



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

29 août 2025

Commentaires de la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique (FLHLMQ) sur la conception de Maisons Canada

La Fédération des locataires de HLM du Québec regroupe près de 300 associations de locataires de HLM et de comité consultatifs des résident.e.s à travers le Québec. La FLHLMQ est le porte-parole des 64 000 locataires de HLM et a le mandat de défendre leurs droits et leurs intérêts. Spécialiste des HLM au Québec, la FLHLMQ a donc étudié le [Guide de sondage du marché](#) présentant la vision initiale de Maisons Canada élaboré par le ministère du Logement, des Infrastructures et des Collectivités et souhaite vous partager ses commentaires.

Dans un premier temps, la FLHLMQ rappelle que **la vision qui sera finalement adoptée restera dépendante du cadre financier et des fonds fédéraux qui seront attribués à la réalisation de cette mission.** Nous avons d'ailleurs déjà formulé des demandes au ministre Robertson afin qu'un investissement de 1 milliard \$ soit fait annuellement pour soutenir la construction de 5 000 unités de logements publics au Québec.

Le contexte actuel s'apparente au contexte qui a donné naissance au parc de logements publics HLM au Québec et qui constitue un patrimoine collectif évalué à plus de 15 milliards \$. Ce parc a été développé grâce aux investissements fédéraux dans le cadre d'un véritable « effort de guerre ». L'ancien Programme de logement sans but lucratif public, communément appelé « programme HLM public » a pris naissance en 1949 sous Louis Saint-Laurent. Essentiellement, il s'agissait pour le gouvernement fédéral de fournir rapidement des logements aux 1,1 million de soldats canadiens démobilisés. La réalisation des HLM a ensuite explosé à raison de 2 500 à 5 000 unités par année au Québec. C'est donc la réponse aux besoins des populations sans-logement puis aux populations précarisées par les grands développements urbains et la modernisation du pays qui a donné naissance aux logements publics garantissant un droit au logement pour tous et toutes.

L'abandon du programme HLM par le fédéral a eu de nombreuses conséquences et explique en partie la crise actuelle.

Lorsque le gouvernement conservateur de Bryan Mulroney a annoncé, en février 1992, la fin de la construction de nouveaux HLM au Canada, nous ne soupçonnions pas toutes les conséquences à long terme de cette décision.

Trente ans plus tard, nous évaluons que si la construction avait continué au même rythme, nous aurions 80 000 HLM de plus au Québec. Les 30 000 ménages actuellement inscrits sur les listes d'attente au Québec auraient un HLM et les 49 895 personnes qui consacrent plus de 80% de leur revenu au paiement du loyer auraient la perspective d'avoir un HLM plutôt que de craindre l'itinérance.

Le manque d'habitations à loyer modique oblige aussi à gérer la rareté, conduisant ainsi les mieux intentionnés à sacrifier la mixité économique dans le parc public au profit d'objectifs plus pressants.

L'arrêt du développement a finalement contribué à invisibiliser les HLM qui, maintenant, souffrent de sous-financement chronique. En 2025, on semble donc avoir oublié pourquoi on avait construit des logements publics et leur importance pour la réalisation d'un droit fondamental pour les canadien.ne.s les moins nanti.e.s : le droit à un logement décent qu'ils sont capables de payer.

Un nécessaire retour à un programme HLM

Le Canada et le Québec sont pris avec une importante crise de l'abordabilité des logements. Non seulement il manque des logements mais surtout, il manque des logements à un loyer décent. Malgré les investissements consentis dans la *Stratégie nationale sur le logement*, le taux d'effort des locataires à faible revenu ne cesse d'augmenter. Une conclusion s'impose : il ne suffit pas d'augmenter l'offre. Les nouveaux logements construits, même ceux dit « abordables », laissent de côté la majorité des mal-logé.e.s.

Même l'argument du ruissellement milite en faveur des HLM. Les ménages requérant.e.s habitent actuellement les logements les moins chers sur le marché, en attente d'un HLM. Quand, enfin leur tour viendra, c'est un logement à bas prix qui sera libéré. Ainsi, pour avoir un impact global sur l'offre et en même temps répondre aux besoins des personnes les plus fragilisées par la crise et les plus éloignées du marché locatif privé, il faut développer une offre de logements où les loyers sont à 25% des revenus.

Ensuite, la crise du logement entraîne une **augmentation de la discrimination** dans l'accès au logement. L'antidote à la discrimination reste l'encadrement de l'attribution des logements par un règlement ; ce qui est facile à mettre en place dans le cadre d'un financement étatique.

Finalement, nous savons déjà comment améliorer la vieille recette en prévoyant dès le début l'ancrage dans le milieu et la participation des locataires et des collectivités dans les projets. Si la participation démocratique des locataires a été une lutte de tous les jours, elle est maintenant bien installée et a fait ses preuves.

Maisons Canada : viser l'abordabilité immédiate et pour toujours

Le gouvernement fédéral doit absolument diriger ses efforts vers le logement social, incluant le logement public.

Nous souscrivons donc à l'objectif énoncé de « *construire des logements abordables à grande échelle* » et de « *construire plus vite, mieux et plus intelligemment* » à condition de définir l'abordabilité et que ce qui est construit cible les bonnes clientèles. Nous constatons dans le *Guide* que le gouvernement veut s'engager directement dans la construction de logements abordables et faciliter la construction de logements hors marché. « *Abordable* », « *hors marché* » sonnent bien mais soulèvent des préoccupations. En l'absence d'une définition claire de l'abordabilité, quelle garantie se donne le gouvernement pour que le loyer des logements financés avec des fonds publics respecte réellement la capacité de payer des locataires ? La garantie viendra de l'encadrement et des définitions imposées par Maisons Canada. Le seul logement abordable est celui dont le loyer est calculé en fonction de la capacité de payer des locataires et non en fonction des aléas du marché. Le manque d'encadrement des loyers pourra même avoir un effet inflationniste.

Maisons Canada propose une panoplie de mode de financement. Dans un contexte de précarité des finances publiques et de rareté des fonds disponibles, il faut éviter que les promoteurs privés puissent accaparer les ressources publiques déjà insuffisantes. Ainsi, nous souscrivons aussi au principe d' « *un soutien financier prévisible à long terme* » à condition que ce soutien financier cible les fournisseurs de logements publics et de logements communautaires qui sont aussi prêts à s'engager à loger les canadiens exclus du marché privé. Comme expliqué précédemment, ces locataires vont alors libérer les logements qui sont déjà abordables et l'ajout sur le marché des nouveaux logements aura le potentiel de tirer vers le bas le prix des loyers pour toutes et tous.

La « *stratégie d'investissement* » veut soutenir des projets à grande échelle. Justement, les offices d'habitation ont la capacité et l'expertise pour ces projets d'envergure.

Toutefois, Maisons Canada ne doit pas se limiter à soutenir les projets à grande échelle puisque plusieurs communautés ont besoin de développements de moyenne ou petite envergure. L'ancien PSBL avait cette force : les municipalités pouvaient aussi bien développer des grands ensembles de centaines d'unités que des petits immeubles, dans des villages qui seraient inhabitables pour les personnes âgées sans ces HLM.

Quelle que soit la taille du projet développé, Maisons Canada doit prévoir que le projet est ancré dans la communauté et que la gouvernance va garantir une abordabilité à long terme en garantissant un contrôle démocratique.

Parmi la panoplie d'outils financiers, il est nécessaire d'offrir des subventions (appelées « contributions » dans le *Guide*) suffisantes. Réduire au minimum les coûts semble alléchant mais ne fait que repousser à plus tard les investissements nécessaires. Rappelons que si nous n'avions pas fait des économies sur le dos des HLM dans les 30 dernières années, nous n'aurions pas réinvestir maintenant. Le fédéral ne doit pas être seulement un partenaire financier ; il doit se placer en investisseur.

Finalement, le *Guide* précise que Maisons Canada pourrait jouer le rôle de promoteur. Il existe au Québec tout un écosystème de développeurs sociaux et communautaires. Leur donner des moyens, comme c'était le cas dans le PSBL, aiderait ces experts du développement à construire plus vite et à moindre coût. Les moyens attendus sont certainement la hauteur et la prévisibilité du financement.

En conclusion, nous espérons que nos commentaires permettront de bonifier la vision et les moyens proposés dans le *Guide*. En effet, pour que Maisons Canada atteigne son objectif de construire des logements abordables à grande échelle, le gouvernement fédéral doit :

- Préciser les objectifs en définissant l'abordabilité (immédiate et pérenne) en fonction de la capacité de payer des locataires (25%);
- Réserver l'entièreté du volet locatif au secteur public et sans but lucratif pour s'assurer que les immeubles construits seront de propriété sociale;
- Miser sur les contributions et s'assurer que les subventions permettent l'abordabilité dès le jour 1 et pour toujours;
- Exiger la participation des locataires et des communautés au développement et à la gestion des projets.

Avec ces améliorations, nous avons confiance que les fonds qui aboutiront au Québec feront une différence dans la crise du logement et de l'itinérance.