH afin de garantir des interventions adaptées aux réalités locales (valeur maximale des biens, réalités rurales, urbaines ou vieillissement démographique).

Dans ce contexte, le ROHQ est favorable à la mise en place d'un guichet unique à l'échelle provinciale, visant une attribution harmonisée, équitable et transparente des logements sociaux et abordables. Il accueille favorablement la proposition de mettre à la disposition du public un guichet unique de demandes de location, permettant l'appariement entre les ménages demandeurs et les gestionnaires de logements subventionnés.

Considérant que l'enjeu central de la réforme proposée réside dans les modalités concrètes de déploiement et d'appropriation d'un nouveau guichet unique de demandes de location, le ROHQ recommande au gouvernement:

1- De reconnaître et de confier au réseau des OH un rôle stratégique en matière de gouvernance, d'opération et de déploiement du guichet unique, en raison de leur expertise éprouvée, de leur encadrement légal et de leur positionnement au cœur de l'écosystème public de l'habitation.

2- D'adopter une approche de déploiement graduelle et structurée, en procédant, dans une première phase, à l'implantation du guichet unique au sein du réseau des OH, à titre de projet pilote. Cette phase initiale devrait permettre de tester, d'ajuster et de consolider les mécanismes opérationnels, avant un déploiement progressif auprès des autres organismes d'habitation, en tenant compte des réalités et des enjeux régionaux, puis dans une phase subséquente d'amélioration continue.

3- De positionner le ROHQ comme partenaire clé de la mise en œuvre du guichet unique-phase projet pilote avec la SHQ et de son déploiement, afin de soutenir les OH, de favoriser une mise en œuvre harmonisée à l'échelle provinciale et d'assurer la cohérence, l'efficacité et la conformité du dispositif avec les objectifs poursuivis par le législateur.

4- D'allouer un financement adapté, récurrent et suffisant², permettant de soutenir le déploiement, l'exploitation et l'évolution du guichet unique, notamment en ce qui concerne les ressources humaines, les infrastructures technologiques, l'accompagnement au changement, la formation et les mécanismes de suivi et d'évaluation, condition essentielle à la réussite et à la pérennité de la réforme.

² *Mémoire au conseil des ministres* du 28 janvier 2026 de Madame Caroline Proulx, ministre responsable de l'Habitation, Paragraphe 9- Implications financières, page 18 : « Le coût estimé du développement du guichet de demandes de location est chiffré à environ 3,5 millions de \$ autofinancés par la SHQ ». Il importe de mentionner que ce montant concerne exclusivement le développement technologique du Guichet unique et ne semble pas inclure les coûts associés à son déploiement opérationnel, notamment la formation des équipes, l'intégration aux systèmes existants, l'accompagnement des utilisateurs, l'adaptation des processus administratifs, ni l'actualisation documentaire, ni les ressources humaines requises pour ces tâches.

2- ATTRIBUTION ET LOCATION D'UN LOGEMENT À LOYER ABORDABLE



Le ROHQ salue l'intention du gouvernement d'exercer un contrôle accru sur les conditions de location des logements subventionnés dont la réalisation a été rendue possible grâce à des fonds publics. À l'instar des exigences associées aux mécanismes de financement ou d'assurance-prêt hypothécaire, il apparaît légitime et cohérent que l'État se dote d'outils lui permettant d'assurer le respect de ces objectifs sur des périodes déterminées.

La section III du PL 20 encadre, de manière détaillée, le processus d'admissibilité, d'attribution et de location des logements à loyer abordable. Il établit que l'accès à ces logements repose sur des critères réglementés, notamment un seuil de revenu maximal, et sur le passage obligatoire par un « organisme » désigné responsable de recevoir les demandes, d'en vérifier l'admissibilité, de les inscrire sur les listes d'admissibilité et d'assurer l'appariement avec les logements disponibles.

Le texte précise également les obligations des locateurs (déclarer les logements vacants et offrir ceux-ci au demandeur prioritaire). Il prévoit également des mécanismes de recours devant le Tribunal administratif du logement, tant pour les demandeurs que pour les locateurs, afin de corriger les situations de non-conformité, de mauvaise attribution ou de fausse déclaration.

Cette section du projet de loi met en lumière la nécessité d'un acteur public de proximité, crédible et structuré, capable d'assurer la mise en œuvre rigoureuse des règles d'attribution des logements à loyer abordable. À cet égard, les OH se positionnent naturellement comme des acteurs stratégiques incontournables.

Par leur expertise reconnue en gestion de l'admissibilité, en tenue de listes, en accompagnement des ménages et en application de cadres réglementaires complexes, les OH disposent déjà des compétences opérationnelles requises pour assumer ce rôle. Leur expérience en matière de logements à loyer modique et de programmes publics en habitation constitue un levier majeur pour assurer l'équité, la cohérence et la légitimité sociale du nouveau dispositif.

Le ROHQ est en faveur d'une reconnaissance légale du logement dit abordable réservé aux ménages à revenu modeste et naturellement en faveur de la mise en place d'un règlement d'attribution et de location afin d'assurer un processus transparent, équitable et contrôlable, fondé sur des règles, une traçabilité des décisions et une responsabilisation accrue des acteurs impliqués.

Malgré l'intention clairement affirmée par le projet de loi PL20 de structurer l'attribution et la location des logements à loyer abordable, plusieurs enjeux majeurs demeurent non définis à ce stade, notamment ceux visés aux articles 6 et 10, qui renvoient largement à un encadrement futur par règlement. Ces dispositions laissent en suspens des éléments déterminants, à commencer par la définition même de ce qui constitue un logement « abordable », ainsi que les critères d'admissibilité des ménages, les modalités d'inscription et d'attribution, les conditions de modification ou de résiliation du bail et les mécanismes de contrôle et de recours, créant ainsi des zones d'incertitude importantes pour les organismes gestionnaires appelés à appliquer le régime, en commençant par définir ce qu'est un logement « abordable ».



La mise en œuvre et l'opérationnalisation d'un système d'attribution des logements à loyer abordable, comme souhaité par le gouvernement dans le cadre du PL20, génèrent inévitablement un travail administratif structurant et continu qui ne peut être assumé à coût nul. L'inscription des ménages, la validation et la mise à jour de leur admissibilité, la gestion des données, le traitement des recours, l'accompagnement des locataires ainsi que les obligations accrues de reddition de comptes impliquent des ressources humaines, organisationnelles et technologiques supplémentaires. Or, dans un contexte où le financement consenti aux OH demeure déjà insuffisant pour soutenir adéquatement les responsabilités liées à la gestion du logement social, l'ajout de nouvelles fonctions sans financement dédié fragilisera la capacité d'action du réseau. Il apparaît donc essentiel que le déploiement du régime d'attribution du logement abordable soit accompagné d'un financement réaliste et récurrent, à la hauteur des responsabilités confiées aux OH, afin d'en assurer une mise en œuvre efficace, équitable et durable.

Contrairement à ce qui y est avancé dans le mémoire au conseil des ministres³, la mise en place et l'opérationnalisation d'un système d'attribution des logements à loyer abordable, centralisé et encadré, ne peuvent raisonnablement être envisagées à coût nul. Les responsabilités administratives, opérationnelles et organisationnelles qu'un tel régime implique pour les OH des charges réelles, récurrentes et incontournables qui doivent être reconnues et adéquatement financées afin d'en assurer une application efficace, équitable et durable.

Le ROHQ recommande au gouvernement de reconnaître explicitement le rôle des OH comme **partenaires privilégiés pour la gestion des registres des demandes des logements subventionnés, l'accompagnement des demandeurs et le suivi des attributions**, afin de tirer pleinement parti de leur expertise existante et d'assurer une application uniforme et équitable de la loi sur l'ensemble du territoire.

Le ROHQ recommande de prévoir des mécanismes formels de reconnaissance du rôle central des OH, de collaboration entre la SHQ et les OH et de clarification des responsabilités afin de **garantir la qualité du processus et la confiance des organismes partenaires et des citoyens** envers le nouveau régime d'attribution des logements à loyer abordable.

Le ROHQ recommande que le projet de loi prévoit **un financement reconnu, pérenne et adéquat à l'intention des OH**, afin de soutenir les fonctions qu'ils assument et celles qui leur seront confiées de manière complémentaire, notamment dans le cadre du nouveau régime d'attribution des logements à loyer abordable. Un tel financement est essentiel pour assurer la capacité d'action, la mobilité du réseau et l'engagement des équipes, condition nécessaire à la mise en œuvre efficace et cohérente des nouvelles orientations.

³ Mémoire au conseil des ministres du 28 janvier 2026 de Madame Caroline Proulx, ministre responsable de l'Habitation, Paragraphe 9- Implications financières, page 18 : « À l'exception du développement du guichet de demandes de location, les mesures présentées dans le mémoire n'auraient aucune implication financière pour le gouvernement. ».

3- RENFORCEMENT DU RÔLE DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC ET UTILISATION D'IMMEUBLES EXCÉDENTAIRES DE L'ÉTAT



Le PL20 marque une évolution importante de l'intervention gouvernementale en habitation en reconnaissant et en renforçant le rôle stratégique des OH au sein de l'écosystème québécois du logement subventionné. En permettant aux OH d'assurer la gestion d'immeubles appartenant aux municipalités, aux municipalités régionales de comté ou à d'autres organismes ayant bénéficié d'une aide financière de la SHQ, le projet de loi s'appuie sur l'expertise reconnue des offices en matière de gestion immobilière, de services aux ménages et de conformité réglementaire. Cette approche favorise une utilisation efficiente des ressources publiques, tout en assurant une gestion cohérente et professionnelle des logements destinés aux ménages les plus modestes.

Le ROHQ recommande que le cadre législatif permette l'octroi aux offices d'habitation de droits réels immobiliers, en complément du seul droit d'administration, afin de renforcer leur capacité d'intervention à long terme. Une telle reconnaissance favoriserait une optimisation durable des actifs publics, en permettant aux OH de jouer un rôle pleinement structurant dans les projets de rénovation, de requalification, de densification et de construction, tout en assurant la pérennité de la vocation sociale de ces immeubles.

Par ailleurs, l'élargissement des pouvoirs de la SHQ, notamment en matière de fixation du loyer en étant subrogé aux droits des locataires, de détention et d'exploitation temporaires d'immeubles ainsi que de mise en œuvre de projets pilotes innovants, ouvre la voie à des solutions adaptées à des contextes complexes ou exceptionnels. Dans ce cadre, les OH constituent des partenaires incontournables à titre de mandataires pour soutenir la mise en œuvre opérationnelle de ces interventions, compte tenu de leur ancrage territorial, de leur connaissance fine des besoins locaux et de leur capacité à agir rapidement sur le terrain.

Enfin, l'élargissement du pouvoir d'aliénation des immeubles excédentaires de l'État contribue à maximiser le potentiel de développement résidentiel pour le gouvernement. Dans son mémoire au conseil des ministres, la ministre responsable de l'Habitation, Mme Caroline Proulx indique que dans un objectif de densification, la SHQ pourrait réaliser des projets pilotes avec des immeubles lui appartenant.⁴ Les OH sont particulièrement bien positionnés pour assurer que ces immeubles soient mobilisés au bénéfice des collectivités, dans une perspective d'intérêt public, de pérennité et de réponse aux besoins réels des ménages.

Dans ce contexte, le ROHQ recommande que les OH soient les partenaires privilégiés de la SHQ dans la mise en œuvre des **projets pilotes innovants de densification des terrains appartenant aux OH ou à la SHQ**, afin de tirer pleinement parti de leur expertise, de leur ancrage local et de leur capacité à assurer une exploitation durable des immeubles.

⁴ *Mémoire au conseil des ministres* du 28 janvier 2026 de Madame Caroline Proulx, ministre responsable de l'Habitation, dans le paragraphe 2.2 Optimiser l'intervention gouvernementale en habitation, page 3 : « Par ailleurs, dans un objectif de densification, il pourrait être opportun pour la SHQ, de réaliser des projets pilotes avec des immeubles lui appartenant ou qu'elle acquerrait. »

SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS

INTRODUCTION D'UN GUICHET UNIQUE DE DEMANDES DE LOCATION

Considérant que l'enjeu central de la réforme proposée réside dans les modalités concrètes de déploiement et d'appropriation d'un nouveau guichet unique de demandes de location, le ROHQ recommande au gouvernement :

1- De reconnaître et de confier au réseau des OH un rôle stratégique en matière de gouvernance, d'opération et de déploiement du guichet unique, en raison de leur expertise éprouvée, de leur encadrement légal et de leur positionnement au cœur de l'écosystème public de l'habitation.

2- D'adopter une approche de déploiement graduelle et structurée, en procédant, dans une première phase, à l'implantation du guichet unique au sein du réseau des OH, à titre de projet pilote. Cette phase initiale devrait permettre de tester, d'ajuster et de consolider les mécanismes opérationnels, avant un déploiement progressif auprès des autres organismes d'habitation, en tenant compte des réalités et des enjeux régionaux, puis dans une phase subséquente d'amélioration continue.

3- De positionner le ROHQ comme partenaire clé de la mise en œuvre du guichet unique-phase projet pilote avec la SHQ et de son déploiement, afin de soutenir les OH, de favoriser une mise en œuvre harmonisée à l'échelle provinciale et d'assurer la cohérence, l'efficacité et la conformité du dispositif avec les objectifs poursuivis par le législateur.

4- D'allouer un financement adapté, récurrent et suffisant, permettant de soutenir le déploiement, l'exploitation et l'évolution du guichet unique, notamment en ce qui concerne les ressources humaines, les infrastructures technologiques, l'accompagnement au changement, la formation et les mécanismes de suivi et d'évaluation, condition essentielle à la réussite et à la pérennité de la réforme.

ATTRIBUTION ET LOCATION D'UN LOGEMENT À LOYER ABORDABLE

Le ROHQ recommande au gouvernement de reconnaître explicitement le rôle des OH comme **partenaires privilégiés pour la gestion des registres de demandes des logements subventionnés, l'accompagnement des demandeurs et le suivi des attributions**, afin de tirer pleinement parti de leur expertise existante et d'assurer une application uniforme et équitable de la loi sur l'ensemble du territoire.

Le ROHQ recommande de prévoir des mécanismes formels de reconnaissance du rôle central des OH, de collaboration entre la SHQ et les OH et de clarification des responsabilités afin de **garantir la qualité du processus et la confiance des organismes partenaires et des citoyens** envers le nouveau régime d'attribution des logements à loyer abordable.



Le ROHQ recommande que le projet de loi prévoie **un financement reconnu, pérenne et adéquat** à l'intention des OH, afin de soutenir les fonctions qu'ils assument et celles qui leur seront confiées de manière complémentaire, notamment dans le cadre du nouveau régime d'attribution des logements à loyer abordable. Un tel financement est essentiel pour assurer la capacité d'action, la mobilité du réseau et l'engagement des équipes, condition nécessaire à la mise en œuvre efficace et cohérente des nouvelles orientations.

RENFORCEMENT DU RÔLE DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC ET UTILISATION D'IMMEUBLES EXCÉDENTAIRES DE L'ÉTAT

Le ROHQ recommande que les OH soient les partenaires privilégiés de la SHQ dans la mise en œuvre des projets pilotes innovants, notamment celui de la **densification des terrains appartenant aux OH ou à la SHQ**, afin de tirer pleinement parti de leur expertise, de leur ancrage local et de leur capacité à assurer une exploitation durable des immeubles.



Regroupement des offices
d'habitation du Québec

rohq.qc.ca

280-1135, Grande Allée Ouest
Québec (Québec) G1S 1E7

Tél. : 418 527-6228
info@rohq.qc.ca