

**PROJET DE POLITIQUE
MÉTROPOLITAINE D'HABITATION**

Communauté Métropolitaine de Montréal

**Recadrer le projet de politique
d'habitation pour tenir compte des
populations défavorisées de la métropole**

Mémoire du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec
(RCLALQ) déposé à la *Commission de l'habitation et de la cohésion sociale* de la
Communauté Métropolitaine de Montréal

15 août 2022



**REGROUPEMENT DES
COMITÉS LOGEMENT ET
ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES
DU QUÉBEC**

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 58 organismes sur le territoire du Québec dont les intervenants et intervenantes rencontrent au quotidien des locataires qui vivent des problèmes de logement tels que l'insalubrité, des hausses de loyer, des problèmes d'accès au Tribunal administratif du logement, de la discrimination, la perte de leur logement causée par les différentes atteintes au parc locatif (reprise de logement, éviction, conversion en condos, Airbnb, etc.)

Depuis des années, bien des politiciens et des technocrates déclarent que « le logement est un droit social » et que tout le monde a droit à un « logement décent ». Malheureusement, malgré des déclarations pieuses, la situation, au lieu de s'améliorer, est devenue critique pour une grande partie de la population. (...) La crise du logement n'est pas un simple accident. Depuis qu'elle a éclaté, on voit mieux d'où elle vient.

Jeanne Leblanc, « Rapport au Groupe de travail sur l'habitation », dans J. Simoneau, *Avant de se retrouver tout nu dans la rue. Le problème du logement*, Éditions Parti Pris, 1977, p. 33.

Table des matières

Recadrer la politique d'habitation pour toute la population : Protéger, préserver, produire, prioriser, partager (5P)	5
1- Prioriser les ménages défavorisés : une réflexion sur la gentrification en complément de l'abordabilité	6
2- Protéger les droits des locataires et préserver le parc locatif dans un bon état : une orientation à renforcer	7
3- Produire du logement social : revenir sur le droit chemin.....	14
4- Faire le bilan annuel de la politique d'habitation : une transparence à partager.....	17
Conclusion	18
Résumé des recommandations	19
Annexe 1 – Les membres du RCLALQ.....	22

Recadrer la politique d'habitation pour toute la population : Protéger, préserver, produire, prioriser, partager (5P)

Introduction

Le projet de politique métropolitaine d'habitation, *Agir pour un Grand Montréal inclusif, attractif et résilient* (printemps 2022), s'inscrit dans un moment charnière pour la population métropolitaine, qui fait face à la pire crise du logement du Québec moderne. Le projet de politique reconnaît la situation de crise : pour la première fois dans l'histoire métropolitaine, une politique d'habitation propose d'élargir les orientations par-delà le développement du logement social et communautaire et d'inclure, notamment, les problèmes rencontrés par les locataires sur le marché privé. Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) et ses membres, ainsi que les locataires habitant le Grand Montréal, attendaient une telle politique élargie avec impatience¹.

Nous saluons donc cette reconnaissance historique au sein de la CMM des problèmes d'abordabilité et d'état des logements du parc locatif dans son ensemble. Nous constatons toutefois que les actions mises de l'avant, c'est-à-dire les moyens que se donne la CMM pour agir sur ce nouveau front, ne sont pas à la hauteur des problèmes mentionnés. Pour le dire en un mot : l'orientation proposée est celle d'un grand « O », centrée quasi-exclusivement sur la gestion de l'Offre de logements; or, pour bien répondre au problème dans son ensemble, il faut recadrer la politique d'habitation pour **Prioriser** la population la plus défavorisée dans tous les efforts, **Protéger** les droits des locataires, **Préserver** le parc locatif existant dans un bon état, **Produire** des logements sociaux répondant à des besoins non comblés par le marché privé et **Partager** publiquement le bilan de la politique. C'est ce que nous pourrions appeler une politique d'habitation « 5P ».

Dans les pages qui suivent, nous ferons la démonstration qu'une politique d'habitation uniquement centrée sur l'offre de logements ne saurait venir à bout des problèmes d'abordabilité, car elle reste aveugle aux impacts des opérations immobilières spéculatives sur les locataires, notamment et surtout les ménages locataires à faible revenu. Seule une prise en compte des effets de la gentrification permet de tenir compte des abus systémiques qu'une simple gestion de l'offre ne peut pas contrer. Le recadrage que nous proposons permet d'équilibrer la politique d'habitation pour tenir compte des besoins de toutes les catégories de population.

¹ L'histoire du Québec moderne est plutôt avare en politique d'habitation. En janvier 1976, le gouvernement du Québec proposait comme politique de remettre les clés de l'habitation au marché privé (voir notamment la dissidence exprimée de Jeanne Leblanc, membre du groupe de travail dans le rapport *Habiter au Québec*, 1976, p. 132). Le gouvernement suivant a prétendu renverser la vapeur avec la création de la Régie du logement, mais le bilan ne rencontre pas les attentes. La Ville de Montréal a vécu un épisode important avec la Commission Lavallée en 1989 et l'énoncé de politique « Habiter Montréal », mais les actions concrètes ont manqué à l'appel. Depuis le tournant des années 2000, la CMM rend publiques ses orientations en matière de logement social mais sans faire œuvre de politique d'habitation.

1- Prioriser les ménages défavorisés : une réflexion sur la gentrification en complément de l'abordabilité

La notion d'abordabilité se retrouve au cœur du projet de politique d'habitation. Bien que nous partagions le constat selon lequel le logement locatif traverse une « crise d'abordabilité » (p. 3, mot du président), nous considérons que la conclusion qui suit, proposant de « construire plus de logements et surtout, de construire mieux » ne pourra pas résoudre cette crise et surtout pas les autres problèmes que vivent les ménages locataires du territoire de la CMM². À notre avis, la politique de gestion de l'offre proposée dans ce projet doit être complétée par des actions visant un contrôle des loyers, une meilleure protection des droits des locataires et une priorisation des ménages plus défavorisés. Il s'agit de sortir d'une vision uniquement centrée sur l'offre et d'y ajouter une approche fondée sur les droits des locataires et la justice sociale³. Pour opérer un tel élargissement, il est nécessaire de tenir compte des impacts de la gentrification sur les ménages défavorisés.

La notion d'abordabilité doit être utilisée avec prudence et ne peut certainement pas orienter à elle seule une politique d'habitation. Elle décrit généralement la portion du revenu d'un ménage consacré au loyer, mais ne peut à elle seule décrire la situation sur le terrain⁴. Elle mène à une conclusion plus saisissante que ce qu'on peut penser généralement de l'abordabilité des logements. En voici les grandes lignes : le *Portrait d'habitation dans le Grand Montréal* de la CMM constate qu'en 2016, 35,9% des ménages locataires consacraient plus de 30 % de leur revenu pour payer leur loyer (p. 94); en 2006, cette proportion était chiffrée à 36 %⁵. Pour le territoire de la Ville de Montréal, cette proportion se chiffrait à 36,5 % en 2016⁶, comparativement à 39 % en 1989⁷. Il serait erroné d'en conclure que la situation s'est améliorée pour les locataires de 1989 à 2005, mais est demeurée stable par la suite. On peut dire que ce taux varie légèrement vers le haut et le bas selon les années, mais la leçon à tirer est la suivante : le marché locatif privé, lorsque laissé à lui-même, ne répond pas et ne pourra jamais répondre aux besoins en abordabilité des logements d'au moins un tiers des ménages locataires. De fait, si les politiques publiques se contentent d'un accompagnement en partenariat avec le marché privé qui ne bouscule pas le laissez-faire actuel, il restera plus du tiers des locataires consacrant plus de 30 % de leur revenu pour payer le loyer.

² La critique des politiques de gestion de l'offre comme régulation du secteur locatif ne date pas d'hier : cf. R.P. Appelbaum et J.I. Gilderbloom, « Supply-Side Economics and Rents : Are Rental Housing Markets Truly Competitive? », in R.G. Bratt et al. (dir.), *Critical Perspectives on Housing*, Philadelphia, TUP, 1986.

³ La nécessité d'un tel élargissement s'applique aux autres niveaux de gouvernement, provincial et fédéral. Voir les interventions de l'ex-Rapporteuse spéciale de l'ONU sur le logement convenable, Leilani Farha, dont celle-ci très récente : https://newcities.org/wp-content/uploads/2022/05/A-Rights-Based-Approach-To-Housing-with-Leilani-Farha_otter_ai.pdf.

⁴ Suite à une recherche poussée, un chercheur canadien de premier plan avait conclu que cette notion n'a aucune assise scientifique solide et ne doit pas être utilisée dans le cadre de recherches scientifiques : J.D. Hulchanski, « The concept of housing affordability: six contemporary uses of the housing expenditure-to income ratio », *Housing Studies*, v. 10 no. 4, octobre 1995, pp. 471-492.

⁵ Communauté métropolitaine de Montréal, *L'accès à un logement de qualité pour chaque ménage de la Communauté métropolitaine de Montréal*, 2006, p. 10.

⁶ Service de l'habitation de la Ville de Montréal, *Portrait des ménages et des logements*, 2020, p. 27

⁷ FRAPRU, *Habiter Montréal : Si vous en avez les moyens!*, 1989, p. 4.

La notion d'abordabilité nous ouvre donc les yeux sur la réalité d'un marché privé incontrôlé. Peu importe le nombre de mises en chantier soutenues par les fonds public, le marché privé aura toujours le dernier mot sur sa « marge de manœuvre », autrement dit sur le profit souhaité, sans regard aux impacts sur l'appauvrissement des ménages. À moins de socialiser une immense partie du parc locatif et donc d'y investir des sommes très importantes, les difficultés rencontrées par au moins le tiers des ménages locataires se perpétueront dans un contexte où les pouvoirs publics se contentent de construire quelques milliers d'unités par année (soit le meilleur scénario présenté par le projet de politique d'habitation).

Dans les faits, les problèmes de logement des locataires habitant la CMM ne se résument pas à une relative inabordabilité qui serait apaisée par une gestion de l'offre. Ce qui les touche très souvent et directement, ce sont des hausses de loyer abusives, des résiliations de bail forcées, des conditions d'insalubrité persistantes et un accès difficile à un logement de qualité. Ces indicateurs concrets s'aggravent d'une année à l'autre, en raison des impacts de la spéculation immobilière incontrôlée sur les locataires, un phénomène qui reçoit une meilleure attention si l'on parle de gentrification plutôt que d'abordabilité.

Parler de gentrification, c'est faire place à la responsabilité sociale et morale des instances politiques face à l'ampleur des problèmes de logement que rencontrent les populations défavorisées. La solution consiste à adopter et mettre en place des mesures-bloc contre la spéculation immobilière qui impose dans l'espace urbain ses propres intérêts, c'est-à-dire le pouvoir de l'argent. C'est pourquoi nous proposons de recadrer la politique métropolitaine d'habitation avec une réflexion sur le phénomène de la gentrification et les actions robustes à prendre pour la contrôler. Cela n'implique pas d'abandonner la notion d'abordabilité, mais il faut aller plus loin, et faire une place conséquente à la justice sociale pour équilibrer l'action politique à l'égard de toute la population. Il en va d'une responsabilité sociale et morale à l'égard des personnes les plus défavorisées et par ricochet, à l'égard de la population en général qui profite beaucoup d'une réelle mixité sociale, sans oublier les économies réalisées en regard des mesures sociales à long terme. En deux mots, les populations les plus défavorisées doivent être mises à égalité et faire partie intégrante du développement d'une région aussi riche et diverse que la métropole montréalaise pour le bénéfice de tous et de toutes.

Pour intégrer cet important aspect de justice sociale, la politique métropolitaine d'habitation n'a pas à être entièrement réécrite, puisque le point de départ est bon. Mais il importe d'en bonifier trois volets, soit ceux de la protection du parc locatif et de la lutte à l'insalubrité, du développement du logement social et d'un bilan transparent des actions entreprises.

2- Protéger les droits des locataires et préserver le parc locatif dans un bon état : une orientation à renforcer

Les passages du projet de politique appelant à mieux protéger le parc locatif et les droits des locataires sont un nouvel aspect des orientations de la CMM en matière d'habitation. Les constats exprimés rejoignent souvent les nôtres, pour ce qui concerne notamment les hausses de loyer incontrôlées, la multiplication des atteintes au droit au maintien dans les lieux et le mauvais état d'un grand nombre de logements. Nous sommes cependant étonnés de lire que la

réponse politique face à ces constats serait quasi-exclusivement de niveau provincial. Bien que les municipalités possèdent des pouvoirs et des compétences permettant de faire une réelle différence, le projet de politique évite de les mettre en jeu, s'empêchant ainsi de réaliser les objectifs de protection du parc locatif et d'amélioration de l'état des logements. C'est une importante lacune du document. Le RCLALQ et les groupes logement membres du RCLALQ proposent dans ce qui suit une série d'actions à l'intérieur du champ de compétences des membres de la CMM en matière de protection du parc locatif et de lutte à l'insalubrité.

a- Instaurer un registre des loyers pour freiner la spéculation immobilière

Comme il est démontré dans le projet de politique d'habitation, « les loyers ont augmenté plus rapidement que les revenus des ménages » et les hausses « surclassent » année après année les indices suggérés par le Tribunal administratif du logement. Le projet de politique insiste beaucoup sur la rareté de l'offre pour expliquer ces hausses, mais nous croyons que c'est loin d'être le facteur dominant. Le tableau suivant montre que pour le territoire de la CMM, plus du tiers des hausses de loyer rapportées (6 sur 16, en gris foncé) n'ont pas suivi la même direction que la variation du taux d'inoccupation :

Tableau 1 : Comparaison du taux d'inoccupation et du loyer moyen, territoire de la CMM (Source : SCHL)

	Taux d'inoccupation, %					Variation estimative du loyer moyen, %				
	2017	2018	2019	2020	2021	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20	2020-21
Montréal	3,2	2,0	1,6	3,2	3,7	2,3	2,6	3,9	4,6	3,7
Laval	2,1	1,9	1,5	2,0	2,2	2,3	1,9	2,4	2,2	2,7
Rive Nord	2,5	1,2	0,8	0,8	0,4	1,5	2,1	3,1	3,0	3,5
Rive Sud	2,9	1,8	1,3	1,1	1,1	1,7	2,2	2,2	3,4	4,2

La variation du taux d'inoccupation (ou la disponibilité de l'offre) ne prédit donc pas toujours la variation des hausses de loyer; la corrélation observée, relativement élastique, est loin de la précision d'un facteur de causalité. Ce décrochage entre le taux d'inoccupation et la variation des loyers s'explique par la part grandissante des conglomerats financiers dans le secteur du logement depuis la dérèglementation au tournant du siècle⁸. Pour ces acteurs puissants, le coût des logements vacants est absorbé dans une logique financière générant une rentabilité élevée⁹. La valeur d'usage, à savoir si le logement est occupé ou non, n'a pas de pertinence, car seule la valeur d'échange compte. Nous sommes loin de l'image mythique du propriétaire-occupant, très présente dans l'imaginaire public bien que ce type de propriétaire soit minoritaire¹⁰. La réalité du monde immobilier d'aujourd'hui est celle d'un bien financiarisé en compétition avec

⁸ La part de marché de ces acteurs est en pleine expansion : par exemple, les Fonds immobiliers transigés en bourse (REITs) ont réussi à acquérir plus de 10 % des logements du parc locatif canadien durant les vingt dernières années. M. August, « The financialization of Canadian multi-family rental housing: From trailer to tower », *Journal of Urban Affairs*, vol. 42, no. 7, 2020.

⁹ Une étude de 2020 montre que « le taux de rendement moyen annuel avant impôt pour un immeuble acheté il y a 15 ans a été de 24 % dans l'agglomération montréalaise ». L. Gaudreau, G. Hébert, J. Posca, « Analyse du marché de l'immobilier et de la rentabilité du logement locatif », IRIS, 2020, p. 1.

¹⁰ À Montréal en 2002, seulement 28 % des propriétaires-bailleurs habitent l'immeuble et il était estimé que 61 % des propriétaires-bailleurs montréalais possédaient 6 logements et plus (48 % possédant 10 logements et plus). Voir F. Dansereau et M. Choko, *Les logements privés au Québec : la composition du parc de logement, les propriétaires bailleurs et les résidents*, INRS / SHQ, 2002.

d'autres types d'investissement pour générer un profit rapide; c'est ainsi que l'abordabilité n'est pas uniquement liée à l'offre de logements, mais dépend de plusieurs autres facteurs dont, principalement, la volonté et la capacité de faire un profit rapide¹¹.

Pour augmenter rapidement les revenus d'un immeuble, le principal moyen est sans conteste les hausses de loyer entre changements de locataires, qui sont tellement devenues la norme qu'un immense fossé s'est creusé entre les loyers payés par les locataires en place et les logements disponibles en location. La SCHL chiffre ce fossé à une différence de 208 \$ pour les logements inoccupés, tandis que nos propres données révèlent une différence de 478 \$ pour les logements offerts en location comparativement aux logements occupés¹². Il faut donc agir urgemment pour en finir avec les hausses abusives entre les changements de locataires.

Or, les municipalités possèdent les pouvoirs et la compétence pour instaurer un registre des loyers permettant aux locataires d'avoir l'information nécessaire pour ramener le loyer au prix antérieur et civiliser le marché locatif. C'est ainsi que des organismes communautaires de Trois-Rivières ont produit un avis juridique confirmant que leur ville possède les compétences pour instaurer un registre des loyers. La Ville de Montréal a d'ailleurs signalé son intérêt pour une telle mesure, mais son projet de certification propriétaire responsable se limite à une collecte de données aux cinq ans pour un tiers des immeubles, rendant un tel registre inopérant.

Le RCLALQ et ses membres revendiquent sans ambiguïté un registre des loyers accessible, gratuit et universel pour tout le Québec. Nous croyons cependant que les membres de la CMM peuvent protéger les locataires sur leur territoire en instaurant leur propre registre des loyers, une mesure peu coûteuse et très efficace, ce qui permettrait de démontrer en outre qu'il serait possible de réaliser un registre des loyers et de montrer la voie à suivre :

RECOMMANDATION 1

Que tous les loyers du parc locatif de la CMM soient inscrits dans un registre accessible gratuitement. Que ce registre soit mis à jour annuellement. Que la CMM prévoit des stations accessibles à l'ensemble des citoyens, dans chacune de ses municipalités et arrondissements, pour consulter le registre des loyers. Que la CMM s'assure auprès du TAL d'une procédure normée pour lui faire parvenir l'inscription au registre des loyers sur demande.

b- Un resserrement nécessaire des émissions de permis

Il n'est pas rare que les permis de construction et de transformation des logements soient utilisés à mauvais escient par des propriétaires malveillants. C'est une réalité qui n'existait pas auparavant et le Code civil du Québec protège très peu les locataires contre ce phénomène. Les spéculateurs connaissent maintenant cette brèche et en profitent. Une étude récente d'un groupe membre du RCLALQ montre des résultats alarmants : une très forte majorité des cas d'évictions enquêtées dans ce quartier central étaient à caractère frauduleux ou malveillant

¹¹ S'il en a toujours été ainsi, le phénomène récent de la « financiarisation » du logement exacerbe cette réalité, un avis que partage la Banque du Canada. Voir B. Peterson et Y. Zheng, « Les fluctuations à moyen terme des prix des maisons au Canada », *Revue de la Banque du Canada*, hiver 2011-2012.

¹² *Portrait d'habitation dans le Grand CMM* (p. 92) et RCLALQ, *Sans loi ni toit. Enquête sur le marché incontrôlé des loyers*, 2022.

(78 % des cas d'agrandissement, subdivision ou changement d'affectation et 100 % des cas de « rénovictions »)¹³. Face à ce phénomène, des arrondissements montréalais ont resserré certaines règles d'émissions de permis, mais de manière imparfaite¹⁴. Hormis ces quelques exceptions, la majorité du territoire de l'île et la totalité hors de l'île de la CMM s'en remettent entièrement à l'incapacité du TAL à protéger les locataires contre ces fraudes et malveillances.

Le problème est que des propriétaires se servent de la possible obtention d'un permis, ou de l'obtention d'un permis, pour forcer les locataires à quitter leur logement et réaliser ensuite des opérations spéculatives lucratives. Les locataires visées par ces opérations sont souvent vulnérables ou à faible revenu; par habitude (un phénomène connu sous le vocable de « défaite sociale »), ils et elles évitent de recourir au TAL ou à d'autres instances, puisque la seule mention d'un permis leur fait croire que la partie est jouée. Cette problématique est reconnue par la CMM qui à son Comité exécutif du 22 avril 2021 a adopté une résolution demandant à la Ministre des Affaires municipales et de l'Habitation de « changer la législation » pour obliger les propriétaires de prouver au TAL le « bien-fondé » de leur « projet de rénovation, d'agrandissement, de subdivision ou de changement d'affectation du logement »¹⁵.

Les municipalités ont toutefois le pouvoir de faire ce qui est demandé à la Ministre. En ce moment, les propriétaires procédant à des travaux majeurs ou des transformations de logement présentent un permis municipal lors d'une audience au TAL pour démontrer que la réglementation leur permet de réaliser leur projet, dans les cas où les locataires s'y opposent. Or, tant la jurisprudence que le droit canon sont unanimes : « l'obtention d'un permis pour effectuer les travaux ne devrait pas être un élément indispensable »¹⁶, puisque le TAL ne cherche qu'à valider la conformité du projet eu égard aux réglementations locales. Pour être clair : un avis de conformité émis par la municipalité ou l'arrondissement suffirait pour remplir cette obligation. Par conséquent, si le permis n'était délivré qu'*après* l'autorisation du projet par le TAL, l'instance municipale serait assurée que pour toute délivrance de permis, les locataires se seraient fait entendre lors d'une audience ayant vérifié le bien-fondé des projets. En inversant la séquence d'émission des permis de la sorte, non seulement les locataires auraient l'assurance d'une audience en bonne et due forme, mais cette mesure diminuerait de façon importante le nombre d'évictions injustifiées, puisque les propriétaires ayant des intentions malveillantes évitent de prêter serment à une audience devant un tribunal.

L'inversion de la séquence d'émission des permis permettrait de réaliser la demande de la CMM à la Ministre et pourrait recouvrir tant les permis de transformation des logements (agrandissement, subdivision et changement d'affectation) que les permis de rénovation. Le RCLALQ et ses membres demandent un moratoire immédiat des permis de transformation; en attendant ce qui peut prendre un certain temps à être adopté, il est urgent d'inverser la séquence d'émission des permis pour mettre un frein à l'usage malveillant et frauduleux des permis de transformation des logements et de rénovation émis par les municipalités membres de la CMM :

¹³ Comité logement de la Petite Patrie, *Entre fraude et spéculation. Enquêtes sur les reprises et évictions de logement*, Montréal, 2020, p. 17-20.

¹⁴ On peut ainsi subdiviser un rez-de-chaussée et son sous-sol dans Rosemont-La Petite-Patrie, fusionner (sous certaines conditions) des logements de plex dans Villeray-Saint-Michel-Parc Extension, etc.

¹⁵ Extrait de la résolution CE21-084, séance ordinaire du Comité exécutif de la CMM du 22 avril 2021.

¹⁶ Pierre-Gabriel Jobin, *Le Louage*, Éditions Yvon Blais, Montréal, 2^{ème} édition, p. 583.

RECOMMANDATION 2

Afin de concrétiser la résolution du Conseil exécutif de la CMM CE21-084, que les municipalités membres de la CMM ne délivrent aucun permis de transformation ou de rénovation dans un immeuble à logements locatifs sans que les propriétaires qui en font la demande n'aient obtenu au préalable une décision du TAL autorisant leur projet de transformation ou de rénovation. Un avis de conformité émis par la municipalité ou l'arrondissement suffira au TAL pour évaluer la conformité des projets avec les règlements d'urbanisme en vigueur.

c- Un règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements sur tout le territoire de la CMM

Les mesures en matière de salubrité, d'entretien et de sécurité des logements sont importantes et ont un caractère urgent, car il en va de la santé et de la sécurité d'un grand nombre de ménages (le projet de politique mentionne en page 39 que 58 300 ménages locataires de la CMM habitent des logements nécessitant des travaux *majeurs*). La piste d'action 23 évoque la nécessité que les municipalités « disposent des pouvoirs adéquats pour prévenir l'insalubrité », mais cette avenue est mentionnée dans un contexte d'incitatifs financiers et non d'adoption réglementaire. Cette absence de disposition réglementaire est flagrante pour quiconque œuvre sur le terrain en matière d'insalubrité des logements.

Les municipalités possèdent pleine compétence pour adopter et appliquer une réglementation municipale sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements. En ce moment même, seules les villes CMM de Montréal, Longueuil et Laval comptent sur un tel règlement. Le règlement montréalais 03-096 est un exemple à suivre; les locataires sont mieux protégés par ce règlement que par la réglementation provinciale. Les locataires des autres municipalités de la CMM ne peuvent pas compter sur cet outil. Pour rappel, il est question d'un règlement qui définit ce qui est insalubre, ce qui constitue une nuisance ou présente un risque pour la sécurité, ainsi que les sanctions en cas d'infraction. Le RCLALQ demande que chaque municipalité de la CMM adopte son propre règlement :

RECOMMANDATION 3

Que toutes les municipalités composant la CMM se dotent d'un Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements, afin que les Services d'inspection municipale puissent intervenir pour assurer la mise aux normes des logements sur tout le territoire.

d- Privilégier une application soutenue et rigoureuse du règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements

L'exemplarité d'un règlement étant une partie de la solution et son application adéquate une autre partie, le RCLALQ est intervenu publiquement à maintes reprises pour demander une application rigoureuse et soutenue du Règlement montréalais sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements. Ces demandes pour une application rigoureuse s'étendent, avec les adaptations requises, aux municipalités de la CMM, car les mêmes problèmes sont constatés par tous les membres locaux du RCLALQ sur le territoire de la CMM. Dans l'objectif d'une application conséquente du règlement qu'elles doivent adopter (proposition 3), ou en ce qui concerne déjà Laval, Longueuil et Montréal, les municipalités doivent s'engager à dédier des ressources suffisantes à l'inspection des logements :

RECOMMANDATION 4

Que le nombre d'inspecteurs au service de la municipalité permette de répondre aux besoins d'inspection et que ce nombre soit augmenté si besoin est.

Les inspecteurs doivent pouvoir vérifier les problèmes dès qu'ils se déclarent, mais le processus de signalement exige l'envoi d'une mise en demeure au propriétaire que la plupart des locataires ne font pas, ne serait-ce que pour éviter les conflits que les mises en demeure suscitent presque toujours. On peut comprendre qu'un tribunal exige que la partie défenderesse ait été avertie formellement avant de procéder, mais nous ne pensons pas que cette exigence soit nécessaire dans le cas d'un signalement au service d'inspection. D'ailleurs, certains arrondissements montréalais ont abandonné cette étape et d'autres l'exigent seulement dans certains cas. Un service d'inspection est en mesure de valider les signalements des locataires, puisque dans la très grande majorité de ces signalements, la première étape qui suit le signalement consiste à contacter le propriétaire à des fins de vérification.

Par conséquent, le RCLALQ demande :

RECOMMANDATION 5

Que les locataires puissent signaler un problème de salubrité, d'entretien ou de sécurité dans leur logement sans avoir à passer par l'étape préalable d'une mise en demeure à leur propriétaire.

Notre expérience nous enseigne qu'il est nécessaire d'avoir un portrait complet et détaillé du parc locatif, pour que les inspecteurs puissent intervenir de façon préventive dans certains secteurs plus problématiques. Les membres de la CMM doivent ainsi s'assurer que :

RECOMMANDATION 6

Qu'un portrait complet de l'état du parc locatif soit dressé rapidement et mis à jour de façon régulière. Que les municipalités se dotent d'un plan d'inspections préventives suite à ce portrait et que les résultats de ce travail soient communiqués annuellement à la population.

Notre expérience terrain nous enseigne que l'approche conciliatrice privilégiée par la Ville de Montréal et ses arrondissements accorde de trop longs délais aux propriétaires pour faire les travaux, et il en va de même pour les autres municipalités de la CMM. Les requêtes sont trop souvent fermées sans que les problèmes soient résolus, puisque les locataires se découragent face à des procédures bureaucratiques trop longues et ardues. En un mot, le remède face à des propriétaires récalcitrants n'est pas la négociation sans fin, mais une approche systématique de constats d'infraction. Or, sur le territoire montréalais, très peu de constats d'infraction sont émis en regard du nombre d'infractions estimés. De plus, la Ville de Montréal a la capacité de grever les immeubles d'un avis de détérioration, obligeant ainsi de nouveaux propriétaires à faire les travaux non réalisés. Cet outil important est cependant très rarement utilisé, encore une fois parce que l'approche de la Ville de Montréal favorise la négociation sans fin. Le résultat est que les propriétaires récalcitrants échappent facilement à leurs obligations.

Étant donné que la conciliation et la négociation montrent clairement ses limites, le RCLALQ demande :

RECOMMANDATION 7

Que les inspecteurs émettent systématiquement, à l'expiration de délais serrés et uniformisés sur le territoire de la CMM, des constats d'infraction aux propriétaires. Que les immeubles soient grevés d'un avis de détérioration dans les cas de propriétaires qui ne coopèrent jamais avec les autorités ou font traîner les procédures.

Les problèmes de salubrité les plus choquants sont ceux qui auraient pu être résolus au moment de la plainte mais qui s'empirent en raison de l'inaction des propriétaires; dans certains cas, la situation se dégrade tellement qu'il faut procéder à l'évacuation de l'immeuble et les locataires perdent leur logement. La loi québécoise permet pourtant aux pouvoirs publics d'effectuer les réparations majeures avant d'arriver à une telle catastrophe. Ainsi, le RCLALQ demande :

RECOMMANDATION 8

Que les municipalités de la CMM inscrivent dans leur Règlement la capacité de faire les travaux en lieu et place et ce aux frais des propriétaires. Que cette approche soit mise en œuvre pour chaque immeuble à risque de devenir impropre à l'habitation.

Dans les cas les plus lourds, il devient clair que les propriétaires ne feront jamais les travaux nécessaires pour corriger les déficiences observées. La municipalité ne peut pas toujours faire les travaux en lieu et place. Dans ces cas, un pouvoir de saisie de l'immeuble est approprié, sans aucune indemnité et à une valeur qui ne récompense pas la délinquance en matière de respect des règlements municipaux. En conséquence, le RCLALQ demande :

RECOMMANDATION 9

Que les municipalités de la CMM se dotent d'une procédure de saisie des immeubles appropriée pour les propriétaires récalcitrants.

Il arrive qu'une évacuation des locataires soit la seule solution possible. En ce cas, les membres de la CMM doivent parer à cette situation avec une réelle prise en charge des ménages, ce qui n'est pas le cas actuellement. C'est pourquoi le RCLALQ demande :

RECOMMANDATION 10

Qu'en cas d'évacuation par la municipalité ou l'arrondissement, une politique de relogement permette d'héberger temporairement pendant au moins un mois, ou de reloger, tous les ménages évacués, peu importe leur composition et leur statut d'immigration. Qu'en cas d'évacuation, des compensations financières soient prévues pour indemniser les ménages. Qu'un service de première ligne soit mis en place dans toutes les municipalités pour coordonner la politique de relogement.

e- La mise aux normes et l'entretien des logements n'est pas une charge des locataires

La piste d'action 22 fait état d'une prétendue « impasse qui semble exister entre l'amortissement des coûts de réhabilitation du parc locatif par les propriétaires et la préservation de l'abordabilité des loyers ». Cette affirmation est inacceptable pour les membres du RCLALQ et n'a aucun fondement. Le *Règlement sur les critères de fixation de loyer* du Code civil du Québec prévoit un amortissement qui est plus que raisonnable. De plus, ces règles sont

complémentées par de très importants crédits d'impôt et incitatifs fiscaux (et donc payés par le contribuable) qui donnent aux propriétaires des retours importants sur les investissements en rénovation dans leurs immeubles, *même pour les travaux qui n'améliorent en rien la salubrité et la sécurité des logements*. Un exercice de consultation n'est pas exclusivement le lieu pour exprimer des positions communes, il est aussi utile pour exprimer les divergences insurmontables. C'est pourquoi le RCLALQ tient à affirmer :

RECOMMANDATION 11

Que la CMM abandonne son intention de réunir les partenaires pour dénouer une prétendue impasse sur l'amortissement du coût des travaux. Le *Règlement sur les critères de fixation de loyer* du Québec, en combinaison avec les crédits d'impôts octroyés suite à des travaux et financés par les contribuables, prévoit déjà de très généreux retours sur investissement qui n'ont pas à être remis en question.

3- Produire du logement social : revenir sur le droit chemin

Le définancement du logement social a fait beaucoup de dommages au Québec. Il n'est plus possible de continuer ainsi. Le RCLALQ revendique un financement pluriannuel du logement social qui répond aux besoins des locataires. En complément nécessaire et incontournable aux initiatives visant à protéger les locataires et à préserver le parc locatif existant dans un bon état, de grands chantiers de logements sociaux doivent être urgemment démarrés pour répondre de façon prioritaire aux besoins des ménages défavorisés, ainsi qu'aux ménages souhaitant se loger en collectivité avec d'autres ménages sans y consacrer une part démesurée de leur budget.

Le Québec est une société riche peuplée de pauvres. Sur l'île de Montréal seulement, on dénombrait 93 252 ménages, soit 17,9 % de tous les ménages locataires, qui consacraient plus de 50 % de leurs revenus au paiement du loyer en 2016¹⁷. Il est certain que ce nombre est plus élevé aujourd'hui, étant donné la hausse avérée de ménages en recherche de logement au 1^{er} juillet. Ce sont des personnes et des familles qui ne se nourrissent pas à leur faim, ou mal; ne peuvent se vêtir adéquatement; ne peuvent pas prendre un peu d'air frais à la campagne; ce sont des enfants, des adultes et des personnes âgées en chair et en os, dont la santé et la qualité de vie est moindre que d'autres, pour la seule raison que le loyer de leur logement outrepassé tellement leur capacité de payer que la possibilité de mener une existence digne est fortement réduite. Il est question d'une grave injustice dans une société parmi les plus riches au monde; il est question d'une responsabilité des pouvoirs publics de répondre aux besoins des personnes en situation de détresse.

a- En finir avec l'amalgame entre logement social et logement « abordable »

La notion de « logement abordable » crée un profond malaise parmi les groupes logement et leurs allié.e.s. D'une part, le commentaire général sur toutes les lèvres est : « abordable pour

¹⁷ Service de l'habitation de la Ville de Montréal, *Portrait des ménages et des logements*, 2020, p. 26. La proportion est certainement équivalente pour la CMM.

qui ? », ce qui dénote la confusion entourant l'expression « abordable ». Mais surtout, elle consacre le définancement public du logement social et revient à affaiblir l'aide aux populations défavorisées, puisque les initiatives qui financent le logement « abordable » s'adressent exclusivement aux ménages ayant des revenus médians. Soyons clairs : toute unité de logement « abordable » prend la place d'une unité de logement social perdue à jamais. C'est ce dont témoignent la baisse annuelle des unités de logement social et, inversement, la hausse régulière de logements « abordables » mis en chantier.

Il est vrai que parler de logement « abordable » permet de dénombrer plus d'unités de logement financées par le pouvoir public, puisque le logement « abordable » est soutenu seulement durant la phase de construction, alors que le logement social exige un soutien subséquent aux ménages pour payer le loyer. Cet avantage communicationnel s'obtient cependant à fort prix, car en masquant la baisse absolue du nombre de logements sociaux construits chaque année, ces annonces font le jeu du définancement du logement social. De plus, le logement « abordable » prend l'allure d'un détournement de fonds publics. Il n'y a aucune ambiguïté à l'effet que la priorité doit aller aux populations défavorisées; une fois les besoins urgents comblés, et seulement ensuite, on peut diriger l'aide publique aux autres catégories de population dont l'urgence est moindre. Si les institutions et les programmes abandonnent les populations défavorisées au profit de classes sociales plus aisées, alors ces institutions sont en faillite morale, peu importe la raison de cet abandon.

Nous comprenons que la CMM s'inquiète de la situation du logement social et nous espérons qu'elle comprenne à quel point l'amalgame entre logement social et logement « abordable » contribue à la baisse dramatique du nombre de mises en chantier de logements sociaux. Il faut aussi que la CMM se donne un objectif précis d'un nombre d'unités de logements sociaux à réaliser pour répondre immédiatement aux besoins. C'est pourquoi le RCLALQ demande :

RECOMMANDATION 12

Afin de ne pas induire la population en erreur, que l'expression « logement abordable » ne soit jamais utilisée pour dénombrer l'aide publique à la production de logement. Toute annonce de la CMM en matière d'aide financière à la mise en chantier de logements doit identifier clairement et séparément : 1- le nombre d'unités de « logement social », soit celles incluant une aide directe aux ménages pour payer le loyer et celles dont le loyer n'est pas subventionné mais en propriété collective (COOP, OSBL, HLM); 2- le nombre d'unités de logements en propriété privée, qui sera appelée « aide publique à la mise en chantier de logements privés », pour éviter le malaise que génère l'expression « logement abordable ».

RECOMMANDATION 13

Dans le but de répondre aux besoins les plus urgents sur son territoire, que la CMM se donne comme objectif de réaliser 23 800 logements sociaux durant les cinq prochaines années.

b- Financer AccèsLogis pour réaliser 23 800 logements sociaux

Il est certes le cas que le développement de logements sociaux a pris un retard considérable partout au Québec en raison d'un définancement inexplicable des gouvernements provincial et fédéral. Le définancement du logement social ne doit pas être accepté comme une nouvelle

normalité. La première priorité d'une société aussi riche que la nôtre est de venir en aide aux populations défavorisées. C'est pourquoi nous demandons :

RECOMMANDATION 14

Que la CMM rédige et fasse adopter une position commune à tous ses membres demandant aux gouvernements provincial et fédéral les engagements financiers nécessaires pour réaliser son objectif de réaliser 23 800 logements sociaux sur le territoire de la CMM sur un horizon de 5 ans.

c- Mettre en œuvre la boîte à outils des municipalités pour le logement social

Nous souhaitons insister sur les outils et compétences que possèdent les municipalités de la CMM pour développer de façon autonome (ou quasiment autonome) leurs propres chantiers de logements sociaux. Il faut certes veiller à ne pas déresponsabiliser les instances politiques des niveaux provincial et fédéral; mais si le potentiel existe de faire progresser la proportion de logements sociaux sur le territoire de la CMM, alors il est important d'explorer ces avenues.

La piste d'action 15, « Explorer l'utilisation de nouveaux outils par les municipalités, comme le zonage locatif », gagnerait à être bonifiée avec des propositions concrètes. Le projet de politique cite une avenue intéressante en page 30 qui consiste à assujettir l'octroi des permis de construction, de rénovation et de transformation des logements à des critères d'inclusion de logement social, en plus de soumettre ces permis à des exigences d'abordabilité et de maintien de la tenure locative. Nous croyons qu'il est important de rajouter cet outil dans la piste d'action 15 et de préciser que, concernant les permis de rénovation et de transformation qui visent des immeubles occupés par des ménages locataires, une exigence préalable d'autorisation du projet par le TAL permettra de garantir le droit au maintien dans les lieux des locataires. C'est pourquoi le RCLALQ demande :

RECOMMANDATION 15

Que la piste d'action 15 sur l'exploration de nouveaux outils par les municipalités inclut l'assujettissement des permis de construction, de rénovation et de transformation des logements à des critères d'inclusion de logements sociaux, en priorisant de nouvelles unités sur site du chantier. Qu'il soit précisé que les permis de rénovation et de transformation des logements visant des immeubles occupés par les locataires exigent une autorisation préalable du TAL pour garantir le droit au maintien dans les lieux des locataires.

d- Documenter les bonnes pratiques, surmonter les obstacles et corriger les problèmes

La piste d'action 11, « Documenter et promouvoir les bonnes pratiques », tombe sous le sens, mais l'occasion doit être saisie pour évaluer les pratiques en cours, surmonter les obstacles qui empêchent d'en réaliser le potentiel et proposer des correctifs aux problèmes et dysfonctionnements qui ne manqueront pas de surgir. Il nous paraît important d'insister sur ce point car l'univers du logement social est vaste en programmes, initiatives, projets-pilote, orientations et visions de toutes sortes. Sans empiéter sur l'autonomie des municipalités, une mise en commun des voix et des intelligences permet de multiplier les points de vue au service d'un bilan régulier et de réfléchir intelligemment aux correctifs qui s'imposent.

Pour prendre un exemple, peut-on espérer que le *Règlement pour une métropole mixte* de la Ville de Montréal réalise ses objectifs? Si oui, peut-il s'appliquer à d'autres municipalités? Et si les objectifs sont difficiles à atteindre, quelles leçons en tirer pour les membres de la CMM? Dans le souci de bien coordonner la production de logements sociaux sur le territoire de la CMM et d'éviter que des productions désordonnées mènent à des injustices territoriales (par exemple, une absence de nouvelles unités dans les centres urbains contre une production importante en périphérie), le RCLALQ demande :

RECOMMANDATION 16

Que la CMM inclut dans la piste d'action 11 le recensement non seulement des bonnes pratiques, mais les obstacles à la réalisation des objectifs et les correctifs à apporter pour que les bonnes pratiques rencontrent les objectifs visés. Que ce recensement fasse partie intégrante du monitoring de la politique d'habitation conviant annuellement les membres de la CMM et ses partenaires (recommandation 17).

4- Faire le bilan annuel de la politique d'habitation : une transparence à partager

Cette première politique d'habitation métropolitaine est une avenue salutaire pour les locataires habitant le territoire de la CMM. Les orientations sont ambitieuses et si elles incluent les actions que nous proposons dans ce document, il y a lieu d'espérer que les objectifs en soient réalisés. Mais il est important de rendre compte à la population de la bonne marche de la politique d'habitation avec un monitoring public et régulier, essentiel au développement et à l'évolution de cette toute première initiative de la CMM. Il est étonnant de ne pas retrouver cette étape importante de reddition de comptes dans le projet de politique, surtout quand on sait que les milieux de vie qui auront à vivre avec les impacts de la politique d'habitation ont certainement une place à la table pour veiller à la bonne marche de celle-ci. C'est pourquoi le RCLALQ demande :

RECOMMANDATION 17

Dans le but d'assurer la mise en œuvre et la réalisation des objectifs de sa politique d'habitation, que la CMM assure des mesures de suivi en continu incluant : un bilan annuel public; une veille stratégique permanente sur une page web des objectifs de la politique et de la réalisation concrète de ses objectifs; une consultation régulière des milieux de vie municipaux et des arrondissements, incluant les partenaires parapublics et communautaires des membres de la CMM, pour se prononcer sur la réalisation des objectifs et les correctifs à apporter.

Conclusion

La crise du logement est permanente pour les ménages défavorisés et de plus en plus prenante pour les ménages vivant avec des revenus sous la médiane¹⁸. Cette crise ne sera jamais résolue par la seule voie d'incitatifs pour augmenter l'offre absolue de logements. Il faut reconnaître que le logement est de plus en plus accaparé par des spéculateurs qui poursuivent un objectif de profit à court terme. Agissant seul ou regroupés dans des conglomérats financiers, les spéculateurs immobiliers transforment le logement en une valeur d'échange calquée sur le modèle des titres boursiers. Cette financiarisation du logement exige de penser plus loin que la gestion de l'offre. Oui, il manque de logements décents à un coût qui respecte vraiment la capacité financière des ménages, oui la production de logements en propriété collective doit être relancée sérieusement, mais il faut se soucier tout autant et urgemment de la protection des locataires, de la préservation du parc locatif et de l'état des logements.

La mise à mal des droits des locataires est une réalité quotidienne qu'il faut reconnaître et prendre à bras le corps. Des dizaines de milliers de locataires de la CMM sont quotidiennement aux prises avec le dilemme entre habiter des logements mal entretenus mais avec des loyers un peu inférieurs à la moyenne, et risquer l'expulsion si leurs propriétaires parviennent à imposer des hausses considérables de loyer après la tenue des travaux et réparations. La solution n'est pas de laisser les agents les plus puissants du marché immobilier décider de la marge de profit qui leur convient. La dynamique de spéculation est une aberration au sein de tout type de marché. Une approche centrée sur les droits saurait rétablir un équilibre des forces et civiliser le marché immobilier, permettant ainsi aux acteurs plus modérés d'œuvrer au développement urbain sans porter atteinte aux droits des plus vulnérables.

La CMM ne peut pas résoudre à elle seule la crise du logement, mais elle doit reconnaître les leviers à sa disposition et en faire le meilleur usage possible. Que les gouvernements provincial et fédéral ne reconnaissent pas l'ampleur de la crise et esquivent leurs responsabilités est une chose, qu'il faut certes dénoncer. La CMM doit cependant montrer l'exemple et la voie à suivre, ne serait-ce que pour donner plus de poids à ses demandes, mais aussi et surtout pour protéger la population de son territoire.

¹⁸ Philippe Hurteau, « Vers une crise permanente du logement », IRIS : Fiche économique #14, juin 2019.

Résumé des recommandations

RECOMMANDATION 1

Que tous les loyers du parc locatif de la CMM soient inscrits dans un registre accessible gratuitement. Que ce registre soit mis à jour annuellement. Que la CMM prévoit des stations accessibles à l'ensemble des citoyens, dans chacune de ses municipalités et arrondissements, pour consulter le registre des loyers. Que la CMM s'assure auprès du TAL d'une procédure normée pour lui faire parvenir l'inscription au registre des loyers sur demande.

RECOMMANDATION 2

Afin de concrétiser la résolution du Conseil exécutif de la CMM CE21-084, que les municipalités membres de la CMM ne délivrent aucun permis de transformation ou de rénovation dans un immeuble à logements locatifs sans que les propriétaires qui en font la demande n'aient obtenu au préalable une décision du TAL autorisant leur projet de transformation ou de rénovation. Un avis de conformité émis par la municipalité ou l'arrondissement suffira au TAL pour évaluer la conformité des projets avec les règlements d'urbanisme en vigueur.

RECOMMANDATION 3

Que toutes les municipalités composant la CMM se dotent d'un Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements, afin que les Services d'inspection municipale puissent intervenir pour assurer la mise aux normes des logements sur tout le territoire.

RECOMMANDATION 4

Que le nombre d'inspecteurs au service de la municipalité permette de répondre aux besoins d'inspection et que ce nombre soit augmenté si besoin est.

RECOMMANDATION 5

Que les locataires puissent signaler un problème de salubrité, d'entretien ou de sécurité dans leur logement sans avoir à passer par l'étape préalable d'une mise en demeure à leur propriétaire.

RECOMMANDATION 6

Qu'un portrait complet de l'état du parc locatif soit dressé rapidement et mis à jour de façon régulière. Que les municipalités se dotent d'un plan d'inspections préventives suite à ce portrait et que les résultats de ce travail soit communiqué annuellement à la population.

RECOMMANDATION 7

Que les inspecteurs émettent systématiquement, à l'expiration de délais serrés et uniformisés sur le territoire de la CMM, des constats d'infraction aux propriétaires. Que les immeubles soient grevés d'un avis de détérioration dans les cas de propriétaires qui ne coopèrent jamais avec les autorités ou font traîner les procédures.

RECOMMANDATION 8

Que les municipalités de la CMM inscrivent dans leur Règlement la capacité de faire les travaux en lieu et place et ce aux frais des propriétaires. Que cette approche soit mise en œuvre pour chaque immeuble à risque de devenir impropre à l'habitation.

RECOMMANDATION 9

Que les municipalités de la CMM se dotent d'une procédure de saisie des immeubles appropriée pour les propriétaires récalcitrants.

RECOMMANDATION 10

Qu'en cas d'évacuation par la municipalité ou l'arrondissement, une politique de relogement permette d'héberger temporairement pendant au moins un mois, ou de reloger, tous les ménages évacués, peu importe leur composition et leur statut d'immigration. Qu'en cas d'évacuation, des compensations financières soient prévues pour indemniser les ménages. Qu'un service de première ligne soit mis en place dans toutes les municipalités pour coordonner la politique de relogement.

RECOMMANDATION 11

Que la CMM abandonne son intention de réunir les partenaires pour dénouer une prétendue impasse sur l'amortissement du coût des travaux. Le *Règlement sur les critères de fixation des loyers* du Québec, en combinaison avec les crédits d'impôts octroyés suite à des travaux et financés par les contribuables, prévoit déjà de très généreux retours sur investissement qui n'ont pas à être remis en question.

RECOMMANDATION 12

Afin de ne pas induire la population en erreur, que l'expression « logement abordable » ne soit jamais utilisée pour dénombrer l'aide publique à la production de logement. Toute annonce de la CMM en matière d'aide financière à la mise en chantier de logements doit identifier clairement et séparément : 1- le nombre d'unités de « logement social », soit celles incluant une aide directe aux ménages pour payer le loyer et celles dont le loyer n'est pas subventionné mais en propriété collective (COOP, OSBL, HLM); 2- le nombre d'unités de logements en propriété privée, qui sera appelée « aide publique à la mise en chantier de logements privés », pour éviter le malaise que génère l'expression « logement abordable ».

RECOMMANDATION 13

Dans le but de répondre aux besoins les plus urgents sur son territoire, que la CMM se donne comme objectif de réaliser 23 800 logements sociaux durant les cinq prochaines années.

RECOMMANDATION 14

Que la CMM rédige et fasse adopter une position commune à tous ses membres demandant aux gouvernements provincial et fédéral les engagements financiers nécessaires pour réaliser son objectif de réaliser 23 800 logements sociaux sur le territoire de la CMM sur un horizon de 5 ans.

RECOMMANDATION 15

Que la piste d'action 15 sur l'exploration de nouveaux outils par les municipalités inclut l'assujettissement des permis de construction, de rénovation et de transformation des logements à des critères d'inclusion de logements sociaux, en priorisant de nouvelles unités sur site du chantier. Qu'il soit précisé que les permis de rénovation et de transformation des logements visant des immeubles occupés par les locataires exigent une autorisation préalable du TAL pour garantir le droit au maintien dans les lieux des locataires.

RECOMMANDATION 16

Que la CMM inclut dans la piste d'action 11 le recensement non seulement des bonnes pratiques, mais les obstacles à la réalisation des objectifs et les correctifs à apporter pour que les bonnes pratiques rencontrent les objectifs visés. Que ce recensement fasse partie intégrante du monitoring de la politique d'habitation conviant annuellement les membres de la CMM et ses partenaires (recommandation 17).

RECOMMANDATION 17

Dans le but d'assurer la mise en œuvre et la réalisation des objectifs de sa politique d'habitation, que la CMM assure des mesures de suivi en continu incluant : un bilan annuel public; une veille stratégique permanente sur une page web des objectifs de la politique et de la réalisation concrète de ses objectifs; une consultation régulière des milieux de vie municipaux et des arrondissements, incluant les partenaires parapublics et communautaires des membres de la CMM, pour se prononcer sur la réalisation des objectifs et les correctifs à apporter.

Annexe 1 – Les membres du RCLALQ

Abitibi-Témiscamingue

- Association des locataires de l'Abitibi-Témiscamingue

Bas-Saint-Laurent

- Comité Logement du Bas St-Laurent
- ADDS de la Matapédia

Capitale Nationale

- Bureau d'Animation et Information Logement (Québec)
- Comité des CitoyenNEs du quartier St-Sauveur
- Comité logement d'aide aux locataires de Québec-Ouest (Ste-Foy)
- Mouvement Personne d'Abord du Québec Métropolitain
- Action-logement Duberger Les Saules

Centre-du-Québec

- Action Location Drummondville
- Association des locataires du Centre-du-Québec

Chaudière-Appalaches

- ACEF Rive-sud de Québec
- ACEF Appalache-Beauce-Etchemins

Gaspésie

- Action logement de l'Est

Lanaudière

- Action-Logement Lanaudière

Laurentides

- Association de promotion et d'éducation en logement
- Carrefour d'Actions Populaires de Saint-Jérôme
- Conseil régional de développement social des Laurentides

Laval

- ACEF de Laval

Mauricie

- Infologis Mauricie

Montérégie

- ACEF Montérégie-Est
- Action logement Pierre-de-Saurel (Sorel-Tracy)
- Comité logement Beauharnois
- Comité logement Montérégie

- Comité logement de Valleyfield
- Maison La Virevolte (Longueuil)
- Comité Logemen'mêle (Saint-Hyacinthe)
- Comité logement Rive-Sud
- Association des locataires HLM de Bienville

Montréal

- Action Dignité de Saint-Léonard
- ADDS-MM
- Association des locataires du Village Olympique
- Association des locataires de Villeray
- Centre éducatif communautaire René-Goupil (St-Michel)
- Vivre St-Michel en Santé
- Comité d'action des Citoyennes et Citoyens de Verdun
- Comité d'action Parc Extension
- Comité BAILS (Hochelaga-Maisonneuve)
- Comité des locataires du Rigaud
- Comité logement Ahuntsic-Cartierville
- Comité logement de Lachine-Lasalle
- Comité logement Montréal-Nord
- Comité logement de la Petite Patrie
- Comité logement du Plateau Mont-Royal
- Comité logement de Rosemont
- Comité logement Saint-Laurent
- Comité logement Ville-Marie
- Logis-Action (Notre-Dame-de-Grâce)
- Entraide Logement Hochelaga-Maisonneuve
- Infologis de l'Est de l'Île de Montréal
- La Maisonnée
- OEIL Côte-des-Neiges
- POPIR-Comité logement (St-Henri)
- Projet Genèse (Côte-des-Neiges)
- R.I.L. (Pointe-Saint-Charles)
- Regroupement des Auberges du cœur du Québec
- Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne

Outaouais

- Logemen'Occupe (Gatineau)

Saguenay-Lac-Saint-Jean

- Loge m'entraide (Chicoutimi)