



PROJET DE LOI 121

Montréal comme nouvelle métropole du Québec : mais qu'en est-il du droit d'être bien logé ?

Mémoire déposé à la

Commission de l'aménagement du territoire

Consultations particulières sur le projet de loi 121

Loi augmentant l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal, métropole du Québec

**Regroupement des comités logement et
associations de locataires du Québec**

29 mars 2017

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) est un organisme militant de défense et de promotion du droit au logement qui revendique des mesures de contrôle du marché privé ainsi qu'un plus grand accès à la justice pour les locataires. Le RCLALQ est également un porte-parole politique pour les locataires, en particulier pour les ménages locataires à faible revenu.

Le Regroupement est né en 1978 sous le nom de « Regroupement pour le gel des loyers », afin de lutter contre les augmentations élevées de loyer. En 1980, l'organisme est devenu le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, dû à l'élargissement du mandat du regroupement au-delà du dossier du gel des loyers. Le RCLALQ regroupe aujourd'hui 49 organismes sur le territoire du Québec dont les intervenantEs rencontrent au quotidien des locataires qui vivent des problèmes de logement tels l'insalubrité, des hausses abusives de loyer, des problèmes d'accès à la Régie du logement, de la discrimination, la perte de leur logement causée par les différentes atteintes au parc locatif (reprises, éviction, conversion en condos, etc.)

La lutte pour le droit au logement est plus que jamais d'actualité face à l'érosion du parc locatif, l'embourgeoisement des quartiers centraux des villes et les abus des spéculateurs fonciers qui demeurent impunis. En effet, le RCLALQ considère que la législation actuelle est insuffisante à bien des égards par rapport à ces phénomènes qui prennent de l'ampleur et qui mettent en péril le droit au maintien dans les lieux des locataires; une pierre angulaire du droit au logement.

Le projet de loi 121, dont l'objectif est d'augmenter l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal soulève, pour le RCLALQ, de nombreux questionnements. Avec celui-ci, le gouvernement du Québec dote la Ville d'une plus grande capacité d'intervention, mais laisse planer un doute sur les moyens dont elle disposera afin de pouvoir appliquer ses nouveaux mandats. Outre l'évitement de la question de l'arrimage nécessaire des budgets de la Ville pour réussir à remplir les obligations de ses nouvelles responsabilités, le projet de loi 121 semble proposer des solutions artificielles pour résoudre des problématiques de longue date dans le domaine du logement. Le RCLALQ est donc inquiet des outils dont disposera réellement Montréal pour remplir son nouveau rôle et croit, comme le FRAPRU le stipule dans son propre mémoire, que cette absence de moyens peut s'avérer pernicieuse et ainsi renforcer les inégalités sociales existant chez les ménages locataires montréalais.

Montréal comme nouvelle métropole du Québec : mais qu'en est-il du droit d'être bien logé ?

Le projet de loi 121 désire conférer à la Ville de Montréal le statut de métropole. Pour le RCLALQ, cette nouvelle dénomination vient avec son lot de responsabilités, notamment sur la question du logement. Il va sans dire que Montréal est la région du Québec qui comporte le plus grand nombre de locataires au sein de sa population¹. Toutefois, la situation de ses ménages locataires est peu reluisante : plusieurs d'entre eux font face à de graves problèmes d'insalubrité en raison de la détérioration de plus en plus manifeste du parc locatif, d'autres sont forcés de quitter leurs quartiers, voire même l'île de Montréal étant donné la hausse constante du prix des loyers qui s'est fait particulièrement sentir dans la dernière décennie.

L'insalubrité : un fléau montréalais

À travers l'expérience de terrain de ses groupes-membres, le RCLALQ constate que plusieurs ménages n'arrivent pas à se loger convenablement. Dans un mémoire déposé en 2013 à la Commission sur le développement économique et urbain et de l'habitation², le RCLALQ faisait d'ailleurs état de plusieurs problèmes qui affectent le parc locatif montréalais et qui ont impact énorme sur la qualité de vie des locataires : infestations de coquerelles, de souris, de punaises, mauvais fonctionnement des installations de chauffage, présence excessive de moisissure, infiltrations d'eau, portes et fenêtres brisées, sont monnaies courantes dans leurs lieux de vie. En effet, plus de 43% des logements de Montréal ont été construits avant 1960 et leur détérioration se fait de plus en plus sentir. Pour ces raisons, le RCLALQ demandait alors que la Ville de Montréal dresse un portrait complet et mis à jour à intervalle régulier du parc locatif afin de connaître l'ampleur et la nature de ces problèmes, mais plus encore, notre Regroupement demandait à ce qu'elle se dote d'un plan d'inspections préventives comprenant l'embauche d'un nombre d'inspecteurs et d'inspectrices suffisant afin de répondre aux besoins de ces inspections.

Force est de constater que la situation actuelle ne s'est guère améliorée, et ce, malgré l'instauration du Règlement sur la salubrité de la ville de Montréal. Le rapport produit par le Directeur de la santé publique de Montréal en 2015³ témoigne d'ailleurs des nombreux problèmes de salubrité avec lesquels les locataires montréalais doivent conjuguer. Ce rapport fait d'ailleurs le lien entre ces problèmes et la

¹ Selon un [document](#) publié en 2014 par la Ville de Montréal, plus de 60% de ses ménages sont locataires. De plus, la plus forte proportion, soit 39%, est constituée de personnes vivant seules. Notons que la proportion des locataires est plus élevée dans les quartiers centraux de l'ancienne ville de Montréal.

² [Un parc locatif aux normes : un défi pour Montréal](#). Mémoire du Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec (RCLALQ), présenté en mai 2013.

³ [Pour des logements salubres et abordables](#). Rapport du Directeur de la santé publique de Montréal, 2015.

situation financière des locataires : ceux et celles qui doivent consacrer plus de 30% de leurs revenus pour se loger se retrouvent plus fortement touchés par les problèmes d'insalubrité. En effet, ces locataires se voient souvent contraints de louer un logement même s'il se trouve en mauvais état tout simplement parce qu'ils et elles ne disposent pas des moyens financiers nécessaires pour s'offrir un logis plus adéquat. **Le RCLALQ déplore donc qu'avec le projet de loi 121, l'occasion ne soit pas saisie d'instaurer un contrôle plus strict de l'évaluation de la salubrité des logements montréalais.** En effet, si l'adoption du Règlement sur la salubrité avait pu permettre d'améliorer la situation, force est de constater que son application laisse à désirer puisque les problématiques persistent.

Certes, l'article 12 du projet de loi 121 stipulant que « la ville peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au registre foncier depuis au moins 60 jours et sur lequel les travaux exigés dans cet avis n'ont pas été effectués » est un pas dans la bonne direction. Dans sa forme actuelle, l'article laisse présager que la Ville aurait à débours des sommes considérables pour acquérir ces immeubles selon leur valeur marchande, ce qui pourrait avoir pour effet de « récompenser » des propriétaires inconséquents de leurs actes plutôt que de les pénaliser. Toutefois, cet article n'offre aucun pouvoir pour réellement améliorer la situation du parc locatif montréalais. **De concert avec le FRAPRU et le RIOCM, le RCLALQ demande à ce que soit conféré à la Ville de Montréal, un pouvoir de saisie des bâtiments dont les problèmes d'insalubrité sont majeurs et qui mettent en péril la santé des locataires.** Le pouvoir de saisie pourrait effectivement s'inscrire comme une réelle mesure coercitive pour les propriétaires multirécidivistes. Le pouvoir de saisie pourrait même bénéficier financièrement à la Ville de Montréal puisqu'elle pourrait s'en servir pour se rembourser si elle doit effectuer des travaux pour assurer la sécurité des locataires à la place de l'ancien propriétaire. De plus, le RCLALQ constate que deux dispositions (articles 50.3 et 50.5) à la présente Charte de la ville de Montréal prévoient le retrait des inscriptions au registre foncier dans les 20 jours de la constatation si le propriétaire effectue les réparations nécessaires pour régulariser la situation de son immeuble. Toutefois, ce retrait rend difficile la conservation des traces des infractions. **Par conséquent, le RCLALQ demande à ce que soient abrogés les articles 50.3 et 50.5 de la Charte de la ville de Montréal afin de pouvoir répertorier plus facilement les propriétaires multirécidivistes.**

Le logement social : une solution durable

Le RCLALQ est d'avis, comme le stipule le FRAPRU dans son mémoire, que « l'offre de logements locatifs sur le territoire de la Ville ne convient pas aux besoins d'une part significative de la population locale⁴ ». Avec la hausse des valeurs foncières dans les quartiers centraux de Montréal dans la dernière décennie, le coût des loyers s'est vu augmenté à des taux bien au-delà de l'inflation. Le phénomène de

⁴ [Le logement à Montréal: quels nouveaux pouvoirs ?](#) Mémoire du Front commun d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), présenté le 28 mars 2017.

la gentrification, qui touche de plus en plus de quartiers montréalais, n'est d'ailleurs pas sans impact sur la hausse des loyers. Ainsi, les ménages à faible revenu ont de plus en plus de difficulté à se trouver un logement convenable et abordable à Montréal et plusieurs se retrouvent obligés de quitter leur quartier, voir même la Ville pour cette raison. En effet, il ne faut pas perdre de vue que le revenu médian des ménages locataires demeure très modeste : près de 35% d'entre eux consacrent plus de la moitié de leur revenu à leur loyer. De ce pourcentage, la moitié doit même en consacrer plus de 80% pour arriver à se loger.⁵

L'article 18 du projet de loi 121 prévoit que « la ville peut, par règlement et conformément à des orientations, à des objectifs, à des stratégies et à des cibles définis à cette fin dans le plan d'urbanisme, assujettir la délivrance de tout permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la ville en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable ou familial ». Bien qu'il s'agisse d'une avancée en ce qui a trait à la possibilité de l'intégration de logements plus accessibles au parc locatif montréalais, le RCLALQ s'inquiète de la terminologie utilisée dans cet article. En effet, l'utilisation des mots « abordable » et « familial » au lieu de « logement social » laisse place à des dérives interprétatives. Que veut-on dire réellement par « logement abordable » ? Contrairement au prix des loyers des logements sociaux qui s'inscrivent à l'intérieur de cadres normatifs, la question de l'accessibilité – lire ici l'*abordabilité* – d'un logement n'est définie par aucun critère. En ce sens, ces nouvelles unités d'habitation peuvent ne pas répondre aux besoins des ménages montréalais les plus démunis. Puisque plusieurs dizaines de milliers de ménages montréalais sont inscrits sur des listes d'attente afin d'avoir accès à un logement social⁶, **le RCLALQ demande à ce que l'article 18 du projet de loi 121 fasse référence au logement social plutôt qu'au logement abordable ou familial.**

L'article 18 du projet de loi 121 prévoit également que « l'entente p[uisse] régir les dimensions et le nombre de pièces des unités de logement abordable ou familial visées, leur emplacement dans l'ensemble domiciliaire ou ailleurs sur le territoire de la ville et leur conception ou construction ». Bien que cette mesure semble être un pas en avant afin de répondre au manque de grands logements familiaux à Montréal⁷, nous sommes d'avis que c'est seulement par la construction de logements sociaux accessibles pour les familles à revenu modeste que cette problématique peut se résorber. **Le RCLALQ demande donc à ce que le programme Accès Logis soit ajusté en conséquence par le gouvernement du Québec afin d'augmenter le nombre de grands logements accessibles pour les familles montréalaises.**

⁵ *Op. cit.*, Ville de Montréal, 2014.

⁶ Selon le [Rapport annuel de l'Office municipal d'habitation de Montréal](#), en 2015, plus de 25 000 ménages étaient inscrits sur leur liste d'attente afin d'avoir accès à un HLM. Cela sans compter les milliers d'autres ménages qui sont inscrits sur les listes d'attente des coopératives d'habitation ou des autres logements sans but lucratif.

⁷ Selon le FRAPRU, « les arrondissements d'Anjou et de Saint-Laurent ont un taux d'inoccupation des logements de trois chambres à coucher et plus de 0,2% et de 0,3% dans Ahuntsic-Cartierville ». *Op. cit.*, 28 mars 2017.

Finalement, l'article 18 du projet de loi 121 prévoit que la Ville « peut, par ailleurs, établir des règles permettant d'assurer le caractère abordable des logements pour la durée qu'elle détermine ». Le RCLALQ s'inquiète ici de la possibilité pour la Ville, de déterminer la durée du caractère « abordable » de ces logements. Pour que ces derniers demeurent accessibles, il nous semble impératif que leur loyer ne soit pas soumis aux lois du marché afin que les ménages à faible revenu puissent réellement avoir accès à ces types d'habitations sans limitation temporelle. **Pour que cette mesure soit réellement effective, le RCLALQ demande à ce que l'accessibilité financière soit un critère permanent dans l'entente entre les demandeurEs et la Ville.**

Pour une métropole responsable

En se dotant du titre de « métropole », le RCLALQ est d'avis que la Ville de Montréal devrait, par le fait même, disposer des moyens nécessaires pour réaliser les moyens de ses ambitions. La Ville dispose d'un grand nombre de responsabilités envers ses locataires, qui constituent d'ailleurs la plus grande part de sa population. Lors de l'adoption de son plan d'aménagement, elle doit s'assurer que le développement soit structuré, qu'il réponde à de multiples besoins, mais plus important encore, qu'il ne se fasse pas au détriment des ménages les plus précaires.

Au cours des dernières années et faute d'investissements suffisants de la part des paliers gouvernementaux supérieurs, la proportion de logements sociaux a peu progressé à Montréal. Malgré l'ajout d'articles concernant la question du développement de logements « abordables », le projet de loi 121 ne prévoit aucun fonds supplémentaire afin de pouvoir répondre à cette demande malgré les besoins criants. L'entente-cadre *Réflexe Montréal* prévoit certains transferts de fonds et de responsabilités de la Société d'habitation du Québec (SHQ) à la Ville, mais ces derniers sont insuffisants. Tout d'abord, plusieurs programmes de la SHQ (AccèsLogis, Rénovation-Québec, etc.) souffrent des coupes qu'elle subit depuis les dernières années. Ensuite, les fonds alloués pour le développement de logements sociaux ne correspondent pas à la réalité actuelle du marché immobilier puisqu'ils n'ont pas été indexés depuis 2009. Finalement, le nombre de logements sociaux financés par le programme AccèsLogis a diminué de moitié depuis le budget 2015-2015. **Le RCLALQ demande à ce que le projet de loi 121 engage le gouvernement du Québec à des transferts de fonds supérieurs à ceux prévus par *Réflexe Montréal* afin que la Ville soit en mesure d'assumer pleinement ses nouvelles responsabilités sur son territoire.**

L'article 17 du projet de loi 121 concède à la Ville un droit de préemption sur les immeubles et les terrains privés de son territoire. Le RCLALQ accueille positivement cet article puisqu'il ouvre la porte à la constitution d'une réserve de terrains qui pourraient notamment servir à la construction de logements sociaux.

Enfin, le RCLALQ désire souligner une certaine confusion quant au titre de Métropole que le projet de loi 121 souhaite conférer à la Ville de Montréal. En effet, cette nomination ne représente pas la réalité dans la mesure où le territoire du Montréal métropolitain s'étend à la communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et non pas seulement à la Ville-centre. De plus, ce problème de distinction entre les compétences de ces deux instances se répercute également sur l'octroi des fonds destinés au logement social. En vertu des ententes en vigueur, les budgets de logement social sont administrés par la Communauté métropolitaine de Montréal alors que la Ville, de son côté, gère le développement sur le territoire de l'Agglomération. **En ce sens, le RCLALQ demande à ce que le projet de loi 121 identifie clairement que ce dernier concerne la Ville et non pas la métropole, afin d'éviter toute forme de confusion.**

Les demandes du RCLALQ

1. Que le projet de loi 121 instaure un contrôle plus strict de l'évaluation de la salubrité des logements.
2. Que dans l'article 12 du projet de loi 121, soit remplacé le pouvoir d'expropriation par le pouvoir de saisie.
3. Que le projet de loi 121 permette d'abroger les articles 50.3 et 50.5 de la Charte de la ville de Montréal afin de pouvoir répertorier plus facilement les propriétaires multirécidivistes.
4. Que l'article 18 du projet de loi 121 fasse référence au logement social plutôt qu'au logement abordable ou familial et que l'accessibilité financière de ces logements soit un critère permanent dans l'entente entre les demandeurEs et la Ville.
5. Que le projet de loi 121 engage le gouvernement du Québec à des transferts de fonds supérieurs à ceux prévus par l'entente-cadre *Réflexe Montréal* ainsi qu'à l'ajustement du programme AccèsLogis afin d'augmenter le nombre de grands logements accessibles pour les familles montréalaises.
6. Que le projet de loi 121 identifie clairement que celui-ci concerne la Ville et non la métropole.

Le Regroupement des comités logement et association de locataires du Québec
Montréal, le 29 mars 2017

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)
2000 boul. St-Joseph Est, local 35
Montréal, Qc
H2H 1E4
Tél.: 514-521-7114, 1-866-521-7114 (sans frais)
Télécopieur, 514-521-0948
rclalq@rclalq.qc.ca
www.rclalq.qc.ca

*Liste des groupes membres du
RCLALQ*

MONTRÉAL

Action Dignité de Saint-Léonard
T 514.251.2874
*Association des locataires du Village
Olympique*
T 514.253.5151
Association des locataires de Villeray
T 514.270.6703
Comité des locataires du Rigaud
T 514.284.1904
*Conseil Communautaire Notre-Dame-de-
Grâce*
T 514.484.1471
Centre Éducatif Communautaire René-Goupil
T 514.596.4420
Comité d'action Parc Extension
T 514. 278-6028
Comité BAILS
T 514.522.1817
Comité logement Ahuntsic-Cartierville
T 514.331.1773
Comité logement Ville-Marie
T 514.521.5992
Comité logement Montréal-Nord
T 514.852.9253
Comité logement de la Petite Patrie
T 272.9006
Comité logement de Rosemont
T 514.597.2581
Comité logement du Plateau Mont-Royal
T 514.527.3495
Entraide Logement Hochelaga-Maisonneuve
T 514.528.1634
Infologis de l'Est de l'Île de Montréal
T 514.354.7373
ŒIL Côtes-des-Neiges
T 514.738.0101
POPIR-Comité logement (St-Henri)
T 514.935.4649

Projet Genèse (Côte-des-Neiges)
T 514.738.2036
Comité logement de Lachine-Lasalle
T 514.544.4294
Comité logement Saint-Laurent
T 514.744.6829
Regroupement des Auberges du Coeur
T 514.523.8559
*Association pour la défense des droits sociaux
du Montréal-Métropolitain (ADDS-MM)*
T 514.523.0707
La Maisonnée
T. 514-271-3533
RIL (Pointe-Saint-Charles)
T 514. 932.7742
*Services juridiques communautaires de
Pointe-St-Charles et Petite Bourgogne*
T 514. 933-4381

LAVAL

ACEF de l'Île Jésus, volet logement
T 450.662.0255

GATINEAU

Logemen'occupe
T 819.246.6644

LANAUDIÈRE

Action-Logement Lanaudière
T 450.760.9897 / 1.855.394.1778

MONTÉRÉGIE

ACEF Montérégie-est, volet logement
T 450.375.1443 / 1 888.375.1443
Action logement Pierre-de-Saurel
T 450.881.1910
Comité logement Montérégie
T 450.670.5080
Comité logement de Valleyfield
T 450.377.3060
Comité logement Beauharnois
T 450.429.3000
Maison La Virevolte

T 450. 651.1901

Logemen'mêle

T 450.502-LOGE (450.502.5643)

QUÉBEC

Bureau d'Animation et Information

Logement (BAIL)

T 418.523.6177

Comité des Citoyens/nes du quartier

St-Sauveur

T 418.529.6158

Comité logement d'aide aux locataires (CLAL)

T 418.651.0979

Mouvement Personne d'Abord du

Québec Métropolitain

T 418.524.2404

CHAUDIÈRE-APPALACHES

ACEF Amiante-Beauce-Etchemins,

Volet logement

T 418.338.4755 / 1 888.338.4755

ACEF Rive-sud de Québec, volet logement

T 418-835.6633 / 1 877.835.6633

CENTRE DU QUÉBEC

Association des locataires des Bois-Francs

T 819.758.3673

MAURICIE

Comité logement Trois-Rivières

T 819.694.6976

BAS SAINT-LAURENT

Ressourcerie de la Matapédia

T 418.629.6777

Comité logement Rimouski-Neigette

T 418.725.4483

LAURENTIDES

*L'Association de promotion et d'éducation en
logement*

(APEL)

T 450.413.2949

*Carrefour d'Actions Populaires de Saint-
Jérôme*

T 450.432.8696

*Regroupement pour les droits des personnes
assistées sociales (R.D.A.S.) Mont-Laurier*

T 819.623.2948

ABITIBI

Association des locataires de l'Abitibi-

Témiscamingue (ALOCAT)

T 819.762.316

