

Mémoire du Comité logement
Infologis de l'Est de l'île de Montréal



**Une politique métropolitaine d'habitation, points à améliorer pour
une réelle inclusion sociale**

Déposé à la *Communauté Métropolitaine de Montréal* dans le cadre de la
consultation publique pour le projet :

Projet de politique Métropolitaine d'habitation

Agir pour un Grand Montréal inclusif, attractif et résilient

11 août 2022

Projet de politique métropolitaine d'habitation

Introduction

Infologis souhaite partager son point de vue lors de la consultation publique dans le cadre du projet de politique métropolitaine d'habitation lancé par la communauté métropolitaine de Montréal.

La crise du logement que traverse le Québec et les préoccupations qu'elle engendre sont grandes, nous tenons tout de même à souligner que ce projet, nous l'espérons, aboutira vers un changement rapide et des solutions pérennes à cette crise qui ne fait que s'accroître depuis des années.

Nous allons donc dans ce court mémoire essayer dans un premier temps de dresser un portrait du territoire couvert par Infologis, ses enjeux et les changements à venir qui impacteront directement ou indirectement les ménages les plus vulnérables, puis nous allons donner notre avis sur la notion de logement abordable, pour ensuite, nous permettre de soumettre nos revendications et exprimer nos opinions.

Présentation de l'organisme :

Infologis de l'Est de l'île de Montréal est un organisme à but non lucratif de défense des droits des locataires. Infologis dessert Anjou, Mercier-Est, Mercier-Ouest, Rivière-des-Prairies, Pointe-aux-Trembles et la ville de Montréal-Est. Depuis 1978, l'organisme intervient sur le plan individuel et collectif. Il informe, soutient et accompagne les locataires dans la défense de leurs droits en matière de logement. Infologis mobilise aussi les locataires autour d'enjeux liés à la conjoncture politique, et fait valoir ses revendications notamment autour des questions du logement social, de la salubrité de logements, et du coût des loyers. Infologis fait aussi partie du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), avec lequel il partage ses revendications, notamment sur le gel des loyers, sur le registre des baux et sur l'amélioration des conditions de logement des locataires.

État des lieux sur le pourcentage de ménages locataires et l'augmentation des loyers:

Le territoire couvert par Infologis de plus près¹ :

Entre Anjou, Mercier, Rivière-des-Prairies, Pointe-aux-Trembles et la ville de Montréal-Est, ce n'est pas moins de 241 580 habitants selon les données de recensement de 2016.

- L'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve est un arrondissement principalement composé de locataires. En effet, Mercier-Est compte 55,4 % de ménages locataires, ce pourcentage est le même pour Mercier-Ouest.

Le montant du loyer est en moyenne dans Mercier de 1103 \$ pour l'année 2021 en comparaison à l'année 2020 où il était de 791 \$, représentant donc une augmentation de 39% pour un nouveau locataire.

- Pour Anjou, on compte 55,7 % de ménages locataires. Pour ce qui est du coût des loyers à Anjou, notons encore une fois une augmentation marquée de 42,65% pour un nouveau locataire (ce chiffre comprend aussi les données de Saint-Léonard). En termes de montant mensuel, le cout moyen d'un loyer était en 2020 de 830 \$, il est rendu pour l'année 2021 à 1184\$.

- L'arrondissement de Rivière-des-Prairies et Pointe-aux-Trembles compte environ 36,0 % de locataires. Pour la ville de Montréal-Est, ce pourcentage se porte à 56,2% de ménages locataires. Le pourcentage d'augmentation du coût des loyers pour cet arrondissement englobant également la ville de Montréal-Est est de 42%. Pour 2020, le loyer était de 766\$, il est, pour l'année 2021 de 1086 \$. *Le territoire regroupe d'importantes communautés culturelles qui habitent à Rivière-des-Prairies. En effet, plus du tiers de la population prairivoise est issue de l'immigration et provient principalement d'Italie et d'Haïti. Cela résulte en de beaux échanges interculturels, mais aussi en de nombreux défis d'inclusion et de mixité.*

L'offre de logements sociaux sur le territoire d'Infologis

On compte 21 OSBL, 100 coopératives d'habitations et 3 646 HLM répartis sur l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, Anjou et Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles. Pour la ville de Montréal-Est, ce sont 20 HLM, 100 OBNL et 113 coopératives d'habitation.

¹ Toutes les données statistiques énoncées dans cette section proviennent des données du recensement 2016 de Statistique Canada, de la Société canadienne d'hypothèque et logement 2021, de la ville de Montréal, et de l'enquête sur les loyers du RCLALQ « Sans loi ni toit : Enquête sur le marché incontrôlé des loyers » juin 2022

Le marché privé est incapable de loger convenablement et à prix raisonnable des locataires.

Sur notre liste de requérants, nous comptons 423 ménages en attente d'un logement qui respecte leurs besoins ainsi que leurs capacités financières.

Bref rappel chronologique et état de la situation

Pour restituer un peu le contexte, certes des programmes ont été mis en place par le gouvernement, on pense notamment à Accès Logis, créé en 1997, ce programme d'aide financière qui encourage le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées avait pour promesse la construction de 15 000 logements et, en réalité à peine un peu plus du tiers livré à fin de novembre 2021.

Ce programme aujourd'hui abandonné par le gouvernement Legault par manque d'investissements a été remplacé par le PHAQ (Programme d'habitation abordable du Québec), destiné à la construction de logements « abordables » par les promoteurs privés, mais reste encore à bien définir la notion d'abordabilité, son pourcentage et ses barèmes.

Des actions et des programmes ont certes été mis en place pour pallier aux différentes problématiques et essayer de venir en aide aux ménages vulnérables, mais cela reste encore insuffisant.

Orientation 1 : Assurer l'abordabilité du logement pour renforcer la cohésion sociale et l'attractivité de la région

Ce que l'on revendique c'est du logement social !

Infologis est d'accord avec l'idée générale que les municipalités doivent prendre des moyens pour assurer l'abordabilité des logements pour le bien de tous. Toutefois, nous émettons des réserves par rapport à la définition de logement dit abordable.

On parle souvent de logement abordable, d'abord rappelons de quoi il s'agit selon la définition de la SCHL :

« Un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage. Ce terme générique peut regrouper les habitations fournies par les secteurs privé, public et sans but lucratif. Il englobe également tous les modes d'occupation : logements locatifs ou pour propriétaire-occupant, coopératives d'habitation ou logements permanents ou temporaires. »²

² SCHL, "Qu'entend-on par « logement abordable »? " Page consultée aout 2022, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/innovation-et-leadership-dans-le-secteur/expertise-de-lindustrie/logements-abordables/-a-propos-du-logement-abordable/-a-propos-du-logement-abordable-au-canada#:~:text=Au%20Canada%2C%20un%20logement%20est,revenu%20avant%20imp%C3%B4t%20du%20m%C3%A9nage.>

Or dans le projet tel qu'il est proposé, force est de comprendre que les fonds publics censés veiller à la collectivité serviront à des initiatives privées, sans que des barèmes clairs définissent la pérennité de l'abordabilité.

En comparaison, le logement social est lui, est une habitation à but non lucratif. Il est donc en dehors de la logique du profit. Sa vocation est de loger les gens à faibles et modestes revenus et d'assurer l'abordabilité. **Il appartient à la collectivité plutôt qu'à des intérêts privés** »

Infologis est d'avis que la promesse de 3000 logements sociaux n'est pas suffisante, et le soutien de 9000 logements abordables devrait être révisé au profit de logements sociaux.

Pour un meilleur encadrement du parc locatif existant

Nous croyons que la CMM a le pouvoir d'en faire plus pour assurer l'abordabilité des logements privés existants. Ainsi, promouvoir des mesures protégeant le droit au logement par un meilleur encadrement du marché locatif privé permettrait notamment de contrer l'augmentation abusive des loyers, les « rénovictions », et le harcèlement.

Nous revendiquons un contrôle obligatoire des loyers et la mise en place d'un registre des loyers universel, accessible et gratuit jusque-là rejeté par l'État québécois et ceci toujours dans le but de lutter contre les augmentations de loyer abusives de la part des propriétaires.

Puis, considérant que certains propriétaires prétextent faussement des rénovations, agrandissements, des subdivisions ou des changements d'affectation pour parvenir à évincer les locataires qui payent un loyer en deçà du marché; toujours dans l'optique de préserver les logements abordables et lutter contre le harcèlement, Infologis est d'avis que la CMM doit accompagner et encourager les municipalités à prendre des mesures pour contrer les évictions .

Nous demandons que la CMM accompagne les municipalités dans l'adoption de modifications des règlements de zonage et d'urbanisme pour interdire toutes transformations d'immeubles locatifs qui seraient susceptibles d'évincer les locataires occupants.

Orientation 2 : Développer une offre résidentielle suffisante, diversifiée et adaptée pour répondre aux besoins évolutifs de la population.

Les maisons de chambre, une alternative à ne pas oublier.

Tout comme proposé dans le projet de politique Infologis est d'avis que la Communauté métropolitaine de Montréal doit adopter des actions visant à augmenter l'offre résidentielle pour tous les types de ménages. Or à la lumière des documents fournis, force est de constater qu'il n'y a rien de concis pour promouvoir et protéger les maisons de chambre.

Alors que celles-ci demeurent une option de logement le plus abordable sur le marché privé et qu'elles " continuent de répondre aux besoins de personnes à très faible revenu et constituent une des rares options de logement pour celles dont le mode de vie est fortement stigmatisé (consommation, travail du sexe, etc.)." ³.

Compte tenu du fait que les prix des loyers explosent et que l'offre de logement abordable diminue et que la proportion de ménage à personne seule à Montréal, quant à elle, augmente. Il est donc à prévoir que davantage de ménages se retrouvent obligés de se tourner vers ce type d'habitation faute d'alternative abordable.

Nous demandons à la CMM de prévoir des actions pour protéger, socialiser et accroître l'offre résidentielle de maisons de chambre.

Pour des logements sains et salubres

D'autre part, Infologis abonde dans le même sens que INSPQ en ce qui a trait à la réglementation pour prévenir l'insalubrité. Bien que Montréal se soit doté d'un règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements, nous constatons trop souvent que les inspecteurs ne sont pas dotés "des leviers pour la faire appliquer (ressources suffisantes, sévérité des peines, volonté d'agir, etc.)"⁴ . Or

³ RAPSIM, " *Rapport sur le sauvegarde des maisons de chambre* ", mai 2019 p. 13
<http://rapsim.org/wp-content/uploads/2020/01/Rapport-MC-WEB-VF-1.pdf>

⁴ INSPQ, " *Qualité de l'air et Salubrité : Intervenir ensemble dans l'habitation au Québec* ", 2017, p. 37

nous sommes d'avis que la CMM doit veiller à uniformiser les pratiques d'inspection et surveillance de l'application de la réglementation.

CMM doit adopter un plan uniforme de réglementation sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements sur l'ensemble du territoire et veiller à ce que les municipalités adoptent des pratiques efficaces d'application.

Orientation 3 : Soutenir l'aménagement de milieux de vie de qualité et la densification réfléchie dans une perspective de lutte et d'adaptation aux changements climatiques.

Vers une Densification, prévoir et planifier les zones développement zone TOD inclusive et sociale

Les grands bouleversements prévus dans l'Est de l'île par l'arrivée future du REM, du prolongement de la ligne bleue, la revitalisation du vieux Pointe-aux-Tremble, sans oublier l'entente signée en 2018 entre la ville de Montréal et le gouvernement du Québec qui visent à transformer les espaces industriels de l'Est de Montréal constituent de véritables enjeux pour la population vivant sur ce territoire.

En effet, cette revitalisation va engendrer son lot de soucis pour les ménages locataires et une importante gentrification des quartiers est à prévoir. Les coûts réels de la revitalisation tomberont sur les épaules des ménages vulnérables, et entraîneront directement ou indirectement leurs déplacements forcés. Il est encore difficile de chiffrer les impacts, mais il est primordial d'anticiper ces grands bouleversements afin d'éviter et de prévenir de nombreuses problématiques tout en assurant que les populations existantes puissent conserver leurs repères .

Nous demandons que les projets de densification doivent être inscrits dans les plans d'urbanisme en harmonie avec le cadre bâti existant.

Infologis croit également qu'il devient impératif de voir à la protection du parc locatif existant tout en planifiant les nouveaux développements. Nous sommes d'avis que la densification du secteur doit se faire en harmonie avec les valeurs d'inclusion de la CMM pour assurer un minimum de mixité sociale.

Nous revendiquons que la CMM régisse le développement des zones TOD en prévoyant un minimum de 30% de développement de logements sociaux.

Ce que nous revendiquons :

- Un contrôle obligatoire des loyers et la mise en place d'un registre des loyers universel, accessible et gratuit
- Un accompagnement des municipalités dans l'adoption de modifications des règlements de zonage et d'urbanisme pour interdire toutes transformations d'immeubles locatifs qui seraient susceptibles d'évincer les locataires occupants.
- La mise en place d'actions pour protéger, socialiser et accroître l'offre résidentielle de maisons de chambre.
- L'uniformisation de la réglementation sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements sur l'ensemble du territoire et veiller à ce que les municipalités adoptent des pratiques efficaces d'application.
- Une harmonisation des projets de densification sur les plans d'urbanisme en adéquation avec le cadre bâti existant
- Que la CMM régisse le développement des zones TOD en prévoyant un minimum de 30% de développement de logements sociaux.

Bibliographie

Site internet :

- Données statistiques énoncées du recensement 2016 de Statistique Canada, de la Société canadienne d'hypothèque et logement 2021, ainsi que le site de la ville de Montréal :
https://www150.statcan.gc.ca/n1/fr/type/donnees?portlet_levels=98P%2C98P09&sourcecode=3901
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%2C9MO_VILLE%20DE%20MONTR%2C9AL%202016.PDF
- SCHL, “*Qu’entend-on par « logement abordable »?*”
<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr>

Publications :

- RCLAQ, « *Sans loi ni toit : Enquête sur le marché incontrôlé des loyers* », juin 2022
https://rclaq.qc.ca/wp-content/uploads/2022/06/Sans-loi-ni-toit_RCLALQ-2022.pdf
- RAPSIM, “ *Rapport sur le sauvegarde des maisons de chambre* », Mai 2019
<http://rapsim.org/wp-content/uploads/2020/01/Rapport-MC-WEB-VF-1.pdf>
- INSPQ, “ *Qualité de l’air et Salubrité : Intervenir ensemble dans l’habitation au Québec* », 2017
<https://www.inspq.qc.ca/sites/default/files/livres/qualite-air-salubrite/qualite-air-salubrite-habitation-quebec-aide-intervention.pdf>