Fiche synthèse Mémoire - Projet de Politique métropolitaine d'habitation

Organisme :	Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ)	**Nº de réf. :**	**CHCS-01-040**
Représentant :	Marc-André Plante	**Nbre de pages :**	31
Date :	24 août 2022	**Avec résumé :**	Oui
Synthèse des informations du mémoire			
Description de l'organisme	Organisme à but non lucratif réunissant 30 000 propriétaires et gestionnaires qui possèdent près de 500 000 logements et condos locatifs, la CORPIQ est la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements et améliorer l'environnement locatif pour les propriétaires locatifs et leur clientèle, depuis plus de 40 ans. Elle dessert toutes les régions à partir de quatre bureaux. Les propriétaires québécois procurent un logement à 1,3 million de ménages locataires et, dans sept cas sur dix, ne possèdent qu'un plex. Ils sont un maillon essentiel de l'écosystème de l'habitation et de la structure sociale du Québec puisqu'ils agissent souvent comme premiers intervenants face à des problèmes sociaux de plus en plus lourds.		
Résumé du mémoire	**Commentaires généraux :** - Cette future politique doit tenir compte du contexte économique et influencer les autres grandes politiques de la région, dont le PMAD et le plan de mobilité durable. - Besoin de rapidement créer un groupe de travail afin de documenter les enjeux et proposer une stratégie réunissant un bouquet de mesures et des investissements menant à l'atteinte rapide d'un meilleur équilibre du marché immobilier. **Recommandations :** 1. Moduler les obligations de la Commission de la construction du Québec à l'attention de la main-d'œuvre sur les chantiers et en matière de rénovation, au moins à court terme, pour favoriser l'augmentation des mises en chantier et la diminution des temps de construction au Québec. 2. Suivre les conseils de l'APCHQ et favoriser le virage numérique des PME et développer une filière québécoise de la construction sur l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement. 3. Que la CMM appuie la création d'un ministère de l'habitation du Québec (lien avec pistes 19 et 20 sur nécessité d'une meilleure compréhension des facteurs qui ne nous permettent pas l'atteinte d'une offre optimale + favoriser la concertation) 4. Considérant l'urgence de soutenir les ménages les plus vulnérables dans la grande région de Montréal à court terme pour se loger, que la CMM sollicite d'urgence des fonds pour accroître le programme PSL sur son territoire. 5. En se basant sur l'état des HLM dans le Grand Montréal, que la CMM constitue, avec l'aide des OMH, un plan détaillé des besoins en investissement d'ici 5 ans et établisse un plan pour éradiquer les centaines (plus de 700 logements) de HLM barricadés. Un processus de reddition de compte annuel devrait être déposé par la CMM pour rendre compte de la situation à cet effet. 6. Que l'ensemble des paliers de gouvernement, incluant les municipalités, s'engagent à financer une relance de la construction de logements sociaux. 7. Que la CMM travaille avec le gouvernement, les associations municipales et la CORPIQ à l'établissement d'une définition consensuelle du logement abordable afin de faciliter la compréhension de tous et sa distinction avec le logement social et communautaire. 8. Que soient plus flexibles les programmes de financement de logements sociaux et abordables, applicables sur le territoire de la CMM, de telle sorte qu'il s'en fasse plus que moins. Le contexte		

	invite à la souplesse de tous. (précision piste 21 – négociations avec les promoteurs sur les permissions et dérogations en échange d'un % de LSA dans les immeubles) 9. Que la CMM préconise auprès du gouvernement du Québec de mettre en place une stratégie spécifique visant la douce densité des quartiers résidentiels dans le cadre de sa politique nationale de l'aménagement du territoire en devenir. 10. Que le PMAD de la CMM se dote des cibles encore plus ambitieuses de densification des territoires et décourage l'adoption locale de politiques et de règles urbanistiques contraire à cet objectif. Un plan de développement par municipalité accompagnera cette vision et sera concordant avec la politique métropolitaine en habitation (appui à la piste 33). 11. Que la CMM incite les municipalités de la région métropolitaine à adopter un régime fiscal et foncier équitable entre les immeubles de six unités et moins et les immeubles de plus grande envergure. Que la CMM travaille à ce que le gouvernement du Québec empêche cette différenciation à la hausse pour les immeubles de six logements et plus dans sa loi. Que la CMM réfléchisse à la possibilité de proposer à des fins d'équité de permettre, au contraire, la diminution des taux de taxation des immeubles de six logements et plus. 12. Que la CMM recommande à l'ensemble de ses membres de revoir la structure des frais de construction de telle sorte qu'elle ne soit pas un frein, mais un encouragement à la densification. Les écarts vont malheureusement favoriser l'étalement urbain et ralentir le rythme nécessaire pour rééquilibrer les besoins dans le marché immobilier du grand Montréal. 13. Que le logement accessoire soit permis sur l'ensemble du territoire québécois et métropolitain, qu'il soit réglementé par les municipalités tout en gardant à l'esprit deux principes : la réglementation doit non seulement le permettre, mais l'encourager, et les locataires doivent habiter dans un endroit sain au même titre que les législations relevant du tribunal administratif du logement (TAL). Une campagne de promotion métropolitaine pourrait éventuellement valoriser les propriétaires des résidences unifamiliales à choisir cette option. 14. Permettre et promouvoir la création de logements intergénérationnels dans les villes québécoises par une loi provinciale énonçant les droits et devoirs de chaque participant. 15. Rendre plus flexibles les règlements interdisant les agrandissements pour permettre la mise en place de logements intergénérationnels et les adapter à l'évolution de la cellule familiale. 16. Revoir les délais et le coût des permis dans l'optique d'accélérer la construction de logements sur le territoire de la CMM. Une analyse comparative des processus et des règles des 82 municipalités de la CMM devrait être produite en vue de diffuser les meilleures pratiques notamment réglementaires favorisant l'atteinte des objectifs de développement des unités d'habitation. 17. Que l'application de la section G du bail se fasse plus rigoureusement. D'ailleurs, la loi devrait être bonifiée pour offrir un délai de 10 jours à un locataire pour annuler un bail de location suivant sa signature. Un tel changement viendrait assurer une transparence avec les locataires, augmenterait la rénovation et faciliterait la recherche de logement en plus de désengorger le tribunal administratif du logement (TAL). 18. Que la CMM appuie la modification de la formule de fixation de loyer au Québec de telle sorte que les propriétaires puissent rembourser dans un délai inférieur à la durée de vie utile de leur rénovation dûment réalisée (précision piste 24). 19. Que la CMM encourage le gouvernement à réviser l'ensemble de la méthode de fixation de loyer afin de moderniser son application dans une perspective de loyers abordables et équitables à long terme. 20. La CORPIQ recommande une bonification de la loi sur les évictions légales au sens de la loi. Ainsi, le législateur provincial devrait modifier la loi afin de 1) prolonger à 9 mois (plutôt que 6) le délai d'avertissement minimum pour une éviction pour des travaux majeurs, 2) obliger le propriétaire à déposer une demande de permis à sa municipalité (ou l'entité dirigeant les règles urbanistiques)

	expliquant en détail les travaux prévus et 3) que l'avis au locataire soit accompagné des informations en lien avec les droits et les devoirs du locataire dans les circonstances. 21. Mettre en place dans les différentes villes/MRC de la CMM des équipes de soutien aux propriétaires pour aider les locataires plus vulnérables ou financer des organismes communautaires le faisant. 22. Que la CMM forme un groupe de travail dont le mandat sera d'analyser différents problèmes d'insalubrité et de développer les solutions concordantes. Un tel comité pourrait être fait au niveau de la CMM qui diffuserait les bonnes pratiques à son échelle, il pourrait par ailleurs produire aussi un document destiné à tous les habitants de la CMM et du Québec « mode d'emploi appartement ». 23. Qu'en plus de la modification proposée dans la recommandation 14 sur la méthode de fixation des loyers, que soit bonifier les programmes municipaux existants pour la rénovation notamment pour les bâtiments construits avant 1980. Que les crédits d'impôt liés à la rénovation du parc locatif soient bonifiés. 24. La CORPIQ recommande l'implantation du dépôt de garantie lors de la signature d'un bail de location au Québec. Au même moment, le Québec créera un programme afin de pallier l'incapacité pour une partie des locataires à assumer ce dépôt de garantie. Une période de transition et des règles seront établies consensuellement dans l'optique de protéger le parc locatif québécois. 25. La CORPIQ recommande que la loi soit modernisée afin de permettre à un propriétaire de libérer le locataire de ses obligations devant le bail lorsque ce dernier quitte le logement. 26. Permettre au propriétaire de faire lui-même les travaux et ainsi être exclut des règles R-20 (à l'exception bien sûr de certains travaux pouvant comporter des risques pour la sécurité). 27. Modifier la réglementation de la CCQ afin de l'adapter au secteur locatif dans une perspective de réduction des coûts de main-d'œuvre et d'élargissement du bassin d'emploi, notamment auprès des immigrants et des jeunes issues de la formation professionnelle /école secondaire ou de programme de réinsertion à l'emploi. 28. Que les villes légifèrent sur AirBnB en respectant la loi québécoise : - En laissant les propriétaires québécois louer sur AirBnB les logements qu'ils habitent. - En ne permettant pas la location AirBnB sous peine d'amendes par les locataires à moins que le propriétaire donne un avis positif et que la location ne soit qu'à court terme. - En établissant des quotas à la location sur Airbnb des logements locatifs traditionnels par les propriétaires, lorsque le taux d'inoccupation est faible. Que les villes travaillent avec le gouvernement québécois à l'augmentation des contrôles et une meilleure surveillance des logements illégaux sur les plateformes de type Airbnb. 29. Que les condos indivis puissent pratiquer la location au même titre que les condos divises. 30. Analyser la possibilité d'une conversion du modèle de condo indivise en condo divise, avec une période de transition entre l'achat et le changement de statut juridique.
Suggestions de commentaires et questions	Le remercier pour sa réflexion approfondie et les propositions partagées dans son mémoire. Très riche et éclairant ! **Point sur lequel nous souhaitons revenir :** Dans votre mémoire vous insistez sur la nécessité d'assouplir nos mécanismes municipaux. Vous mentionnez que c'est important de comprendre les impacts des politiques publiques sur a) les mises en chantier, b) l'argent disponible pour la rénovation, c) le nombre de logements qui peuvent quitter le marché. Pouvez-vous développer votre propos ?
Préparé par :	Geneviève Lapointe — **Date :** 24 août 2022