

Fiche synthèse Mémoire - Projet de Politique métropolitaine d'habitation

Organisme :	RCLALQ	N° de réf. :	CHCS-01-051
Représentant :	Martin Blanchard	Nbre de pages :	22
Date :	31 août 2022	Avec résumé :	Oui
Synthèse des informations du mémoire			
Description de l'organisme	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.).		
Résumé du mémoire	Commentaires généraux : - 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 RCLALQ salue cette reconnaissance historique au sein de la CMM des problèmes d'abordabilité et d'état des logements du parc locatif dans son ensemble. Il constate 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 ». - 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. Recommandations spécifiques : 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.		

Fiche synthèse Mémoire - Projet de Politique métropolitaine d'habitation

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.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
9. Que les municipalités de la CMM se dotent d'une procédure de saisie des immeubles appropriée pour les propriétaires récalcitrants.
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.
11. Que la CMM abandonne son intention de réunir les partenaires pour dénouer une prétendue impasse sur l'amortissement du coût des travaux (piste 22). 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.
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 ».
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.
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.

Fiche synthèse Mémoire - Projet de Politique métropolitaine d'habitation

	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. 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). 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.	
Suggestions de commentaires et questions	Le remercier pour sa lecture attentive du projet de politique, ses propositions de bonification et l'identification d'enjeux qui devraient être plus approfondis dans la politique tel que la spéculation et la gentrification. Points sur lesquels nous souhaitons revenir : Dans votre mémoire, vous mentionnez que de grands chantiers de logements sociaux doivent être urgemment démarrés pour répondre de façon prioritaire aux besoins des ménages défavorisés. Votre recommandation 13 invite d'ailleurs la CMM à réviser sa cible nettement à la hausse avec la réalisation de 23 800 logements sociaux durant les 5 prochaines années (même cible que le FRAPRU). Pouvez-vous nous expliquer de quelle façon vous avez chiffré cette cible de 23 800 logements sociaux? Un peu moins que le nombre de ménages sur la liste d'attente des offices d'habitation sur le site web de la CMM... Pour rencontrer cet objectif, il faut selon vous bien sûr financer AccèsLogis mais aussi mettre en œuvre la boîte à outils des municipalités pour le logement social. Pouvez-vous approfondir votre idée sur les moyens que devraient privilégier les municipalités pour développer leur propre chantier de logements sociaux?	
Préparé par :	Geneviève Lapointe	Date : 4 septembre 2022