



CTRCAQ Siège social  
202-200, RUE COMMERCIALE  
DONNACONA QC (Québec) G3M 1W1  
418 283-4452  
[info@conferencedestables.org](mailto:info@conferencedestables.org)

Madame Marguerite Blais  
Ministre responsable des Aînés et des Proches aidants  
Ministère de la Santé et des Services sociaux  
1075, chemin Sainte-Foy, 2e étage  
Québec (Québec) G1S 2M1  
Téléphone : 418 266-8715  
[ministre.responsable@msss.gouv.qc.ca](mailto:ministre.responsable@msss.gouv.qc.ca)

Donnacona, 20 juin 2022

OBJET : Inquiétudes à l'endroit du Programme d'habitation abordable du Québec (PHAQ)

Madame la Ministre,

La Conférence des Tables régionales de concertation des aînés du Québec (CTRCAQ) souhaite vous partager ses profondes inquiétudes relatives au Programme d'habitation abordable du Québec (PHAQ), particulièrement en ce qui a trait à la pérennité de l'accessibilité de ces logements dits abordables.

Contrairement au programme Accès-Logis, le PHAQ permet dorénavant au secteur privé de réaliser des projets de logements abordables destinés à des ménages à revenu faible ou modeste (ou à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation) selon certains critères.

En exigeant que les loyers soient égaux ou inférieurs aux loyers médians du territoire concerné, uniquement lors de la première année d'exploitation, le PHAQ menace sérieusement la pérennité des logements sociaux. En effet, l'article 1955 du Code Civil du Québec<sup>1</sup> qui encadre la clause F du bail autorise les propriétaires à augmenter, comme bon leur semble, les loyers d'un immeuble construit il y a moins de 5 ans. Dès lors, des projets d'habitation subventionnés par l'État seront bientôt construits par des propriétaires privés qui offriront, dans les faits, des logements réellement abordables uniquement la première année d'exploitation.

---

<sup>1</sup> CCQ-1991, c. 64, a. 1955.



Le calcul des loyers médians semble causer un préjudice important pour certains aînés vulnérables et à faible revenu, constat fait par plusieurs organismes du milieu.

Ce constat est plutôt alarmant dans la conjoncture actuelle où une crise du logement sévit dans plusieurs régions du Québec. Sachant que 42% des aînés québécois âgés de 65 ans et plus consacrent déjà plus de 30% de leur revenu au logement (Statistique Canada, 2016)<sup>2</sup> et que ce taux d'effort tend à augmenter avec l'âge, plusieurs aînés ne pourront absorber des hausses de loyers faramineuses et devront se relocaliser.

Bien sûr, il existe le programme de Supplément au loyer (PSL) qui permet à ces ménages d'habiter un logement locatif privé à un coût correspondant à 25% de leur revenu. Lors du dernier budget, l'ajout de 1 600 unités d'habitation au Programme de supplément au loyer – marché privé, soit 50,3 M\$ est accueilli favorablement, mais malheureusement, plusieurs données montrent que les PSL du marché privé demeurent souvent inutilisés par les propriétaires (FRAPRU, 2022)<sup>3</sup>. Une des raisons pouvant expliquer cette sous-utilisation est que les promoteurs privés ont le choix de faire ou non la demande d'unités d'habitation subventionnées lors du dépôt d'une demande dans le cadre du PHAQ.

En subventionnant le secteur privé pour construire des logements sociaux, madame la ministre Andrée Laforest soulignait en conférence de presse, en février dernier, que le PHAQ permet la construction de plusieurs projets en seulement 1 an comparativement au programme Accès Logis qui prenait 4 voire 5 ans pour réaliser les mêmes projets. Malgré le fait que le PHAQ semble faciliter la construction de nouveaux logements sociaux, les limites actuelles qu'il présente nous force à croire que cette solution n'est viable qu'à très court terme pour améliorer les conditions de vie des ménages à faible revenu.

En conclusion, madame la ministre,

- Serait-il envisageable de réviser l'article 1955 du Code Civil du Québec afin que les loyers des logements abordables bâtis il y a moins de 5 ans ne puissent jamais être l'objet d'une augmentation excessive en vertu de la clause F comprise dans les baux?

---

<sup>2</sup> Statistique Canada (2016). Recensement du Canada de 2016, compilation effectuée par le ministère de la Famille à partir des données du tableau 98-400-X2016230.

<sup>3</sup> FRAPRU (2022, janvier). *Lutter contre les crises ne passe pas par la privatisation de l'aide au logement*. <https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2022/01/MemoirePre-Budget2022Qc.pdf>



- Votre méthode de calcul pour identifier le prix d'un loyer médian cause-t-elle préjudice aux ménages à faible revenu qui demeurent dans ces nouveaux logements abordables qui ne se qualifient pas aux critères d'admissibilité du PSL?
- Lors du dépôt d'une demande, les propriétaires privés ne pourraient-ils pas prévoir dans leur projet d'habitation une proportion importante d'unités du Programme de Supplément au loyer-marché privé?

Nous vous assurons, madame la ministre, notre entière collaboration dans toutes discussions ou échanges dans ce dossier.

Nous vous remercions de l'attention portée à cet avis, nous vous prions d'agréer, madame la Ministre, l'expression de nos salutations les plus respectueuses.

Nicole Bolduc-DuBois, présidente

Bertrand Gignac, directeur général

Audrey Bourassa, agente de développement