

CHAPITRE **2**

Accessibilité à des logements subventionnés par la Société d'habitation du Québec

Audit de performance

Société d'habitation du Québec

EN BREF

La Société d'habitation du Québec (SHQ) doit notamment répondre, de concert avec d'autres instances comme les municipalités, aux besoins des ménages québécois en matière de logement. Toutefois, les informations qu'elle publie sur les logements subventionnés ou les aides au paiement du loyer ne fournissent pas suffisamment de détails afin d'apprécier dans quelle proportion ils répondent aux besoins impérieux des ménages.

De plus, les données dont la SHQ fait le suivi et les contrôles qu'elle exerce ne favorisent pas l'optimisation de l'offre existante. Par exemple, la SHQ n'effectue pas de suivi de la proportion de leur revenu que les ménages doivent consacrer à leur loyer, alors que dans bien des cas cette proportion est inférieure aux normes pour reconnaître le ménage comme ayant des besoins impérieux en matière de logement. De même, plusieurs ménages logés dans les logements abordables ont des revenus supérieurs aux critères d'admissibilité financière prévus aux programmes et la SHQ n'exerce pas les contrôles suffisants pour les identifier et intervenir le cas échéant.

En outre, le processus d'accès à un logement subventionné est complexe pour les ménages. Il est décentralisé auprès de plus de 1 700 organismes qui n'ont pas tous la même façon de procéder. Un manque d'encadrement de la SHQ fait aussi en sorte que les critères de sélection des ménages de certains organismes ne respectent pas les objectifs des programmes ou sont discutables sur le plan de l'équité.

Finalement, nous avons observé des difficultés à démarrer rapidement la construction de nouveaux logements, ce qui ne favorise pas l'atteinte des objectifs de la SHQ en la matière. Bien que des ajustements aient été apportés au fil du temps par la SHQ afin de favoriser la réalisation de projets plus rapidement et de permettre plus de souplesse à ses programmes pour y parvenir, des défis à cet égard demeurent.

CONSTATS

1

Les informations que publie la SHQ, de même que les données dont elle fait le suivi, sont insuffisantes pour comprendre comment ses interventions répondent aux besoins des ménages québécois.

2

Plusieurs ménages habitent des logements subventionnés alors que leur situation actuelle ne respecte pas les critères d'admissibilité aux programmes.

3

Le processus d'accès aux logements subventionnés est complexe pour les ménages, et les critères de sélection sont parfois inadéquats au regard des objectifs des programmes ou discutables sur le plan de l'équité.

4

La difficulté à démarrer rapidement la construction de nouveaux logements ne favorise pas l'atteinte des objectifs de la SHQ.

ÉQUIPE

Martin St-Louis

Vérificateur général adjoint
par intérim

Guillaume Bellemare

Directeur d'audit

Valérie Boutin

Jean-Sébastien Bussièrès

Maxime St-Hilaire

REVUE DE LA QUALITÉ

Christine Roy

Sous-vérificatrice générale

SIGLES

ACL	Programme AccèsLogis Québec
ACM	Programme AccèsLogis Montréal
HLM	Programme de logement sans but lucratif, communément appelé « programme HLM »
LAQ	Programme Logement abordable Québec
OMH	Office municipal d'habitation (peut désigner aussi un office régional d'habitation)
OSBL	Organisme sans but lucratif
PAL	Programme Allocation-logement
PHAQ	Programme d'habitation abordable Québec
PSLQ	Programme de supplément au loyer Québec
RMR	Région métropolitaine de recensement
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SHQ	Société d'habitation du Québec

TABLE DES MATIÈRES

Mise en contexte	7
Les informations que publie la SHQ, de même que les données dont elle fait le suivi, sont insuffisantes pour comprendre comment ses interventions répondent aux besoins des ménages québécois.	12
Plusieurs ménages habitent des logements subventionnés alors que leur situation actuelle ne respecte pas les critères d'admissibilité aux programmes.....	20
Le processus d'accès aux logements subventionnés est complexe pour les ménages, et les critères de sélection sont parfois inadéquats au regard des objectifs des programmes ou discutables sur le plan de l'équité.	26
La difficulté à démarrer rapidement la construction de nouveaux logements ne favorise pas l'atteinte des objectifs de la SHQ.....	31
Recommandations.....	38
Commentaires de l'entité auditée.....	39
Renseignements additionnels.....	43

Voyez aussi les observations de la commissaire au développement durable sur le sujet.



MISE EN CONTEXTE

- 1 La Société d'habitation du Québec (SHQ), créée en 1967, est l'organisme du gouvernement du Québec responsable de l'habitation sur le territoire québécois. À ce titre, elle doit notamment répondre, de concert avec d'autres instances comme les municipalités, aux besoins des ménages du Québec en matière de logement.
- 2 Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), un ménage a des besoins impérieux en matière de logement si celui qu'il occupe actuellement ne correspond pas aux trois normes décrites ci-après et s'il n'est pas en mesure d'accéder à un logement qui y correspond dans sa municipalité.
 - **Logement de qualité convenable** : un logement est de qualité convenable lorsqu'il n'y a pas de réparations majeures à y effectuer.
 - **Logement de taille convenable** : un logement est de taille convenable s'il comporte assez de chambres à coucher pour le ménage qui l'occupe, en fonction de la taille et de la composition de celui-ci. Par exemple, la norme exige au minimum un studio pour un adulte vivant seul et un logement de deux chambres pour une famille composée d'un couple et d'un enfant.
 - **Logement abordable** : un logement est jugé abordable si le ménage qui l'occupe consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt¹ au paiement du loyer et de certains frais de logement, tels que l'électricité.

Programmes de la SHQ

- 3 Pour répondre à ces besoins, la SHQ développe notamment des programmes qui visent à offrir des logements subventionnés. Ceux-ci se séparent en deux catégories, soit les logements sociaux et les logements abordables. La SHQ offre également un programme intitulé Allocation-logement.

1. Dans le présent rapport, le revenu des ménages dont il est question est toujours le revenu avant impôt.

Logements sociaux

4 Les logements sociaux sont ceux qui ont été construits par l'entremise du Programme de logement sans but lucratif, communément appelé « programme HLM » (HLM), ainsi que ceux occupés par des ménages qui bénéficient du Programme de supplément au loyer Québec (PSLQ)². Ces deux programmes permettent aux ménages qui en bénéficient de limiter leur contribution au paiement du loyer à un montant correspondant à 25 %³ de leur revenu, comme il est établi dans le *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*. La différence entre le coût du logement et la contribution du ménage est généralement assumée à 90 % par la SHQ et à 10 % par la municipalité où se trouve le logement. Ces logements réguliers ou adaptés sont réservés aux ménages à faible revenu⁴ et doivent respecter les normes de qualité et de taille convenables mentionnées précédemment.

Logements abordables

5 Les logements abordables sont ceux qui ont été réalisés grâce aux programmes Logement abordable Québec (LAQ), AccèsLogis Québec (ACL) et AccèsLogis Montréal (ACM), ainsi qu'aux nouvelles initiatives, soit le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) et les ententes avec les fonds fiscalisés et les développeurs. Ces programmes et ces ententes visent à soutenir financièrement une partie du coût de réalisation des logements afin que leurs loyers soient près du loyer médian, sans toutefois être établis en proportion du revenu du ménage. Ces logements réguliers ou adaptés sont réservés⁵ aux ménages à faible revenu ou à revenu modeste⁶ et doivent respecter la norme de qualité mentionnée précédemment.

Logement abordable

Un logement abordable réalisé grâce à un programme ou à une entente avec un fonds fiscalisé ou un développeur ne correspond pas à la définition qui en est donnée dans les normes de la SCHL. Pour la SHQ, c'est un logement dont le loyer se situe près du loyer médian, alors que pour l'organisme fédéral, il s'agit plutôt d'un logement qui doit permettre à un ménage d'y consacrer moins de 30 % de son revenu avant impôt, ce qui correspond davantage à un logement social selon la SHQ.

Fonds fiscalisés

En 2022, le gouvernement a conclu des ententes avec deux fonds fiscalisés, soit la Fédération des caisses Desjardins du Québec et le Fonds de solidarité FTQ, afin qu'ils développent eux aussi de nouveaux logements abordables en recourant aux projets soumis par les organismes.

Développeurs

Depuis 2024, la SHQ conclut des ententes pour la réalisation de logements directement avec des développeurs, soit des sociétés spécialisées en développement et en gestion immobilière.

-
2. Le PSLQ permet aux ménages d'habiter d'autres logements que ceux du programme HLM, tout en payant un loyer équivalent.
 3. Certaines commodités associées à ces logements sont facturées séparément du loyer, tels les coûts d'électricité. Si on tient compte du prix de ces commodités, les ménages qui habitent un logement social assument en réalité un pourcentage du coût du loyer qui se rapproche des 30 % reconnus par les normes canadiennes de logement.
 4. Un ménage à faible revenu (également appelé ménage à revenu modique), selon la SHQ, est un ménage qui, pour assumer le loyer médian de la municipalité qu'il habite, devrait y consacrer plus de 30 % de son revenu.
 5. Au 31 décembre 2024, parmi les logements réalisés, on comptait 3 489 logements d'urgence et de transition. Ces derniers sont offerts à l'ensemble de la population, et ce, sans égard au revenu du ménage.
 6. Un ménage à revenu modeste, selon la SHQ, est un ménage dont le revenu annuel se situe au-dessus de celui d'un ménage à faible revenu, mais sous le revenu médian des ménages du Québec.

Allocation-logement

6 Le programme Allocation-logement (PAL), dont l'administration est déléguée à Revenu Québec, offre un montant mensuel pouvant atteindre 170 dollars aux familles et aux personnes de 50 ans et plus qui consacrent une part importante de leur revenu⁷ au logement et qui n'habitent pas un logement social.

7 Le tableau 1 présente le nombre de ménages que chaque programme aidait au 31 décembre 2024, le nombre de nouveaux logements en développement ou en cours de réalisation ainsi que le nombre de suppléments au loyer à octroyer selon les annonces gouvernementales. Plus d'informations sur les catégories de logements, les programmes et les critères d'admissibilité financière sont présentées dans la section Renseignements additionnels.

TABLEAU 1 Portrait des logements, des suppléments et des allocations, par programme, au 31 décembre 2024

	Réalisés ou octroyés	En développement, en réalisation ou à octroyer	Total
Logements sociaux			
Programme de logement sans but lucratif (HLM)	74 022	–	74 022
Programme de supplément au loyer Québec (PSLQ)	38 123	12 561	50 684
Sous-total	112 145	12 561	124 706
Logements abordables			
Logement abordable Québec ¹ (LAQ)	5 383	–	5 383
AccèsLogis Québec (ACL)	39 164	4 244	43 408
AccèsLogis Montréal (ACM)	596	467	1 063
Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ)	221	5 362	5 583
Ententes avec les fonds fiscalisés ²	1 799	2 326	4 125
Ententes avec les développeurs	–	2 714	2 714
Suppléments au loyer (PSLQ) octroyés à un logement abordable ³	(20 499)	(6 722)	(27 221)
Sous-total	26 664	8 391	35 055
Total des logements subventionnés	138 809	20 952	159 761
Allocation-logement (PAL) ⁴	99 717	S.O.	S.O.

1. Cela exclut le volet privé du programme étant donné qu'il finançait une part très faible du coût de réalisation des logements et qu'il visait des ménages ayant des revenus supérieurs à ceux qualifiés de modiques ou de modestes.

2. Cela exclut l'entente avec Fondation étant donné qu'elle vise à offrir des logements en copropriété à des premiers acheteurs.

3. Un supplément au loyer du PSLQ peut être octroyé à un ménage à faible revenu qui habite un logement abordable. Dans ce cas-là, le logement est considéré comme un logement social, car le ménage consacrerait 25 % de son revenu au loyer.

4. L'allocation-logement est une aide financière versée à tout ménage qui se qualifie pour l'obtenir. Le nombre 99 717 correspond au nombre de ménages ayant reçu l'allocation de Revenu Québec au 1^{er} janvier 2025. Au cours d'une année, le nombre de ménages qui en bénéficient varie d'un mois à un autre. En 2023-2024, c'est plus de 125 000 ménages qui ont été aidés par ce programme.

Source : Vérificateur général du Québec d'après des données de la SHQ et de Revenu Québec.

7. Les critères d'admissibilité financière au PAL sont inférieurs à ceux des logements sociaux. Une illustration de cette différence est présentée dans la section Renseignements additionnels.

Organismes responsables des logements subventionnés

8 Depuis les années 1990, la SHQ ne réalise plus de logements pour en être la propriétaire ou l'exploitante. La réalisation et la gestion des logements subventionnés par ses programmes sont désormais effectuées par les offices municipaux d'habitation (OMH), des organismes sans but lucratif (OSBL), des coopératives d'habitation et le secteur privé à but lucratif. Plus de 1 700 organismes interagissent donc avec la SHQ dans le cadre de ses programmes.

9 Contrairement aux autres organismes, les OMH sont des organismes publics municipaux ou régionaux créés par la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*. Ils sont subventionnés en bonne partie par la SHQ et assument, sur leur territoire respectif, certaines responsabilités qu'elle leur délègue. Par exemple, ils sont responsables de gérer la quasi-totalité du parc de logements HLM, incluant ceux dont la SHQ est propriétaire. Au cours des dernières années, afin de consolider l'offre de services, plusieurs regroupements d'OMH ont eu lieu, ce qui a fait passer leur nombre de 538 à 108.

Pourquoi avons-nous fait cet audit ?

10 Le Québec fait actuellement face à une pénurie de logements, ce qui crée une pression à la hausse sur les loyers. Cette situation contribue à la difficulté de plusieurs ménages québécois à trouver un logement convenable qui respecte leur capacité de payer. Des ménages doivent donc renoncer à un logement convenable, ou alors y consacrer plus de 30 % de leur revenu et ainsi se retrouver avec des besoins impérieux. Ainsi, il y a lieu de s'assurer que la SHQ gère de façon efficiente les sommes qui lui sont allouées.

11 De plus, considérant cette pénurie de logements, il est important de s'assurer que les programmes de réalisation de logements permettent aux organismes responsables de développer efficacement leur offre afin de rendre disponibles de nouveaux logements adaptés aux besoins des ménages. Par ailleurs, la commissaire au développement durable présente sa réflexion sur les impacts socioéconomiques que l'accessibilité à des logements convenables et abordables permet d'éviter sur les personnes en situation de vulnérabilité dans ses observations, qui sont annexées au *Rapport du Vérificateur général du Québec à l'Assemblée nationale pour l'année 2024-2025* de mai 2025 et disponibles sur le site Web du Vérificateur général.

12 Finalement, en 2019 et en 2020, nous avons réalisé deux audits de performance auprès de la SHQ au sujet du programme ACL. Ces audits visaient l'exploitation des immeubles de logements subventionnés ainsi que la réalisation de projets d'habitation. Dans le cadre de l'audit qui fait l'objet du présent rapport, nous voulions également nous assurer que la situation s'était améliorée.

Quels sont l'objectif de l'audit et la portée des travaux ?

13 L'objectif de l'audit consistait à s'assurer que les programmes de la SHQ et les ententes avec les fonds fiscalisés et les développeurs permettent aux ménages québécois d'avoir accès rapidement et équitablement à un logement convenable tout en respectant leur capacité de payer.

14 Notre audit couvre une période d'environ trois ans s'étendant du 1^{er} avril 2022 au 31 décembre 2024. Toutefois, certaines analyses ou certains constats peuvent faire référence à des situations antérieures ou postérieures à cette période. Précisons que notre audit ne porte pas sur l'entretien, le maintien et la réparation du parc de logements existants ; nos analyses et nos conclusions ne concernent donc pas la qualité des logements.

15 L'objectif de l'audit et la portée des travaux de même que les rôles et responsabilités de l'entité sont présentés en détail dans la section Renseignements additionnels.

Les informations que publie la SHQ, de même que les données dont elle fait le suivi, sont insuffisantes pour comprendre comment ses interventions répondent aux besoins des ménages québécois.

Qu'avons-nous constaté ?

16 La SHQ divulgue des informations sur ses programmes, toutefois, celles-ci ne fournissent pas suffisamment de détails sur la manière dont ses programmes permettent de répondre aux besoins des ménages québécois en matière de logement. En effet, dans son rapport annuel de gestion, elle présente le nombre de ménages aidés par chacun de ses programmes, sans toutefois le mettre en relation avec le nombre de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement ou admissibles à ses programmes, ce qui importe puisque l'offre peut augmenter, mais pas au même rythme que les besoins.

17 De plus, elle n'effectue pas de suivi du pourcentage de leur revenu que les ménages doivent consacrer à leur loyer une fois qu'ils ont bénéficié d'un logement abordable ou de l'allocation-logement, ce qui, pourtant, est pertinent afin d'évaluer si des actions sont nécessaires pour ajuster ses programmes ou ses interventions. Pour ce qui est des logements sociaux, la contribution est établie en fonction du revenu du ménage, soit 25 % de celui-ci.

18 Par ailleurs, peu de suivi est effectué quant à la couverture des besoins à l'échelle municipale, alors que plusieurs municipalités ne comptent aucun logement subventionné sur leur territoire ou n'en comptent que très peu.

19 Par conséquent, il est difficile de savoir si les programmes actuels permettent de répondre efficacement aux besoins des ménages québécois en matière de logement, et la SHQ ainsi que les décideurs ne détiennent pas toute l'information pertinente pour prendre des décisions éclairées. Cela est d'autant plus important dans un contexte où l'offre de la SHQ est limitée et ne répond pas à l'ensemble des besoins des ménages.

Pourquoi ce constat est-il important ?

20 La mission de la SHQ consiste à répondre aux besoins des ménages québécois en matière d'habitation. La Stratégie québécoise en habitation mentionne d'ailleurs que le gouvernement entend répondre aux besoins particuliers des clientèles plus vulnérables en leur donnant accès à un logement qui tient compte de leur capacité de payer et qui est adapté à leur situation.

21 Il incombe donc à la SHQ de réaliser un suivi adéquat de ses programmes afin de savoir dans quelle mesure ses interventions permettent de répondre à ses objectifs. Elle doit aussi rendre disponible toute l'information pertinente afin de permettre aux décideurs et aux citoyens de comprendre comment les programmes répondent aux besoins et quelle est la clientèle qui en bénéficie le plus.

Ce qui appuie notre constat

Logements sociaux

22 Dans son rapport annuel de gestion, la SHQ indique le nombre de ménages bénéficiant d'un logement social (HLM ou PSLQ), soit l'équivalent de 112 145 ménages au 31 décembre 2024 (voir tableau 1). Elle mentionne également que, selon le recensement de 2021 de Statistique Canada, 218 270 ménages avaient des besoins impérieux en matière de logement, c'est-à-dire que, pour se procurer un logement convenable dans leur municipalité, ils devaient y consacrer plus de 30 % de leur revenu (les critères permettant de définir les besoins impérieux sont présentés dans la mise en contexte). Toutefois, ces deux données ne sont pas mises en relation et, par conséquent, le lecteur n'est pas en mesure d'apprécier dans quelle proportion les logements sociaux répondent aux ménages ayant des besoins impérieux.

23 De plus, les données sur les besoins impérieux ne sont plus représentatives de la réalité en 2025, notamment en raison des éléments mentionnés ci-après. La SHQ mentionne qu'elle attend les résultats du recensement de 2026 pour avoir des chiffres plus précis afin d'évaluer les besoins.

- Le recensement de 2021 a été réalisé alors que plusieurs ménages recevaient des montants des programmes d'aide liés à la pandémie, ce qui a temporairement gonflé leur revenu.
- De 2021 à 2024, les loyers ont augmenté plus vite que le revenu des ménages. En effet, le loyer moyen a augmenté de 33 %⁸, alors que le revenu moyen des ménages n'a augmenté que de 17 %⁹.
- En 2024, il y avait très peu de logements disponibles au Québec, le taux d'inoccupation étant de 1,8 %, alors qu'il était de 2,5 % en 2021.

8. Selon l'enquête sur les logements locatifs de la SCHL pour les municipalités québécoises de 10 000 habitants et plus.

9. Les données statistiques sur le revenu moyen des ménages québécois sont disponibles jusqu'en 2022. Afin d'établir le pourcentage d'augmentation jusqu'en 2024, nous avons utilisé les hausses du salaire minimum.

24 Dans le contexte où les données sur les besoins impérieux de 2021 ne sont plus représentatives, nous avons, à partir des données du recensement, estimé que 650 000 ménages seraient incapables en 2024 de payer le loyer médian¹⁰ sans y consacrer plus de 30 % de leur revenu. Cela correspond au nombre de ménages qui pourraient se qualifier pour obtenir un logement social. En considérant que 112 145 ménages en bénéficient déjà, ce nombre passerait à environ 538 000. Toutefois, ce chiffre ne représente pas nécessairement le nombre de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, car, parmi ceux-ci, il est possible que plusieurs habitent déjà un logement convenable et abordable. Il s'agit toutefois d'une estimation du nombre de ménages admissibles aux logements sociaux et, en l'absence de données plus précises, cette information peut aider à la prise de décision.

25 Par ailleurs, la SHQ donne peu d'information sur l'utilisation des suppléments au loyer autorisés par le gouvernement. En effet, seul le nombre de suppléments au loyer octroyés est présenté dans son rapport annuel de gestion, soit l'équivalent de 38 123 au 31 décembre 2024. Pourtant, il serait important que la SHQ explique comment est utilisé l'ensemble des suppléments au loyer autorisés puisque plusieurs ne permettent pas d'aider des ménages à faible revenu. Voici le portrait des 50 684 suppléments autorisés au 31 décembre 2024 :

- 37 120 étaient en paiement, c'est-à-dire qu'une contribution était versée pour aider le ménage à payer son loyer.
- 1 003 étaient associés à des logements occupés par des ménages dont le revenu permettait de payer la totalité du loyer, donc aucune contribution n'était versée à ces ménages, mais le logement a été comptabilisé comme un logement social sans aide y afférente.
- 6 722 étaient réservés aux projets de logements en cours de développement ou de réalisation, donc l'aide est à venir si la réalisation du projet se déroule comme prévu, ce qui n'est pas toujours le cas (voir constat 4).
- 5 839 étaient disponibles.

Logements abordables

26 Dans son rapport annuel de gestion ou dans son tableau de bord disponible sur son site Web, la SHQ indique le nombre de ménages bénéficiant d'un logement abordable par le biais de ses programmes et ententes (LAQ, ACL, ACM, PHAQ, fonds fiscalisés, développeurs), soit l'équivalent de 47 163 ménages au 31 décembre 2024. Toutefois, la Société y inclut les 20 499 ménages qui bénéficient du PSLQ, donc, par définition, qui bénéficient d'un logement social. Conséquemment, l'information disponible ne permet pas de comparer le nombre de ménages bénéficiant d'un logement abordable, soit 26 664 au 31 décembre 2024, avec le nombre de ménages admissibles à ce type de logement. Il est donc difficile d'apprécier dans quelle proportion la SHQ réussit à offrir un logement aux ménages qui s'y qualifient, surtout dans le contexte où les critères d'admissibilité financière au logement abordable rendent admissible une large proportion de la population.

10. Le loyer médian a été utilisé puisque c'est ce loyer que la SCHL reconnaît pour établir le nombre de ménages ayant des besoins impérieux. Toutefois, un ménage qui se cherche un logement n'aura pas nécessairement accès à ce loyer médian, mais plutôt à un loyer au prix du marché, qui est plus élevé.

27 Nous estimons d'ailleurs que 1,9 million de ménages, soit la moitié des ménages du Québec, seraient admissibles à un logement abordable. Ce nombre important est dû au fait que les ménages admissibles correspondent à l'ensemble des ménages québécois ayant un revenu inférieur au revenu médian au Québec. Par exemple, une famille de 4 personnes habitant la région de Québec peut avoir un revenu allant jusqu'à 122 000 dollars avant de cesser de se qualifier pour un logement abordable. Les différents critères d'admissibilité financière aux programmes de la SHQ pour la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec sont présentés dans la section Renseignements additionnels.

28 En outre, la SHQ ne fait pas de suivi quant au pourcentage du revenu que consacrent les ménages bénéficiant d'un logement abordable. Ce serait important étant donné le volume de ménages admissibles à de tels logements. Elle mentionne qu'elle n'est pas en mesure d'effectuer cette analyse en raison des contraintes légales et réglementaires qui ne lui permettent pas d'obtenir des informations sur les locataires, telles que leurs revenus.

29 Nous avons effectué une analyse de la situation. Le tableau 2 présente un portrait des ménages bénéficiant d'un logement abordable en 2024. Parmi ceux-ci, nous en avons recensé près de 5 300 qui y consacraient 20 % ou moins de leur revenu, dont plus de 1 500 qui y consacraient 10 % ou moins.

TABLEAU 2 Nombre de ménages habitant un logement abordable en septembre 2024, selon la proportion de leur revenu consacrée au loyer

Revenu consacré au loyer (%)	Nombre de ménages ¹	Revenu moyen (\$)
10 et moins	1 503	115 475
Plus de 10 à 15	2 104	71 456
Plus de 15 à 20	1 682	50 495
Plus de 20 à 25	1 186	39 212
Plus de 25 à 30	999	31 034
Plus de 30	2 735	22 283
Non validés ²	16 455	ND
Total	26 664	ND

1. Parmi ces ménages, plus de 2 700 ont un revenu qui dépasse les critères d'admissibilité financière des programmes (voir tableau 6). Le constat 2 traite de ce sujet.

2. Nous n'avons pas été en mesure de vérifier les données de ces ménages pour diverses raisons. Par exemple, des ménages ne déclarent pas de revenu à Revenu Québec, ne procèdent pas à leur changement d'adresse ou inscrivent mal leur adresse sur leur déclaration de revenus. De plus, pour près de 4 900 ménages, nous n'avons pas été en mesure de retracer le loyer du ménage au prix d'un effort raisonnable.

Source : Vérificateur général du Québec d'après des données de la SHQ et de Revenu Québec.

30 Par ailleurs, le tableau de bord de la SHQ disponible sur son site Web présente les logements en développement, en réalisation et en exploitation par programme, mais ne présente pas le nombre octroyé ou réservé aux ménages à faible revenu. Il n'est donc pas possible de voir quelle proportion des logements est ou sera octroyée à ces ménages.

31 Dans les faits, une faible proportion des 15 113 logements en développement ou en réalisation seront des logements sociaux, c'est-à-dire réservés aux ménages à faible revenu. En effet, dans le cadre des nouvelles initiatives (PHAQ, ententes avec les fonds fiscalisés et les développeurs), seulement 26 % des logements sont octroyés ou sont réservés à des ménages à faible revenu, alors que dans les anciens programmes LAQ, ACL et ACM ce pourcentage s'élevait à environ 55 %. Le tableau 3 présente un portrait de la situation.

TABLEAU 3 Proportion des logements réalisés par les programmes ou les ententes de logements abordables qui sont ou seront octroyés à des ménages à faible revenu, au 31 décembre 2024.

	Années de service du programme ou de l'entente	Nombre de logements en exploitation, en développement ou en réalisation	Nombre de logements qui sont ou seront octroyés à des ménages à faible revenu	Proportion (%)
Anciennes initiatives				
LAQ	2002-2010	4 072 ¹	2 715	67
ACL et ACM	1997-2025	44 471	24 022	54
Total des anciennes initiatives		48 543	26 737	55
Nouvelles initiatives				
PHAQ	Depuis 2022	5 583	2 744	49
Fonds fiscalisés	Depuis 2022	4 125	455	11
Développeurs	Depuis 2024	2 714	0 ²	0
Total des nouvelles initiatives		12 422	3 199	26

1. Nous avons été en mesure de valider 4 072 logements parmi les 5 383 en exploitation au 31 décembre 2024.

2. Au 31 décembre 2024, aucun développeur n'avait réservé de suppléments au loyer (PSLQ) auprès de la SHQ.

Source : Vérificateur général du Québec d'après des données de la SHQ.

32 Mentionnons que nous n'avons pas été en mesure de retracer une intention, soit sous la forme d'une politique ou d'une orientation, qui justifie cette diminution. Au contraire, la Stratégie québécoise en habitation mentionne que le gouvernement entend « favoriser l'accessibilité et l'abordabilité notamment en accélérant la construction de logements sociaux et abordables pour répondre aux besoins des ménages à faible revenu ».

33 Cette situation peut s'expliquer en partie par le fait que, dans le cadre des nouvelles initiatives, les exigences relatives à la proportion des logements à octroyer aux ménages à faible revenu ont été retirées. En effet, dans le cadre des anciennes initiatives, la SHQ obligeait les organismes à attribuer une partie des logements aux ménages à faible revenu, soit 75 % des logements dans le cas du LAQ, et entre 20 % et 50 %¹¹ dans le cas d'ACL. En 2019, c'est entre 50 % et 80 %¹¹ des logements que le programme ACL et le nouveau programme ACM devaient attribuer aux ménages à faible revenu. En revanche, les nouvelles initiatives mises en place à partir de 2022 ne sont plus soumises à de telles obligations. Le retrait de ces exigences devrait à tout le moins s'accompagner d'un suivi rigoureux afin que la SHQ puisse s'assurer que le nombre de logements réservés aux ménages à faible revenu respecte les objectifs.

Allocation-logement

34 Comme il est mentionné par la SHQ dans son rapport annuel de gestion 2023-2024, l'augmentation importante du nombre de ménages soutenus par les programmes de la SHQ au cours des dernières années est en grande partie associée à l'allocation-logement. En effet, le nombre de ménages qui ont bénéficié de ce programme est passé de près de 80 000 en 2019-2020 à plus de 125 000 en 2023-2024. Au 31 décembre 2024, parmi les 238 526 ménages soutenus, près de 42 % étaient des bénéficiaires du PAL. Rappelons que l'allocation-logement est offerte à tous les ménages qui se qualifient pour la recevoir, c'est-à-dire les familles et les personnes de 50 ans et plus qui consacrent une part importante de leur revenu¹² au paiement de leur loyer et qui ne bénéficient pas d'un logement social.

35 La SHQ ne divulgue pas le pourcentage de leur revenu que des ménages bénéficiant de l'allocation-logement doivent consacrer à leur loyer. Cette information, dont la Société ne fait pas non plus de suivi, est pourtant pertinente, étant donné que l'allocation-logement est un montant mensuel fixe et limité, établi en fonction du pourcentage du revenu consacré au logement. Elle s'élève à 100 dollars pour un ménage qui consacre entre 30 % à moins de 50 % de son revenu au paiement de son logement, à 150 dollars pour un ménage qui y consacre entre 50 % à moins de 80 %, et à 170 dollars pour un ménage qui y consacre 80 % et plus. Au 31 décembre 2024, le nombre de bénéficiaires recevant l'allocation se répartissait de façon à peu près égale entre les trois montants.

36 Selon des données de Revenu Québec, les ménages qui reçoivent l'allocation-logement doivent en moyenne, une fois l'allocation considérée, utiliser 56 % de leur revenu pour se loger. Le tableau 4 présente ces ménages selon leur taux d'effort. En guise de comparaison, le taux d'effort pour se loger des bénéficiaires des programmes de logements sociaux (HLM et PSLQ) est limité à 25 % de leur revenu.

11. Le nombre de suppléments au loyer (PSLQ) pouvait atteindre 100 % dans les projets de logements adaptés aux personnes ayant des besoins particuliers.

12. Les critères d'admissibilité financière au PAL ont été établis à partir de la mesure du panier de consommation (MPC) de la RMR de Montréal. Il s'agit de la mesure officielle de la pauvreté au Canada. Elle est fondée sur le coût d'un panier de biens et de services précis correspondant à un niveau de vie modeste et de base.

TABLEAU 4 Proportion du revenu des ménages consacrée au loyer pour les bénéficiaires de l'allocation-logement au 31 décembre 2024

Revenu consacré au loyer ¹ (%)	Nombre de ménages	%
30 et moins	7 177	7
Plus de 30 à 40	21 573	22
Plus de 40 à 50	22 507	23
Plus de 50 à 60	14 143	14
Plus de 60 à 70	8 592	9
Plus de 70 à 80	5 739	6
Plus de 80	19 986	19
Total	99 717	100

1. L'allocation est considérée dans le calcul du loyer. Des frais d'électricité et d'assurance préétablis le sont également, contrairement à ce qui est calculé pour un logement abordable (tableau 2).

Source : Vérificateur général du Québec d'après des données de Revenu Québec.

Couverture municipale

37 Annuellement, de l'information sur le nombre de logements subventionnés par la SHQ par municipalité est divulguée. Toutefois, cette information n'est pas mise en relation avec le nombre de ménages dans le besoin. Par conséquent, la SHQ ne suit pas le taux de couverture des besoins par municipalité, ce qui ne lui permet pas de constater comment ses aides sont réparties entre les municipalités ni d'évaluer si des interventions propres à chaque milieu sont nécessaires. Bien que la SHQ fasse certaines analyses au niveau des 17 régions administratives, celles-ci ne permettent pas de repérer les municipalités couvrant peu de besoins.

38 Pour ce qui est des logements sociaux, nos travaux montrent que l'offre est très variable d'une municipalité à l'autre. En effet, près de 490 municipalités répondent à 20 % et moins des besoins impérieux du recensement de 2021, alors que pour une quarantaine de municipalités ce ratio est supérieur à 80 %. Le tableau 5 donne un portrait de la situation au 31 décembre 2024.

TABLEAU 5 Nombre de municipalités selon le pourcentage de ménages ayant des besoins impérieux qui bénéficiaient d'un logement social au 31 décembre 2024

Taux de couverture des besoins (%)	Nombre de municipalités ¹	%	Nombre minimum de ménages dans le besoin ²	%
20 et moins	486	44	44 056	20
Plus de 20 à 40	224	21	126 937	58
Plus de 40 à 60	172	16	42 841	19
Plus de 60 à 80	116	11	6 005	3
Plus de 80	47	4	265	-
Aucun logement social ni ménage avec des besoins impérieux identifiés	48	4	-	-
Total	1 093	100	220 104	100

1. Les 14 villages nordiques, les 104 territoires non organisés, les 62 autres territoires et le gouvernement régional de Eeyou Istchee Baie-James sont exclus de ces données. Nous avons également jumelé neuf municipalités avec leur canton ou leur paroisse.
2. Le nombre de ménages dans le besoin correspond, pour chaque municipalité, au plus élevé d'entre celui déclaré au recensement de 2021 et celui bénéficiant de l'allocation-logement au 31 décembre 2024.

Source : Vérificateur général du Québec d'après des données de la SHQ, de Revenu Québec et de Statistique Canada.

CONSTAT 2

Plusieurs ménages habitent des logements subventionnés alors que leur situation actuelle ne respecte pas les critères d'admissibilité aux programmes.

Qu'avons-nous constaté ?

39 En 2024, plus de 2 700 ménages habitaient un logement abordable alors que leur revenu dépassait les critères d'admissibilité des programmes, de plusieurs dizaines de milliers de dollars pour certains. Nous avons également dénombré plus de 17 300 ménages qui payaient moins de 25 % de leur revenu pour se loger dans un logement social. Ces situations s'expliquent en partie par des lacunes en ce qui concerne la validation du revenu des ménages que doivent effectuer les organismes.

40 De plus, dans les logements sociaux, plus de 9 200 ménages occupaient un logement trop grand par rapport au nombre de chambres nécessaire selon la composition du ménage, ce qui peut ne pas respecter les normes d'occupation des programmes. Il n'a pas été possible de faire cette analyse pour les logements abordables étant donné que cette information n'était pas accessible au prix d'un effort raisonnable et qu'aucune norme d'occupation n'encadre l'octroi des logements abordables.

Pourquoi ce constat est-il important ?

41 Il est important de s'assurer que les logements subventionnés sont habités par des ménages dont le revenu respecte les critères d'admissibilité financière des programmes, étant donné le nombre important de ménages dans le besoin qui n'y ont pas accès.

42 De plus, les organismes doivent voir, comme le règlement le demande, à reloger les ménages habitant un logement social trop grand par rapport à leurs besoins afin d'optimiser le parc de logements existants. Mentionnons que les logements sociaux qui comportent plus de deux chambres sont plus rares que les autres. Un ménage comptant plusieurs enfants pourrait donc avoir davantage de difficulté à trouver un logement dont la taille correspond à ses besoins.

Ce qui appuie notre constat

Logements abordables

43 En utilisant les données de Revenu Québec, nous avons recensé 2 722 ménages bénéficiant d'un logement abordable en 2024 dont le revenu dépasse les critères d'admissibilité financière prévus par les programmes. Il s'agit d'un nombre minimum, étant donné que pour 11 567 logements abordables (sur un total de 26 664) nous n'avons pas été en mesure de vérifier le revenu du ménage pour diverses raisons¹³. Ces ménages dont le revenu dépasse les critères représentent au minimum 10 % des ménages qui bénéficient d'un logement abordable.

44 Plusieurs de ces ménages dépassent significativement les seuils. Par exemple, nous avons recensé près de 250 ménages dont le revenu annuel dépasse de plus de 60 000 dollars les critères des programmes, dont près d'une vingtaine les dépassent de plus de 200 000 dollars. Le tableau 6 présente les résultats de notre analyse selon différentes tranches de revenu excédant les critères.

TABLEAU 6 Nombre minimum de ménages habitant un logement abordable en septembre 2024 dont le revenu dépassait les critères d'admissibilité des programmes

Tranches de revenu dépassant les critères d'admissibilité des programmes ¹ (\$)	Nombre de ménages
10 000 et moins	967
Plus de 10 000 à 20 000	580
Plus de 20 000 à 30 000	411
Plus de 30 000 à 40 000	258
Plus de 40 000 à 50 000	152
Plus de 50 000 à 60 000	107
Plus de 60 000	247
Total	2 722

1. Les critères d'admissibilité financière aux logements abordables varient en fonction de la taille du ménage et de la municipalité dans laquelle le logement est situé. La section Renseignements additionnels présente les critères pour les ménages de la RMR de Québec, à titre d'exemple.

Source : Vérificateur général du Québec d'après des données de la SHQ et de Revenu Québec.

13. Il s'agit des mêmes raisons que celles mentionnées au constat 1 : certains ménages ne déclarent pas de revenu à Revenu Québec, ne procèdent pas à leur changement d'adresse ou inscrivent mal leur adresse sur leur déclaration de revenus.

45 Cette situation s'explique en partie par le fait que les ménages bénéficiant d'un logement abordable et dont le revenu augmente au fil du temps, puis finit par dépasser les critères d'admissibilité financière des programmes, ont droit au maintien dans les lieux selon le *Code civil du Québec*. Bien que nous ayons également relevé des cas de dépassement des critères d'admissibilité financière en 2019 et que cette disposition légale existait, la SHQ n'a toujours pas mis de mesure en place pour remédier à la situation. Elle mentionne toutefois qu'elle a l'intention d'exiger une compensation financière additionnelle des ménages logés dont le revenu dépasse les critères financiers des programmes.

46 Elle peut également s'expliquer par des lacunes dans la validation du revenu des ménages par les organismes (nous traitons du sujet plus loin dans ce constat). Nos travaux ne nous ont toutefois pas permis de déterminer, au prix d'un effort raisonnable, si le cas des 2 722 ménages est attribuable à leur droit au maintien dans les lieux ou à une lacune dans la validation du revenu des ménages par les organismes.

Logements sociaux

47 Les ménages qui bénéficient d'un logement social ont également droit au maintien dans les lieux. Toutefois, un ménage qui s'enrichit doit continuer à payer un loyer correspondant à 25 % de son revenu, sous réserve de certaines exceptions (voir paragraphe 48). À l'aide des données de Revenu Québec, nous avons validé dans quelle mesure les ménages bénéficiant d'un logement social paient réellement 25 % de leur revenu pour y être logés. Les résultats montrent qu'en 2024, un minimum¹⁴ de 17 345 ménages consacraient en réalité moins de 25 % de leur revenu au paiement de leur loyer (tableau 7). Il s'agit environ du tiers des ménages pour lesquels nous avons réussi à faire l'exercice. Étant donné ce fort volume, il importe pour la SHQ de s'y attarder et de voir si des correctifs sont nécessaires, soit à ses contrôles, soit aux paramètres de ses programmes.

TABLEAU 7 Nombre minimum de ménages habitant un logement social en septembre 2024 qui payaient moins de 25 % de leur revenu pour se loger

Revenu consacré au loyer (%)	Nombre de ménages
Moins de 10	1 481
10 à moins de 15	2 967
15 à moins de 20	4 303
20 à moins de 25	8 594
Total	17 345

Source : Vérificateur général du Québec d'après des données des OMH et de Revenu Québec.

14. Il s'agit d'un minimum étant donné que nous n'avons été en mesure de valider que 53 146 des 112 145 logements sociaux, soit 47 %, car certains ménages ne déclarent pas de revenu à Revenu Québec, ne procèdent pas à leur changement d'adresse ou inscrivent mal leur adresse sur leur déclaration de revenus.

48 Certaines modalités du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique* peuvent expliquer en partie cette situation, telles que les suivantes qui ont été établies il y a près de 25 ans.

- Un ménage bénéficiant d'un logement social dont le revenu a augmenté peut continuer à payer le même loyer que l'année précédente, avec une majoration de 50 dollars par mois, pour une période maximale de 3 ans¹⁵.
- Le revenu total des deux premiers occupants¹⁶ faisant partie du ménage est celui considéré aux fins de l'établissement du loyer. Pour les autres occupants, à l'exception des enfants mineurs ou des majeurs aux études à temps plein, seuls les 5 148 premiers dollars sont considérés. Par conséquent, ce n'est pas tout le revenu du ménage qui sert à établir le loyer.

49 Nos travaux ne nous ont toutefois pas permis de déterminer, au prix d'un effort raisonnable, si le cas des 17 345 ménages est attribuable aux modalités du règlement ou à des lacunes dans la validation des revenus des ménages par les organismes. Les paragraphes qui suivent résument ces lacunes.

Vérification inadéquate et inefficace de la situation familiale et financière des ménages

50 En ce qui concerne les logements abordables, la SHQ ne demande pas aux organismes d'exiger des ménages qu'ils fournissent la documentation nécessaire pour prouver leur situation familiale¹⁷ et financière au moment d'établir leur admissibilité. Elle exige plutôt que les organismes obtiennent une déclaration du ménage attestant que son revenu ne dépasse pas les critères d'admissibilité financière des programmes. Conséquemment, des organismes s'en remettent uniquement à cette déclaration. De plus, la SHQ ne fait aucune vérification pour s'assurer que les organismes appliquent cette exigence. La SHQ nous a mentionné que cette situation est occasionnée par des limitations légales et réglementaires et qu'elle travaille actuellement pour proposer des ajustements.

51 Dans le cas des logements sociaux, la SHQ demande aux organismes de fournir la documentation nécessaire pour prouver la situation familiale et financière du ménage, et ce, autant lors de l'octroi d'un logement qu'annuellement par la suite lors du renouvellement du bail. Toutefois, les conclusions des rapports de vérification des organismes produits par la SHQ pour ces logements, au nombre d'une centaine annuellement, indiquent que certains organismes, principalement les OSBL et les coopératives d'habitation, ne vérifient pas adéquatement l'admissibilité des ménages à un logement social.

15. Cela peut s'appliquer une seule fois dans la vie de la personne qui a signé le bail. De plus, la majoration de 50 dollars ne peut faire en sorte que le loyer dépasse 646 dollars pour une personne seule ou 720 dollars pour deux personnes et plus. Si le loyer est déjà supérieur à ces montants, aucune majoration ne s'applique.

16. Le premier occupant est la personne qui subvient habituellement aux besoins du ménage alors que le deuxième est la personne indépendante dont le revenu annuel est le plus élevé.

17. La situation familiale est importante notamment en ce qui a trait à la taille du logement, soit au nombre de chambres nécessaire pour répondre aux besoins du ménage.

52 Par exemple, parmi les 100¹⁸ organismes vérifiés en 2023-2024 par la SHQ, on peut voir que 18 organismes ont soit attribué des logements à des ménages dont le revenu dépassait les critères d'admissibilité financière des programmes, soit mal établi le revenu du ménage, ou encore n'ont pas demandé les documents exigés par le règlement pour prouver la situation financière de ces ménages. Bien que la SHQ demande aux organismes fautifs de mettre en place des mesures correctives, elle relève, annuellement, les mêmes problèmes d'un organisme à l'autre. Des solutions plus structurantes et durables devraient donc être envisagées par la SHQ.

53 En outre, la SHQ n'a pas accès à distance aux données des organismes quant aux logements et aux locataires, et n'a pas signé d'ententes de partage d'information avec d'autres organisations gouvernementales qui détiennent de l'information sur les ménages, comme Revenu Québec ou le ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale. Pour obtenir ces renseignements, elle doit soit se rendre dans les locaux des organismes, soit demander à ces derniers qu'ils lui fournissent à la pièce les documents numérisés, ce qui n'est pas efficace.

Des ménages logés dans des logements sociaux trop grands par rapport à leurs besoins

54 La norme nationale d'occupation de la SCHL et le *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* définissent le nombre de chambres requis en fonction de la composition du ménage (ex. : deux chambres pour un couple avec un enfant mineur). Toutefois, à l'aide des données contenues dans le système de gestion des logements sociaux des OMH (COGIWEB), nous avons recensé un minimum de 9 214 ménages dont la composition ne justifiait pas qu'ils occupent un logement social comptant trop de chambres (tableau 8). Cela représente environ 8 % des logements sociaux existants. Notons que nous n'avons pas pu faire cette analyse pour les logements abordables, au prix d'un effort raisonnable, étant donné que les informations concernant la taille des logements sont décentralisées dans les 1 700 organismes. De plus, rappelons qu'aucune norme d'occupation n'encadre l'octroi des logements abordables.

TABLEAU 8 Nombre minimum¹ de ménages habitant un logement social trop grand par rapport à leur composition familiale en décembre 2024

Nombre de chambres en trop	Nombre de ménages
1	7 968
2	1 104
3 et plus	142
Total	9 214

1. Il s'agit d'un minimum étant donné que nous n'avons été en mesure de valider que 83 542 des 112 145 logements sociaux, soit 74 %.

Source : Vérificateur général du Québec d'après des données des OMH et de la SHQ.

18. Selon la SHQ, elle sélectionne les organismes à vérifier annuellement selon une méthode de risque pour identifier ceux pouvant être davantage problématiques. Ainsi, les résultats de ses travaux ne peuvent pas être extrapolés sur l'ensemble des organismes.

55 Des situations légitimes peuvent justifier le cas de certains ménages. Par exemple, afin d'assurer une pleine utilisation des logements disponibles, des organismes peuvent avoir attribué un logement contenant trop de chambres par rapport au besoin du ménage étant donné qu'aucun ménage dont la composition correspondait à la taille du logement n'était inscrit sur la liste d'attente au moment de l'attribution du logement.

56 Toutefois, l'occupation d'un logement comptant trop de chambres peut également survenir lorsqu'un organisme n'a pas respecté les normes au moment de son octroi ou lorsqu'il ne procède pas au relogement des ménages dont la composition se modifie au fil du temps, ce qui pourtant est une exigence du règlement. À cet égard, parmi les 100 rapports de vérification des organismes de la SHQ en 2023-2024, 12 relèvent que l'organisme a attribué un logement trop grand à des ménages par rapport à leurs besoins alors que 26 relèvent des lacunes de l'organisme quant à la relocalisation des ménages.

CONSTAT 3

Le processus d'accès aux logements subventionnés est complexe pour les ménages, et les critères de sélection sont parfois inadéquats au regard des objectifs des programmes ou discutables sur le plan de l'équité.

Qu'avons-nous constaté ?

57 Un ménage qui souhaite obtenir un logement subventionné par la SHQ doit faire des demandes auprès de multiples organismes, ce qui peut être ardu, d'autant plus que les organismes n'ont pas tous la même façon de procéder. De plus, étant donné que la SHQ n'a pas d'ententes avec des organismes gouvernementaux détenant de l'information sur les ménages, ces derniers doivent fournir à plusieurs reprises de la documentation afin de prouver leur situation familiale et financière, ce qui est inefficace.

58 Par ailleurs, à l'exception des OMH, les organismes peuvent établir leurs propres critères de sélection au moment de l'octroi des logements, pourvu que la situation financière du ménage lui permette d'obtenir un tel logement. Toutefois, nous avons constaté que certains organismes utilisent des critères qui ne respectent pas les objectifs des programmes ou qui sont parfois discutables sur le plan de l'équité. Cette situation s'explique principalement par un manque d'encadrement et de contrôle de la SHQ, préoccupation que nous avons d'ailleurs soulevée dans notre rapport de 2019.

Pourquoi ce constat est-il important ?

59 Au Québec, il existe plus de 1 700 organismes qui administrent l'accès aux logements que subventionne la SHQ. En raison de ce nombre, il n'est pas toujours simple pour les citoyens qui désirent avoir accès à ces logements de savoir à qui s'adresser. Il est donc important de simplifier l'accès aux logements subventionnés.

60 Il est également nécessaire de s'assurer que les dépenses liées à la gestion de l'admissibilité des ménages sont optimisées. Selon les états financiers audités des OMH qui gèrent environ 70 % des logements sociaux et pour lesquels cette information était présentée distinctement, au moins 18 millions de dollars par année sont consacrés à la sélection des ménages et à la vérification de leur admissibilité aux logements sociaux. Une partie importante de ces frais est assumée par la SHQ.

61 En outre, en raison de l'offre limitée de logements subventionnés par rapport au nombre de ménages dans le besoin, et du fait qu'ils sont financés par des fonds publics, il est essentiel que l'octroi des logements se fasse sur la base de critères objectifs qui respectent les normes des programmes et évitent des choix subjectifs ou discriminatoires.

Ce qui appuie notre constat

Une complexité et une inefficience dues à une grande décentralisation

62 Le processus d'accès aux logements subventionnés est décentralisé auprès de plus de 1 700 organismes répartis dans l'ensemble du Québec. Les tâches qui s'y rapportent sont effectuées par des OMH, des OSBL et des coopératives d'habitation, dont près de 60 % gèrent moins de 20 logements chacun (tableau 9).

TABLEAU 9 Nombre de logements administrés selon le type d'organisme responsable au 31 décembre 2024¹

Nombre de logements	OMH	OSBL	Coopératives d'habitation	Total	Pourcentage cumulatif
Moins de 10	2	242	373	617	36
10 à 19	13	223	136	372	57
20 à 29	4	151	82	237	71
30 à 49	3	127	65	195	82
50 à 99	9	105	46	160	91
100 à 199	22	44	13	79	96
200 à 299	9	5	1	15	97
300 et plus	46	8	1	55	100
TOTAL	108	905	717	1 730	

1. Le tableau exclut huit organismes autochtones et inuit, sept sociétés privées à but lucratif ainsi que trois établissements d'enseignement postsecondaire.

Source : Vérificateur général du Québec d'après des données de la SHQ.

63 Le grand nombre de petits organismes responsables du processus d'accès aux logements subventionnés, particulièrement dans les grandes municipalités où vivent la majorité des ménages dans le besoin, multiplie les démarches auxquelles les ménages doivent s'astreindre pour obtenir un de ces logements.

64 Il faut d'abord que chaque ménage communique avec tous les organismes de sa municipalité pour connaître leur offre de logements. Puis, si l'offre et l'emplacement des logements correspondent à ses besoins, le ménage doit compléter une demande auprès de chaque organisme et prouver qu'il répond à l'ensemble des critères d'admissibilité. Plus une municipalité comporte d'organismes différents chargés d'octroyer des logements subventionnés, plus les démarches que le ménage doit faire sont nombreuses. Dans certaines municipalités, de tels organismes se comptent par dizaines, voire par centaines. Par exemple, au 31 décembre 2024, Montréal comptait 544 organismes différents, Québec, 189, et Saguenay, 48.

65 Par ailleurs, les différents organismes ne procèdent pas toujours de la même façon. Par exemple, certains se contentent d'informations de base sur les demandeurs alors que d'autres demandent une lettre de présentation afin d'effectuer une présélection. La durée de la validité de la demande est un autre exemple d'une façon de procéder : certains la conservent 6 mois, d'autres, 12 mois alors que certains la conservent jusqu'à ce qu'un logement soit octroyé au ménage.

66 De plus, l'absence d'ententes entre la SHQ et les organismes gouvernementaux détenant déjà de l'information sur la situation familiale et financière des ménages, comme Revenu Québec, fait en sorte que les organismes gérant les logements doivent recueillir l'information chaque année directement auprès des ménages, et ce, autant pour les ménages bénéficiant d'un logement social que ceux sur les listes d'attente pour en obtenir un, ce qui est inefficace. En effet, en vertu du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*, les organismes doivent vérifier chaque année la situation familiale et financière des ménages en attente d'un logement social, en exigeant des pièces justificatives. Pourtant, plusieurs de ces ménages ne se verront attribuer un logement qu'au bout de plusieurs années.

67 Nous avons d'ailleurs noté l'absence d'un guichet d'accès et d'une base de données centralisée dans notre rapport de 2020. Depuis, des projets pilotes ont été testés à Québec, à Lévis et à Laval. Les guichets liés aux projets pilotes ont toutefois des limites. Ils ne visent que les logements sociaux et non les logements abordables. De plus, les OSBL et les coopératives d'habitation qui offrent des logements subventionnés ne sont pas toujours dans l'obligation d'utiliser le guichet d'accès ni de sélectionner un ménage qui figure sur la liste d'attente. Finalement, la SHQ n'a pas accès aux informations cumulées grâce à ces guichets afin de vérifier si les organismes s'en servent réellement et respectent les listes d'attente lors de l'octroi des logements.

Un manque d'encadrement de la SHQ quant à la sélection des locataires

68 Afin de traiter les demandes, la SHQ a instauré des critères de sélection qui classent les ménages en fonction de leur vulnérabilité. Ces critères, régis par le règlement, sont présentés dans la section Renseignements additionnels.

69 Cependant, ils ne visent que les logements sociaux gérés par les OMH. En ce qui concerne ceux que gèrent les OSBL et les coopératives d'habitation, les organismes définissent leurs propres critères tant qu'ils respectent les exigences des programmes, par exemple de ne pas contenir de dispositions subjectives ou discriminatoires, incluant toute disposition relative à l'occupation ou à la situation professionnelle des locataires. Les organismes doivent néanmoins soumettre leurs critères à la SHQ afin d'obtenir un certificat de conformité.

70 Or, 13 des 175 organismes gérant des logements sociaux que nous avons sélectionnés n'avaient pas soumis leurs critères à la SHQ pour obtenir son approbation. Il n'a donc pas été possible d'en faire l'analyse.

71 Quant aux 162 autres organismes, l'analyse de leurs critères nous a permis de constater que certains ne respectent pas les exigences et les objectifs des programmes ou sont discutables sur le plan de l'équité. Voici quelques exemples que nous avons observés.

- Cinq organismes ont défini des critères en exigeant que les demandeurs soient d'une nationalité ou d'une religion spécifique, ou qu'ils parlent une langue en particulier, ou qu'ils adhèrent à des causes sociales spécifiques. Pour trois parmi les cinq, la SHQ a demandé à l'organisme de retirer le critère sans toutefois s'assurer qu'il l'avait fait.
- Trois organismes ont défini des critères basés sur la profession, qui n'ont aucun lien avec l'entretien et la gestion des logements. En effet, les trois organismes exigent que tous les ménages soient des artistes et une priorise ceux qui pratiquent leur art depuis plusieurs années au détriment des jeunes artistes.
- Cinquante-six organismes considèrent davantage des critères subjectifs qui sont difficilement mesurables tels que la capacité de vivre en groupe et de s'impliquer dans la communauté, que des critères objectifs tels que le revenu du ménage ou l'ancienneté de sa demande. Parmi ceux-ci, un organisme privilégie davantage les ménages à revenu modeste et les ménages qui n'ont pas changé d'emploi dans les 24 derniers mois. Un autre organisme exige que les ménages n'aient pas subi plus de deux refus avant de lui soumettre leur demande.
- Bien que la possession d'actifs et de liquidités ne soit pas prévue au règlement pour définir la capacité financière d'un ménage et déterminer s'il se qualifie pour obtenir un logement social, nous avons constaté une variabilité à ce sujet. Ainsi, 110 organismes ne tiennent pas compte de ces éléments au moment d'octroyer des logements, alors que 52 le font. Parmi ceux qui les prennent en considération, certains tolèrent par exemple jusqu'à 50 000 dollars d'actifs, alors que d'autres tolèrent jusqu'à plusieurs centaines de milliers de dollars.

72 Les rapports des vérificateurs de la SHQ mentionnent par ailleurs que certains OSBL, coopératives d'habitation et OMH n'ont pas mis en place les mécanismes requis afin d'assurer une sélection impartiale des ménages. Par exemple, selon les 100 rapports de 2023-2024, 33 organismes présentent des non-conformités quant à la mise en place d'un comité de sélection indépendant, 36 ne tiennent pas de registre à jour des demandes de location alors que 48 ne documentent pas leur choix de locataires. Par conséquent, la SHQ ne peut pas toujours s'assurer en aval que les organismes ont respecté l'ordre de priorisation et qu'ils ont procédé à un traitement équitable des demandes. Bien que la SHQ demande aux organismes fautifs de mettre en place des mesures correctives, elle relève, annuellement, les mêmes problèmes d'un organisme à l'autre. Des solutions plus structurantes et durables devraient donc être envisagées par la SHQ.

73 En ce qui concerne les logements abordables, l'entière discrétion quant à l'attribution des logements est laissée à l'organisme. Les seules exigences sont d'attribuer les logements à un ménage dont le revenu respecte les critères d'admissibilité financière des programmes et de ne pas être discriminatoire quant à la sélection des locataires. Cependant, la SHQ ne fait aucune vérification afin de s'assurer que les organismes respectent ces exigences. Nous avons d'ailleurs relevé en 2019 ce manque d'encadrement de la SHQ par rapport à l'attribution des logements abordables. Depuis, la SHQ travaille sur un règlement visant à corriger cette lacune. Ce projet de règlement n'est toujours pas publié six ans plus tard. Mentionnons que nous n'avons pas été en mesure d'analyser les critères des organismes étant donné qu'ils ne sont pas soumis à la SHQ.

CONSTAT 4

La difficulté à démarrer rapidement la construction de nouveaux logements ne favorise pas l'atteinte des objectifs de la SHQ.

Qu'avons-nous constaté ?

74 Plusieurs organismes qui soumettent des projets de réalisation de logements à la SHQ ont de la difficulté à les développer rapidement et à obtenir la confirmation de sa participation financière. Dans le cadre du programme ACL, les délais pour obtenir le financement étaient très importants et plusieurs projets ont été abandonnés en cours de route. En 2022, afin de remplacer le programme ACL, la SHQ a lancé le PHAQ et a imposé des délais maximaux pour voir les projets passer plus rapidement en réalisation. Toutefois, les résultats du premier appel de projets ont été mitigés et plusieurs ajustements ont dû être apportés au programme en cours de route, dont certains très récemment.

75 Cette situation s'explique notamment par le fait que, pour plusieurs projets, il est difficile d'équilibrer le montage financier qui permettrait une viabilité du projet à l'intérieur des paramètres des programmes. À cet effet, des ajustements ont été apportés au PHAQ afin de réussir à équilibrer le montage financier de plusieurs projets, notamment en permettant d'augmenter temporairement le loyer dans certaines situations. Nonobstant, des défis demeurent.

76 De plus, des organismes soumettent des projets mal préparés, ce qui retarde la mise en chantier. Par exemple, parfois les terrains ne sont pas prêts pour accueillir la construction ou comportent des enjeux ou des risques importants. Également des plans et devis peuvent nécessiter plusieurs ajustements étant donné qu'ils n'optimisent pas les coûts de construction par logement ou ne respectent pas les normes des programmes.

Pourquoi ce constat est-il important ?

77 Le gouvernement s'est engagé à réaliser 23 000 nouveaux logements d'ici 2029. La Stratégie québécoise en habitation rendue publique en 2024 mentionne d'ailleurs qu'il faut accélérer la construction de logements sociaux et abordables pour répondre aux besoins des ménages à faible revenu. Il importe donc de savoir si des éléments compliquent ou ralentissent le processus de développement des projets afin d'y apporter les correctifs nécessaires.

Ce qui appuie notre constat

Programme ACL : de longs délais et plusieurs abandons

78 Selon les budgets de mars 2019 et de mars 2021 du ministère des Finances, 14 721 nouveaux logements devraient être rendus disponibles par l'entremise du programme ACL d'ici 2026. Au 31 décembre 2024, c'est-à-dire 6 ans plus tard, 7 024 logements ont été livrés alors que 3 557 sont en réalisation, ce qui représente 72 % de l'objectif.

79 Pour arriver au total attendu, 4 140 nouveaux logements additionnels doivent être réalisés au cours des deux prochaines années. Toutefois, 3 453 logements parmi ceux-ci ne font actuellement l'objet d'aucun projet, dont 2 116 pour lesquels le projet a été abandonné. Comme la SHQ n'accepte plus de nouveaux projets, ces logements ne se réaliseront pas via ce programme. La figure 1 présente un portrait de la situation pour le programme ACL.

FIGURE 1 Portrait des logements du programme ACL restant à réaliser au 31 décembre 2024

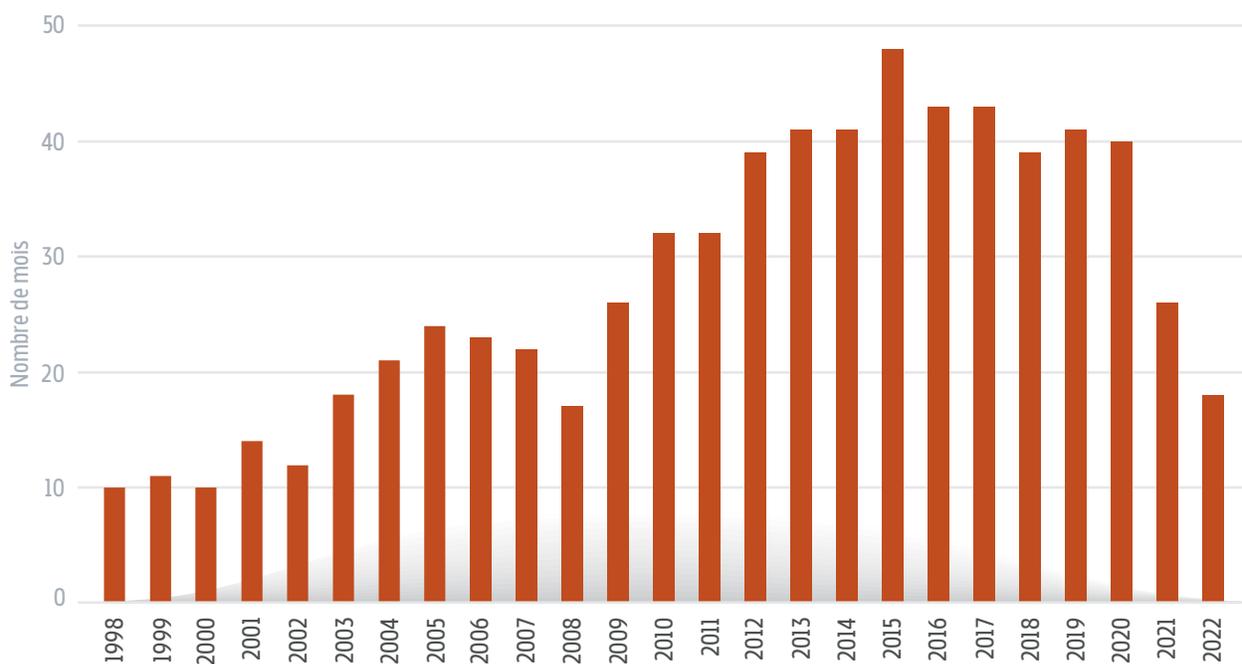
Projets non identifiés	Projets annulés	Projets en développement ¹	Projets en réalisation ²
?	X		
1 337 logements (9 %)	65 projets 2 116 logements (14 %)	17 projets 687 logements (5 %)	95 projets 3 557 logements (24 %)

1. Durant la phase de développement, les organismes élaborent les plans et devis, s'occupent des aspects juridiques et environnementaux liés au terrain, et équilibrent le montage financier du projet pour ultimement obtenir la confirmation de la participation financière de la SHQ.
2. Durant la phase de réalisation, les logements sont à l'étape de l'acquisition, en rénovation ou en construction.

Source : Vérificateur général du Québec d'après des données de la SHQ.

80 Au fil des années, le délai moyen requis pour développer un projet dans le cadre du programme ACL, soit le délai entre la réception du projet et la confirmation de la participation financière de la SHQ, a fortement augmenté (figure 2). Il est passé d'un peu plus de 11 mois pour les projets déposés entre 1998 et 2002 à plus de 42 mois entre 2015 et 2020. En 2021 et 2022, la SHQ est parvenue à le réduire à 26 et à 18 mois, notamment en octroyant des subventions additionnelles qui n'étaient pas prévues au programme afin d'équilibrer le montage financier des projets. Précisons qu'aucun nouveau projet n'a été déposé après 2022, raison pour laquelle l'information de la figure s'arrête en 2022.

FIGURE 2 Délais moyens pour obtenir de la SHQ l'autorisation de réaliser le projet dans le cadre du programme ACL



Source : Vérificateur général du Québec d'après des données de la SHQ.

81 La subvention de la SHQ visait généralement à financer 50 % des coûts de réalisation reconnus par le programme. Toutefois, ces coûts ont cessé d'être indexés à partir de 2019 alors que les coûts de construction ont fortement crû depuis. Par exemple, dans la région de Montréal, ils ont augmenté de 44 % en moyenne de janvier 2019 à juin 2024. Par conséquent, plusieurs organismes n'étaient plus en mesure de réaliser leur projet, car la subvention de la SHQ ne permettait de couvrir en moyenne que 28 %¹⁹ des coûts de réalisation, ce qui n'assurait plus la viabilité du montage financier²⁰.

19. Cela représente l'ensemble des subventions prévues au programme en 2019 pour les projets de logements permanents en réalisation ou livrés depuis le 1^{er} janvier 2020.

20. Aux fins de compréhension, la section Renseignements additionnels présente un exemple de montage financier conforme.

82 Pour pallier cette situation et réussir à livrer tout de même une partie des logements attendus, des subventions additionnelles, qui n'étaient pas prévues au programme, ont été versées aux organismes qui développent les projets. Toutefois, ces subventions sont venues plusieurs mois, voire plusieurs années après la sélection des projets, ce qui a retardé considérablement la livraison des logements. En effet, si on prend les projets qui ont bénéficié de ces subventions, le délai moyen pour en entreprendre la réalisation a été de 59 mois. Certains projets ont même pris plus de 100 mois.

83 Les deux principales méthodes utilisées pour subventionner davantage les projets en dehors du programme sont les suivantes. Entre 2021 et 2024, 505 millions de dollars ont été remis aux municipalités par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation pour 108 projets par l'entremise de décrets gouvernementaux afin qu'elles y contribuent davantage. Cette façon de procéder a été retenue étant donné que, comparativement à la SHQ qui ne peut financer un projet au-delà des subventions prévues au programme, les municipalités n'y sont pas contraintes, bien qu'en bout de piste ce soit le gouvernement du Québec qui finance ces sommes. Toutefois, malgré ces sommes additionnelles, 24 des 108 projets ne se réaliseront pas, du moins via le programme ACL. De plus, la SHQ a utilisé 290 millions de dollars de l'enveloppe fédérale Initiative pour la création rapide de logements afin d'équilibrer le montage financier de 84 projets.

Programme PHAQ : des ajustements en cours de programme afin de favoriser la réalisation

84 Le programme PHAQ remplace le programme ACL. Depuis son lancement en 2022, deux appels de projets ont eu lieu. Le premier s'est terminé en mai 2022 et le second en septembre 2023.

Premier appel de projets

85 Pour le premier appel, la SHQ a annoncé en juin 2022 la sélection de 42 projets²¹ pour plus de 1 700 logements. Les résultats de ce dernier ont été mitigés et plusieurs ajustements ont dû être apportés en cours de route.

86 Le programme exige que l'organisme conclue un contrat avec un entrepreneur avant que la SHQ confirme sa participation financière au projet. Afin de réduire la durée de la phase de développement des projets et que ceux-ci s'engagent rapidement dans leur réalisation, ce contrat doit être signé dans les 12 mois suivant la sélection du projet par la SHQ, ou dans les 18 mois dans certaines circonstances, sinon le projet n'y est plus admissible.

21. Quarante et un projets ont été annoncés par la SHQ. Toutefois, l'un des projets a été scindé en deux par la suite, ce qui porte le nombre à 42.

87 Toutefois, 34²² des 42 projets du premier appel n'ont pas réussi à obtenir la confirmation de la SHQ à l'intérieur des 18 mois. Au 31 décembre 2024, soit 30 mois après avoir été sélectionnés par la SHQ, 8 projets ont été annulés (333 logements), 6 ont nécessité un décret gouvernemental pour obtenir le financement de la SHQ étant donné qu'ils avaient dépassé le délai maximal de 18 mois exigé par le PHAQ (197 logements) alors que 5 autres n'ont toujours pas obtenu la confirmation de la participation financière de la SHQ (230 logements). Il existe donc encore des enjeux qui nuisent au développement des projets.

88 À la suite de l'analyse des projets du premier appel, nous avons recensé plusieurs raisons pour lesquelles les organismes ont eu de la difficulté à développer et à entreprendre rapidement la réalisation de leur projet, dont les suivantes.

89 Premièrement, le programme PHAQ a été lancé alors qu'il ne comprenait aucun financement pour aider les organismes à développer leur projet. Ce n'est qu'au début de l'année 2023, soit plus de six mois après avoir sélectionné les projets du premier appel, que la SHQ a rendu disponible le Programme de financement en habitation qui permet d'octroyer des fonds aux organismes pour financer le développement de leur projet, ce qui a bénéficié à près de la moitié des demandeurs.

90 Deuxièmement, bien que le programme PHAQ vise généralement à financer 60 % du coût de réalisation des logements reconnus par la SHQ, ce pourcentage pour les projets du premier appel qui sont en réalisation ou en exploitation au 31 décembre 2024 est en réalité de 47 % si nous considérons l'ensemble²³ des subventions prévues au programme. Cela s'explique en partie du fait que le montant admissible par logement aux fins de subvention est en réalité inférieur au coût de réalisation des logements. En effet, le montant admissible par logement aux fins de subvention, qui a été fixé en considérant quelques paramètres comme la taille du logement, est limité pour s'assurer que les organismes optimisent leur projet et que les coûts de réalisation demeurent raisonnables. Toutefois, force est de constater que plusieurs organismes ne parviennent toujours pas à équilibrer leur montage financier avec ces paramètres.

91 À la recherche de solutions, la SHQ a modifié son programme en juin 2023, soit un an après avoir sélectionné les projets, afin de permettre aux organismes, dans certaines situations, d'augmenter les loyers pour les cinq premières années d'exploitation des immeubles, après quoi ils devront revenir à ceux prévus par le programme. Ces loyers seront donc, pour les premières années, en moyenne 6 % plus élevés que le maximum prévu au programme ACL et légèrement plus élevés que le loyer médian du marché. Ainsi, bien que cette façon de procéder aide à boucler le montage financier des projets, il importe d'en faire un suivi rigoureux pour s'assurer que les loyers demeurent abordables pour les ménages dans le besoin, ce qui est l'objectif recherché.

22. Un contrat a été conclu avec un entrepreneur dans les délais prescrits pour 15 de ces projets, mais la confirmation de financement de la SHQ a été obtenue plusieurs mois après.

23. En plus de la subvention de base, le programme prévoit des subventions additionnelles, par exemple pour un projet réalisé dans une municipalité où les loyers maximaux sont trop bas pour assurer une rentabilité, ou pour un projet intégrant des mesures environnementales.

92 De plus, tout comme pour le programme ACL, plusieurs projets ont dû faire l'objet d'une subvention du programme fédéral Initiative pour la création rapide de logements pour passer à la réalisation. En effet, parmi les 23 projets du premier appel qui étaient en réalisation ou en exploitation au 31 décembre 2024, 10 en ont bénéficié pour un total de 62 millions de dollars en sus des subventions prévues au programme.

93 Les ententes avec les fonds fiscalisés, qui doivent également respecter les loyers maximums permis par le PHAQ, offrent plus de flexibilité quant au niveau de subvention qu'ils peuvent octroyer aux projets des organismes. En effet, les fonds fiscalisés peuvent verser une subvention qui peut atteindre 80 % du coût réel de réalisation des logements. Ils peuvent ainsi adapter leur niveau d'aide en fonction de la réalité propre à chaque projet. Quant à la subvention pouvant être versée par la SHQ, elle est déterminée d'avance par le programme PHAQ (ex. : subvention de base de 188 354 dollars pour un logement de 2 chambres réalisé dans un bâtiment de 6 étages et moins), ce qui réduit la marge de manœuvre de la SHQ pour équilibrer les montages financiers et optimiser les sommes qui lui sont allouées par le gouvernement. Pour les ententes avec les développeurs, la subvention offerte par la SHQ est déterminée cas par cas en fonction des spécificités propres à chaque projet.

94 Cette plus grande flexibilité offerte aux fonds fiscalisés peut expliquer en partie pourquoi ils ont réussi à entreprendre plus rapidement la réalisation de projets de construction de logements par rapport à ceux du premier appel du PHAQ. En effet, il a fallu en moyenne 11 mois pour que 29 projets de construction de logements neufs débutent dans le cas des fonds fiscalisés comparativement à 21 mois pour 19 projets du PHAQ.

Second appel de projets

95 Avant de lancer le second appel de projets en juin 2023, la SHQ a apporté d'autres modifications au programme, en plus de celles effectuées au cours du premier appel de projets. Par exemple, elle reconnaît maintenant le coût d'acquisition d'un bâtiment existant si l'organisme veut en acquérir un et le rénover au lieu d'en construire un nouveau, ce qui n'était pas le cas lors du lancement du premier appel de projets. En décembre 2024, la SHQ a de nouveau apporté des ajustements. Par exemple, elle a assoupli les conditions permettant d'augmenter temporairement les loyers afin d'équilibrer les montages financiers.

96 Pour ce second appel de projets, la SHQ a annoncé en décembre 2023 et en février 2024 la sélection de 61 projets pour plus de 3 500 logements. Au 31 décembre 2024, soit 10 mois plus tard, 12 projets avaient obtenu la confirmation de la participation financière de la SHQ, donc avaient respecté le délai prévu par le programme, alors que pour les autres il est encore trop tôt pour le déterminer.

Programmes ACL et PHAQ : projets mal préparés, ce qui nuit à une réalisation efficace

97 Finalement, que ce soit dans le cadre de l'un ou de l'autre des programmes, nous avons constaté que certains organismes ont soumis des projets qui n'étaient pas suffisamment préparés. Par exemple, pour des projets du programme ACL et du premier appel du PHAQ, plusieurs ont soumis des projets visant des terrains qui ne sont pas prêts pour accueillir rapidement la construction d'un bâtiment ou qui comportent des enjeux ou des risques importants. En outre, les plans et devis de plusieurs organismes n'étaient pas optimisés afin de réduire les coûts de construction par logement ou ne respectaient pas certaines normes du programme, ce qui a nécessité plusieurs allers-retours avec la SHQ. Voici quelques exemples de situations relevées dans l'un ou l'autre des programmes.

Problème	Illustration et exemples
Le terrain n'était pas prêt pour la construction ou comportait des enjeux ou des risques importants.	<ul style="list-style-type: none"> ■ 15 projets étaient liés à des terrains nécessitant une décontamination avant la construction ; l'un des terrains se trouve sur un ancien site d'enfouissement. ■ 7 projets étaient liés à des terrains assujettis à des servitudes qui parfois nécessitaient que les plans et devis soient revus. ■ 5 projets étaient liés à des terrains dont le zonage, le lotissement ou le cadastre devaient être revus. Pour l'un d'entre eux, le délai nécessaire pour effectuer ces vérifications a été de 1 an. ■ 3 projets étaient liés à des terrains qui ont été vendus ou sont devenus indisponibles durant la phase de développement, forçant l'organisme à trouver un nouveau terrain et, dans certains cas, à apporter des modifications aux plans et devis. ■ 4 projets étaient liés à des terrains qui n'étaient pas propices à la construction, par exemple parce qu'ils comportaient un risque d'érosion ou manquaient de capacité portante, ce qui pouvait nécessiter de recourir à des pieux. ■ 7 projets étaient liés à des terrains abritant un bâtiment qui devait soit être démoli, soit être intégré en partie. La valeur patrimoniale d'un de ces bâtiments a également dû faire l'objet d'une évaluation. ■ 1 projet était lié à un terrain qui accueillait déjà un premier projet toujours en phase de développement. Ce projet devait préalablement être terminé avant que la construction du second puisse débuter.
Les plans et devis ne maximisaient pas les espaces et ne respectaient pas certaines normes du programme, ce qui a nécessité de les revoir ou de les refaire.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Pour 8 projets, les plans et devis ne maximisaient pas les espaces, ou les espaces communs étaient trop vastes. ■ 13 projets ne respectaient pas les normes énergétiques telles que Novoclimat ou les normes de construction (ex. : superficie vitrée). ■ Dans 16 projets, les plans ne prévoyaient pas certaines commodités de base ou exigées par le programme (ex. : espace pour laveuse/sécheuse, espace de rangement suffisant, présence de toit sur les balcons). De plus, les exigences minimales en matière d'espaces n'étaient pas toujours respectées.

RECOMMANDATIONS

98 Le Vérificateur général a formulé des recommandations à l'intention de la Société d'habitation du Québec. Celles-ci sont présentées ci-dessous.

- 1 Bonifier le suivi des clientèles bénéficiant de ses programmes, notamment en ce qui concerne le pourcentage de leur revenu qu'elles consacrent à leur loyer.
- 2 Bonifier le suivi de l'offre de logements subventionnés dans les différentes municipalités afin d'améliorer au besoin l'efficacité de ses interventions.
- 3 Divulguer les informations pertinentes quant à la manière dont les programmes permettent de répondre aux besoins des ménages québécois en matière de logement.
- 4 Prendre les moyens nécessaires afin que les ménages qui bénéficient des logements subventionnés respectent les critères d'admissibilité des programmes, autant au moment de leur accès au logement que par la suite.
- 5 Simplifier et harmoniser les processus d'accès aux logements subventionnés, et mieux encadrer et superviser les organismes dans l'octroi d'un logement.
- 6 Évaluer les causes qui retardent les projets de nouveaux logements et prendre des mesures pour les atténuer tout en s'assurant que les logements demeurent abordables.

COMMENTAIRES DE L'ENTITÉ AUDITÉE

L'entité auditée a eu l'occasion de transmettre ses commentaires, qui sont reproduits ci-après. Nous tenons à souligner qu'elle a adhéré à toutes nos recommandations.

Commentaires de la Société d'habitation du Québec

« La Société d'habitation du Québec (SHQ) prend acte des constats et des recommandations formulés par le Vérificateur général du Québec (VGQ) dans son rapport d'audit de performance. Ils convergent vers les objectifs d'efficience inscrits dans ses orientations et priorités, ainsi qu'avec ceux qu'elle poursuit au quotidien.

« Collecte et diffusion d'informations

« La SHQ répond à toutes les exigences du Secrétariat du Conseil du trésor en matière de reddition de comptes et de diffusion de l'information, tant à travers son rapport annuel de gestion que sur son site Internet, selon les obligations qui sont les siennes et les publics à qui elle s'adresse.

« Elle collecte et diffuse une quantité importante d'informations pertinentes sur la situation de l'habitation au Québec, ainsi que sur ses programmes. Elle cherche constamment à améliorer l'information mise à la disposition des citoyens.

« Comme l'indique la Stratégie québécoise en habitation, le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation et la SHQ collaboreront avec leurs partenaires pour ajouter une variété d'indicateurs clés en habitation. Ces indicateurs permettront d'établir un diagnostic continu et de présenter des portraits régionaux, soutenant ainsi les politiques et les interventions du Comité stratégique en habitation et de ses différents sous-comités.

« Pour l'heure, la SHQ ne dispose pas des pouvoirs légaux lui permettant d'obtenir des renseignements sur les revenus personnels des personnes bénéficiant de logements abordables. Elle travaille cependant à l'élaboration d'un règlement qui les lui conférerait. Ce règlement enrichira les possibilités de diffusion d'informations sur les programmes de la SHQ.

« Dans ce même chapitre, le rapport du VGQ relève le peu de couverture en logement social dans plusieurs municipalités québécoises. Il faut toutefois savoir que les interventions de la SHQ reposent d'abord sur les organismes et les municipalités qui s'investissent dans le développement de projets d'habitation dans leur secteur. La SHQ s'assure d'octroyer les logements selon une distribution régionale basée sur différents facteurs et statistiques. Ajoutons de plus que tout ne passe pas par la construction. Il faut également tenir compte du programme RénoRégion, qui répond à des besoins spécifiques dans les municipalités rurales.

« L'admissibilité aux logements

« L'article 1936 du Code civil du Québec stipule que "tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux ; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi".

« Il n'existe actuellement pas d'exception permettant d'évincer les personnes ayant des revenus dépassant les seuils prévus aux programmes pour l'attribution de logements, tant pour les logements abordables que pour les logements sociaux.

- Logements abordables

La SHQ est consciente de l'importance de l'enjeu de l'admissibilité aux logements abordables. À cet égard, elle a entrepris des travaux pour la mise en place d'un nouveau règlement.

À terme, ces travaux permettraient d'obtenir des informations sur les revenus des ménages occupant un logement abordable et de faire respecter ces normes de revenus, et d'ainsi répondre avec plus d'efficacité aux situations problématiques. Des pénalités pourraient même être imposées.

Dans cet esprit, la SHQ travaille avec Revenu Québec pour établir les possibilités concernant des mécanismes de partage des informations sur les revenus de ces ménages afin d'optimiser ses interventions.

Rappelons que dans les conventions d'exploitation, la SHQ exige déjà que les organismes locateurs s'assurent que la situation financière des ménages à qui les logements abordables sont destinés correspond aux seuils établis par les programmes.

- Logements sociaux

Dans les HLM ainsi que dans le cas des personnes bénéficiant du Programme de supplément au loyer Québec (PSLQ), l'évolution des situations personnelles (tant en ce qui a trait aux revenus qu'à la taille du ménage) est déjà encadrée par le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique. Rappelons également que ce même règlement prévoit des spécificités concernant l'occupation des logements et le calcul du loyer afin de préserver la stabilité des ménages en situation de vulnérabilité sociale.

Les exceptions réglementaires pour le logement social visent différents objectifs, dont celui de faire des logements sociaux un tremplin pour, par exemple, favoriser la réintégration au marché du travail.

L'application du Règlement doit également tenir compte des contraintes du cadre bâti existant concernant les typologies des logements, notamment pour leur occupation. Et également de certaines exceptions liées au calcul du revenu admissible, qui peuvent amener certains ménages à payer un loyer légèrement en deçà du seuil habituel.

Des efforts sont déployés afin d'optimiser l'adéquation entre le parc de logements sociaux existant et la constante évolution des besoins, ainsi que l'efficacité des contrôles sur l'application du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique.

« L'accès aux logements abordables et sociaux

« Les réseaux du logement abordable et du logement social au Québec comptent environ 140 000 logements.

« La SHQ fait désormais de la simplification des démarches des demandeurs une priorité. Elle travaille concrètement à centraliser et à uniformiser les demandes de logements par la mise en place d'un guichet unique. Actuellement, quelques dispositifs existent, mais sur une base régionale.

« Un guichet national permettrait aux personnes de s'inscrire à un seul endroit pour accéder à l'ensemble des logements sociaux et abordables offerts par les partenaires de l'habitation subventionnée au Québec, qu'il s'agisse des offices d'habitation, des OBNL ou des coopératives.

« La SHQ travaille déjà aussi avec Revenu Québec afin d'améliorer et de simplifier le traitement des demandes, notamment en ce qui a trait au partage efficace d'informations sur la situation familiale et financière des ménages.

« Toujours dans le but de répondre avec plus d'efficacité à la mission de loger des familles et des personnes à faible revenu, une nouvelle opération d'optimisation du réseau des offices d'habitation a été menée en 2024. Le 1^{er} janvier 2025, le réseau est passé de 149 à 108 offices d'habitation. Ils étaient 538 il y a quelques années. Les regroupements ont été menés au bénéfice des locataires et des demandeurs.

« Après les offices d'habitation, la SHQ a récemment amorcé des travaux visant l'optimisation du réseau des OBNL d'habitation et celui des coopératives d'habitation.

« **La construction de nouveaux logements**

« Depuis 2022, la SHQ a diversifié ses interventions en habitation.

« Elle a signé plusieurs accords de partenariat. Par exemple avec le Fonds de solidarité des travailleurs du Québec, la Fédération des caisses Desjardins, le Fondaction, ainsi qu'avec Mission Unitariens.

« Toujours dans le but d'accélérer les mises en chantier, elle a créé le Programme d'habitation abordable Québec et, plus récemment, un statut de "développeur qualifié". La construction de multilogements abordables hautement préfabriqués s'inscrit dans cette même logique d'accélération.

« Les mécanismes de suivi des projets en développement ont également été revus et renforcés.

« La diversification des nouvelles mesures a permis une accélération des mises en chantier. Au moment d'écrire ces lignes, près de 10 000 nouvelles unités d'habitation subventionnées par la SHQ se trouvaient à différentes étapes de leur construction au Québec. Un record.

« Des améliorations sont sans cesse apportées pour favoriser une livraison efficace des logements. Une modification du Programme de financement en habitation, parue dans la *Gazette officielle* le 9 avril 2025, permettra par exemple de faire croître la part de prêts dans la contribution gouvernementale et de réduire celle des subventions. Cela permettra la construction de plus de logements avec le même financement gouvernemental.

« Comme l'indique le VGQ, une flexibilité accrue permettra de faciliter le montage financier et d'assurer une optimisation des sommes octroyées par les gouvernements.

« Entre 2023 et 2029, ce sont plus de 23 000 logements sociaux et abordables qui auront été construits et livrés grâce à ces nouvelles façons de faire et au financement annoncé à ce jour.

« **Conclusion**

« La SHQ souscrit aux recommandations du VGQ. Elle veillera à la poursuite de leur mise en application par l'élaboration d'un plan d'action. »



RENSEIGNEMENTS ADDITIONNELS

Objectif de l'audit et portée des travaux

Catégories de logements

Synthèse des programmes de la SHQ
et des ententes que couvrent nos travaux

Critères d'admissibilité financière aux logements
subventionnés et à l'allocation-logement de la SHQ en 2024

Rôles et responsabilités de l'entité

Critères d'attribution des logements à loyer modique
prévus par le *Règlement sur l'attribution
des logements à loyer modique*

Exemple d'un montage financier d'un projet de logements



Objectif de l'audit et portée des travaux

Objectif de l'audit

Le présent rapport de mission d'audit indépendant fait partie du tome de mai 2025 du *Rapport du Vérificateur général du Québec à l'Assemblée nationale pour l'année 2024-2025*.

La responsabilité du Vérificateur général consiste à fournir une conclusion sur l'objectif propre à la présente mission d'audit. Pour ce faire, il a recueilli les éléments probants suffisants et appropriés pour fonder ses conclusions et pour obtenir un niveau d'assurance raisonnable.

Son évaluation est basée sur les critères qu'il a jugés valables dans les circonstances et qui sont exposés ci-après.

Objectif de l'audit	Critères d'évaluation
<p>S'assurer que les programmes de la SHQ et les ententes avec les partenaires permettent aux ménages québécois d'avoir accès rapidement et équitablement à un logement convenable tout en respectant leur capacité de payer.</p>	<p>La SHQ a une connaissance suffisante et à jour du profil des ménages et de leurs besoins en matière de logement, ainsi que des bénéficiaires de ses programmes.</p> <p>Les programmes permettent de combler efficacement et équitablement les besoins des ménages en tenant compte de leur capacité de payer, et ce, en privilégiant d'abord les plus vulnérables.</p> <p>Les programmes sont complémentaires, cohérents et économiques, selon la réalité propre à chaque région.</p> <p>Les programmes de réalisation de logements favorisent la livraison rapide de nouveaux logements adaptés à la réalité des ménages, et ce, à un coût raisonnable.</p> <p>Le processus d'admissibilité aux logements subventionnés par la SHQ est simple, efficace et équitable pour la clientèle visée.</p>

Les travaux d'audit de performance dont traite ce rapport ont été menés en vertu de la *Loi sur le vérificateur général* et conformément aux méthodes de travail en vigueur. Ces méthodes respectent les Normes canadiennes de missions de certification (NCCM) présentées dans le *Manuel de CPA Canada – Certification*, notamment la norme sur les missions d'appréciation directe (NCCM 3001).

De plus, le Vérificateur général applique la Norme canadienne de gestion de la qualité 1. Ainsi, il maintient un système de gestion de la qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées en ce qui concerne la conformité aux règles de déontologie, aux normes professionnelles et aux exigences légales et réglementaires applicables. Au cours de ses travaux, le Vérificateur général s'est conformé aux règles sur l'indépendance et aux autres règles de déontologie prévues dans son code de déontologie.

Portée des travaux

Le présent rapport a été achevé le 9 mai 2025.

L'audit porte sur l'accessibilité à des logements subventionnés par la SHQ pour les ménages québécois ayant des besoins en matière d'habitation.

Pour mener nos travaux à terme, nous avons réalisé des entrevues auprès du personnel de la SHQ, des organismes et des parties prenantes liées au domaine de l'habitation. De plus, nous avons analysé divers processus et documents ainsi que des données provenant de différents systèmes d'information utilisés par la SHQ et les organismes.

Nos travaux se sont déroulés principalement de janvier 2024 à décembre 2024. Notre audit vise surtout les activités des exercices 2022-2023, 2023-2024 et 2024-2025, d'avril à décembre. Toutefois, certaines analyses peuvent avoir trait à des situations antérieures ou postérieures à cette période.

Lorsque cela était requis, nous avons procédé à des échantillonnages par choix raisonné. Ainsi, les résultats de notre audit ne peuvent pas être extrapolés, mais ils donnent des indications sur les bonnes pratiques et les éléments que la SHQ et les organismes doivent prendre en compte.

Catégories de logements

Les **logements réguliers** sont des logements standards conçus pour accueillir de façon permanente (sauf les résidences étudiantes, dont l'occupation est temporaire) une clientèle autonome ou en légère perte d'autonomie. Ils sont destinés aux personnes seules, aux familles, aux aînés ainsi qu'aux étudiants. Selon le programme, ces logements peuvent être réservés aux ménages à faible revenu ou inclure également parmi leurs bénéficiaires les ménages à revenu modeste.

Les **logements adaptés** aux personnes ayant des besoins particuliers sont des logements comprenant des installations particulières ou des services d'assistance personnelle sur place pour répondre aux besoins spécifiques des personnes visées, et ce, afin d'assurer leur sécurité physique et psychologique. Ils sont destinés par exemple aux personnes ayant une déficience intellectuelle, une incapacité motrice ou visuelle, un trouble de santé mentale, un trouble envahissant du développement, une dépendance liée à l'usage de substances, des difficultés familiales, des troubles de comportement, ou aux personnes qui sont victimes de violence, qui sont en situation d'itinérance ou à risque de le devenir et aux personnes réfugiées. L'occupation de ces logements peut être permanente ou temporaire (dans le cas des logements de transition²⁴ ou d'urgence²⁵ ainsi que des unités de répit²⁶). Les logements permanents sont réservés aux personnes à faible revenu ou à revenu modeste, alors que les logements temporaires s'adressent à l'ensemble de la population, et ce, sans égard au revenu des personnes.

24. Les logements de transition ont pour fonction de permettre une démarche de réintégration sociale et d'autonomie de la part d'une personne qui, par la suite, devrait pouvoir occuper un logement permanent.

25. Les logements d'urgence, de type dépannage ou refuge, accueillent cette même clientèle ayant des besoins particuliers, mais pour une courte durée (d'une nuit à quelques semaines). Il est à noter que les logements d'urgence excluent les logements de transition.

26. Les unités de répit sont des logements qui visent à héberger temporairement une personne ayant une déficience physique ou intellectuelle ou un trouble envahissant du développement, afin de permettre à sa famille de prendre un moment de repos.

Synthèse des programmes de la SHQ et des ententes que couvrent nos travaux

	Logements sociaux		Logements abordables				Allocation
Nom du programme	Programme de logement sans but lucratif (HLM)	Programme de supplément au loyer Québec (PSLQ)	Logement abordable Québec (LAQ) Volet social et communautaire	AccèsLogis Québec (ACL) AccèsLogis Montréal (ACM)	Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ)	Ententes avec les fonds fiscalisés et les développeurs	Allocation-logement (PAL)
Type de programme ou d'entente	Réalisation et exploitation de logements	Aide au paiement du loyer ¹	Réalisation de logements				Aide au paiement du loyer ²
Statut du programme ou de l'entente	Volet réalisation fermé depuis 1994	En service depuis 1978	Volet réalisation fermé depuis 2010	Volet réalisation fermé depuis 2025	En service depuis 2022	En service depuis 2022 (fonds fiscalisés) et 2024 (développeurs)	En service depuis 1997
Objectif du programme	Loger des ménages à faible revenu ou ayant des besoins particuliers en habitation en leur permettant de payer un loyer correspond à 25 % ³ de leur revenu		Loger des ménages à faible revenu, à revenu modeste ou ayant des besoins particuliers en habitation, en subventionnant la réalisation de logements, et ce, afin d'offrir un loyer inférieur à celui du marché				Aider les familles et les personnes de 50 ans et plus ayant un revenu très faible à payer leur loyer en leur versant une allocation mensuelle fixe de 100, 150 ou 170 dollars
Contribution de la SHQ (et parfois de la SCHL⁴)	Assume généralement 90 % de la différence entre le coût réel du loyer et la part du ménage		Assume une partie des coûts de réalisation reconnus des logements et garantit le prêt hypothécaire des organismes (sauf pour le PHAQ) LAQ : 60 % ACL et ACM : 50 %, 66 % ou 100 % selon le volet PHAQ : entre 10 % et 60 %			Fonds fiscalisés : subventionnent jusqu'à 80 % des coûts de réalisation des logements Développeurs : selon l'entente	100 % du coût des allocations versées
Contribution des municipalités	Assument généralement 10 % de la différence entre le coût réel du loyer et la part du ménage		Aucune contribution obligatoire (peut participer à la contribution du milieu exigée par le programme)		Contribue à la hauteur de 40 % de la subvention de base de la SHQ	Aucune contribution obligatoire	Aucune contribution

1. Un logement HLM n'est pas admissible à un supplément au loyer (PSLQ).

2. Un ménage bénéficiant d'un logement social n'est pas admissible à l'allocation-logement.

3. Plusieurs commodités associées à ces logements sont facturées séparément du loyer, tels les coûts d'électricité. Si on tient compte du prix de ces commodités, les ménages qui habitent un logement social assument en réalité un pourcentage du coût du loyer qui se rapproche des 30 % reconnus par les normes canadiennes de logement.

4. Le gouvernement fédéral (SCHL) contribue généralement en assumant une partie des subventions versées par la SHQ aux organismes.

Source : Vérificateur général du Québec d'après des données de la SHQ.

Critères d'admissibilité financière aux logements subventionnés et à l'allocation-logement de la SHQ en 2024

Le tableau qui suit présente les critères d'admissibilité financière aux logements subventionnés ainsi qu'à l'allocation-logement de la SHQ, pour un ménage de la région métropolitaine de recensement de Québec en 2024.

Nombre de chambres et de personnes dans le ménage	Mesure du panier de consommation de la RMR de Montréal (PAL ¹) (\$)	Niveau de revenu nécessaire pour assumer le loyer médian sans devoir consacrer plus de 30 % de son revenu (HLM, PSLQ, LAQ ²) (\$)	Revenu médian des ménages du Québec (ACL, ACM, PHAQ, fonds fiscalisés, développeurs ³) (\$)
Studio 1 personne	24 440	36 500	60 829
1 chambre 1 ou 2 personnes	24 440 à 33 540	36 500	60 829 à 86 025
2 chambres 2 à 4 personnes	33 540 à 46 640	42 000	86 025 à 121 657
3 chambres 3 à 6 personnes	40 740 à 46 640	48 000	105 358 à 148 999
4 chambres 4 à 8 personnes	46 640	58 000	121 657 à 192 357
5 chambres 5 à 10 personnes	46 640	63 000	136 017 à 192 357

1. Le programme PAL est réservé uniquement aux familles et aux personnes âgées de 50 ans et plus. Une personne seule ou un couple dont aucune des deux personnes n'a 50 ans ne sont pas admissibles. De plus, aux fins de l'admissibilité, les liquidités du ménage sont considérées. Finalement, les critères du PAL sont établis selon le nombre de personnes dans le ménage et non selon la taille du logement, raison pour laquelle des intervalles de critères sont parfois présentés.
2. Le programme LAQ accepte que 25 % des locataires aient un revenu qui dépasse les critères.
3. Les critères des programmes ACL, ACM, PHAQ et des ententes avec les fonds fiscalisés et les développeurs sont établis selon le nombre de personnes dans le ménage et non selon la taille du logement, raison pour laquelle des intervalles de critères sont parfois présentés.

Source : Vérificateur général du Québec d'après des données de la SHQ.

Rôles et responsabilités de l'entité

En tant qu'organisme gouvernemental responsable de l'habitation, la SHQ a la responsabilité de la mise en œuvre des programmes et des services à la population en matière d'habitation. Plus précisément, sa mission consiste à répondre, de concert avec d'autres instances comme les municipalités, aux besoins des ménages québécois en matière d'habitation par une approche intégrée et durable. Pour ce faire, elle doit notamment :

- aviser la ministre sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec ;
- stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation ;
- mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique ou à loyer modeste ;
- favoriser la construction, l'acquisition, l'aménagement, la restauration et l'administration d'habitations ;
- faciliter aux citoyens du Québec l'accès à la propriété immobilière ;
- promouvoir l'amélioration de l'habitat ;
- permettre ou améliorer l'accessibilité à des personnes handicapées à un établissement.

La SHQ prépare et met en œuvre, avec l'autorisation du gouvernement, les programmes lui permettant d'atteindre ses objectifs.

Critères d'attribution des logements à loyer modique prévus par le *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*

Classement des demandes

Les critères de classement et le nombre de points qui peuvent être attribués sont les suivants :

- revenu du ménage : 6 points s'il doit consacrer plus de 60 % de son revenu pour assumer le loyer médian, 4 points si plus de 40 % et 2 points si plus de 30 % ;
- ancienneté de la demande : 2 points par année pour un maximum de 6 points ;
- nombre d'enfants mineurs : 1 point par enfant dont le demandeur a la garde au moins 40 % du temps.

Toutefois, un locateur peut prévoir par règlement d'octroyer jusqu'à 5 points supplémentaires pour l'ensemble des situations suivantes :

- Situation 1 : le demandeur est une personne handicapée qui, en raison de son incapacité motrice, ne peut accéder à son domicile ou y circuler de façon sécuritaire pour exercer ses activités courantes.
- Situation 2 : le logement occupé par le demandeur est situé dans un environnement qui lui est préjudiciable.
- Situation 3 : le demandeur répond à des critères généraux qui visent à assurer une plus grande harmonie sociale dans les immeubles.
- Situation 4 : le demandeur réside sur le territoire de sélection du locateur, il est une personne handicapée ayant une incapacité motrice susceptible de l'empêcher d'accéder à un logement ou d'y circuler, et l'immeuble concerné ne comprend que des logements de catégorie C²⁷.

Si l'organisme est une coopérative d'habitation ou un OSBL autre qu'un OMH, il peut, par règlement, établir des critères de classement distincts et leur attribuer un pointage différent de ce qui est mentionné précédemment.

Ménages prioritaires

Malgré le classement des demandes précédemment expliqué, les ménages suivants sont jugés prioritaires lors de l'octroi des logements :

- une personne victime de violence conjugale (preuve à l'appui) ou dont le bail est résilié en vertu de l'article 1974.1 du *Code civil du Québec* ;
- une personne dont le logement est détruit par un sinistre ou rendu impropre à l'habitation pour une période de plus de 30 jours ;

27. Ces logements sont destinés à des personnes ayant des besoins spéciaux en raison d'un état affectif, physique ou psychosocial qui nécessite le recours à des installations spéciales ou à des services d'assistance.

- une personne délogée à la suite de la mise en application d'un programme de la SHQ ou d'une expropriation par la municipalité ;
- une personne qui réside dans un logement à loyer modique et qui doit être relogée pour des raisons de santé ou de sécurité, ou parce qu'elle occupe un logement d'une catégorie ou d'une sous-catégorie autre que celle à laquelle elle aurait droit ;
- une personne locataire d'une coopérative d'habitation ou d'un OSBL qui bénéficie d'un supplément au loyer.

Exemple d'un montage financier d'un projet de logements

La figure qui suit présente un exemple simple et fictif d'un montage financier conforme du PHAQ pour un projet de réalisation de 10 logements de 2 chambres dans la région métropolitaine de recensement de Québec. L'objectif est de démontrer la relation et le jeu d'équilibre entre les différentes variables du montage financier.

