



Front d'action populaire en réaménagement urbain

1431 rue Fullum, # 201, Montréal (Québec) H2K 0B5 | Tél. : 514 522-1010

Télééc. : 514 527-3403 | Courriel : frapru@frapru.qc.ca | www.frapru.qc.ca

Pour le droit au logement : il faut prioriser le logement social !

Mémoire déposé à la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)

Par le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

dans le cadre des consultations sur la

Politique métropolitaine d'habitation

Montréal, 26 août 2022

Tables des matières

Introduction.....	3
Le logement social : un toit convenable, véritablement abordable	4
Exiger le financement d'accèsLogis	6
Encourager la mise en place des outils nécessaireS pour le logement social.....	6
Protéger les locataires et le parc de logements locatifs privés encore abordables.....	7
Conclusion.....	8
Recommandations du FRAPRU	9
Annexe 1	10
Annexe 2	12
Annexe 3	13
Annexe 4	14
Annexe 5	15
Annexe 6	17

Présentation du FRAPRU

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) est un regroupement comptant quelque 145 organismes actifs dans les différentes régions du Québec, dont les deux tiers ont leur siège social dans la région du Grand Montréal. Depuis 43 ans, il intervient principalement sur les enjeux reliés au logement. Il est également actif dans la lutte contre la

pauvreté, ainsi que dans celle pour la protection des services publics et des programmes sociaux.

INTRODUCTION

Les crises du logement s'aggravent dans la majorité des régions du Québec et n'épargnent pas celle du Grand Montréal. Dans la majorité des villes de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), la pénurie de logements locatifs rend difficile, voire impossible, pour les locataires de trouver un logement convenable qu'ils et elles soient capables de payer. Le taux d'inoccupation est généralement près ou en deçà de 1%, bien en dessous du taux d'équilibre de 3% reconnu par la Société d'habitation du Québec; il est de 2.2% à Laval, 1.1% à Longueuil, 0.9% à Châteauguay, 0.3% à Sainte-Thérèse et 0.2% à Terrebonne. Partout sur le territoire de la CMM, peu de logements familiaux sont à louer; le taux d'inoccupation des logements de 3 chambres à coucher et plus n'étant que de 2.1%.

Dans la ville de Montréal, la situation est différente. Contrairement aux autres territoires, où une minorité de la population est locataire, les 2/3 des ménages montréalais louent leur logement. Malgré un taux d'inoccupation de 3,7 %, les logements encore abordables pour des locataires ayant des revenus annuels entre 25 000\$ à 36 000\$ se font rares; le taux d'inoccupation de ce type de logement n'étant que de 2.2 %.

En plus de la rareté, la spéculation immobilière et la financiarisation du logement exercent une forte pression sur le prix des logements et sur le budget des locataires. Les hausses de loyer abusives, les évictions illégales, le manque d'entretien, les cas de harcèlement, d'intimidation de discrimination se multiplient. De nombreux locataires subissent des pressions de leur propriétaire pour quitter, afin qu'il puisse relouer à un prix plus élevé. Les logements encore abordables sont souvent en mauvais état, trop petit et loin du transport en commun ou des services.

Selon le recensement de 2016, quelque 144 630 ménages de la CMM ont des besoins impérieux de logement, c'est-à-dire qu'ils vivent dans un logement trop petit, trop cher ou en mauvais état. En mai 2022, le *Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal*, publié par la CMM, concluait qu'« environ 80% des ménages à faible revenu du Grand Montréal sont locataires »¹. Les conditions de logement des ménages locataires, particulièrement à faible et modeste revenus, se détériorent rapidement ce qui est extrêmement inquiétant. Sans action rapide, les conditions de logement de ces ménages vont se détériorer et plusieurs risquent de se retrouver en situation d'itinérance visible ou caché.

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) apprécie que la CMM adopte une *Politique métropolitaine d'habitation*, mais **il déplore que celle-ci ne priorise pas**

¹ Communauté métropolitaine de Montréal (mai 2022). *Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal*. https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/05/CMM_10e_Cahier_metropolitain_web.pdf

davantage les besoins des ménages locataires à faible et modeste revenus, ni la réalisation de leur droit au logement. C'est dans cette perspective que notre regroupement dépose son mémoire à la CMM. Il considère que la CMM doit se donner un objectif beaucoup plus ambitieux de développement de logements sociaux et se donner les moyens de jouer un rôle prédominant dans leur réalisation.

LE LOGEMENT SOCIAL : UN TOIT CONVENABLE, VÉRITABLEMENT ABORDABLE

Le FRAPRU est consterné que la Politique métropolitaine d'habitation proposée par la CMM ait pour objectif de réaliser seulement que 3000 logements sociaux par année, pendant 10 ans. Ce nombre est absolument insuffisant alors que 126 700 ménages locataires de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal consacrent déjà plus de 50% et plus de leur revenu pour se loger et que la moitié d'entre eux ont un revenu annuel de moins de 12 500 \$.² À ce rythme, il faudra 42 ans pour réaliser tous les logements sociaux requis pour répondre aux besoins de ces ménages.

Pourtant, il y a urgence. Le loyer médian est de 913\$ par mois dans la RMR de Montréal, de 924\$ en banlieue et il augmente jusqu'à 1065\$ à Terrebonne. Des locataires ayant d'aussi faible revenu ne peuvent pas payer des prix aussi élevés. Faute d'alternatives, ils sont plusieurs à devoir faire le choix entre payer le loyer, acheter des médicaments ou de la nourriture. D'autres doivent de demeurer dans leur logement trop petit pour leur famille, ou insalubre. Or, la pandémie nous a rappelé à quel point les mauvaises conditions de logement ont de graves conséquences sur la santé physique et mentale, particulièrement des enfants.

Les logements nouvellement construits par le marché privé ne répondent pas aux besoins des ménages les plus mal-logés, et évidemment pas à ceux qui sont à haut risque de se retrouver à la rue. Ils sont hors de prix et généralement trop petit pour des familles.

Là où la construction neuve est la plus intense, les risques de mal-logement sont accrus pour les ménages locataires. On y assiste à une gentrification du territoire environnant, qui a pour effet de délocaliser les plus vulnérables (notamment des ménages âgés habitant depuis longtemps à la même adresse) et de les repousser loin des services et des ressources d'entraide. Ils se retrouvent encore plus isolés et exclus.

L'installation d'infrastructures vertes a le même effet gentrificateur, tout comme l'implantation de réseaux de transport collectif sur rail. Il est maintenant démontré que les Transit oriented development (TOD) notamment, génèrent de la spéculation immobilière, fait grimper le prix des terrains et des maisons qu'on y construit. Les immeubles des quartiers limitrophes subissent également une augmentation de leur valeur foncière. Certes, les villes peuvent y voir

² Statistique Canada, les données du recensement 2016; commande des données du FRAPRU

des avantages financiers, mais tout cela est au détriment des locataires à faible et à modeste revenus qui n'ont plus les moyens de vivre aux alentours.

Selon le FRAPRU, il est impératif de prendre des décisions en amont, pour éviter ces dommages collatéraux. Il faut accroître substantiellement l'offre de logements sociaux, hors marché, subventionnés, qui mettent les locataires à l'abri des évictions illégales, des hausses de loyer abusives, de la surpopulation et de la gentrification.

Pour le FRAPRU, le logement social, sous forme d'OSBL, de coops et d'habitations à loyer modique, est une solution pérenne. Étant hors de la logique du marché, le prix des loyers reste abordable à long terme. Il est construit pour loger les ménages à faible et modeste revenus, indéfiniment. Pourtant, il ne représente que 9.1% du parc de logement locatif de la région du Grand Montréal et les projets sont réalisés au compte-goutte.

Le FRAPRU rejette vigoureusement le projet visant à développer 9000 logements « abordables » par année, c'est-à-dire trois fois plus que la cible visée pour le logement social. D'abord, parce que cette priorité est contestable, vu l'ampleur des besoins des ménages en attente d'un logement social.

D'autre part, le FRAPRU conteste la définition ou plutôt de l'absence de définition claire du logement dit « abordable ». La notion est élastique et diffère selon le programme et le gouvernement. Ces dernières années, les logements abordables construits à Montréal avec des fonds fédéraux avaient un loyer moyen de 2025 \$ par mois. Pour qui sont-ils abordables ? Faut-il le rappeler ? Les ménages locataires de la région métropolitaine ont un revenu médian de seulement 39 500 \$ par an.

Par ailleurs, les programmes gouvernementaux de logements « abordables » libèrent les propriétaires de toute forme de contrôle du loyer, à plus ou moins long terme. Cela peut survenir dès la dixième année d'exploitation. Les logements peuvent alors être loués au prix du marché. C'est d'autant plus probable qu'il n'existe toujours pas de contrôle systématique et efficace des baux et des loyers. Bref, il n'y a pas de gains pérennes pour la société et les locataires.

Les promoteurs qui construisent et veulent les coudées franches pour le faire, promettent le phénomène de « percolation », en vertu duquel les occupants des logements neufs libèrent des logements « usagés » maintenant disponibles pour les ménages à modeste revenu. Cette offre de logements locatifs vers les plus pauvres ne se concrétise pas non plus. D'abord, parce que la pénurie persiste, de nombreux logements locatifs étant convertis en condos ou en hébergement touristique, voire démolis; ainsi, la pression demeure intense sur le marché locatif. Au gré de cette rareté, le coût des loyers progressent plus vite que la capacité de payer des mal-logés, incluant dans l'existant.

Selon le FRAPRU, la CMM doit absolument prioriser le développement de 23 800 logements sociaux en 5 ans, et ce, pour répondre aux besoins les plus urgents.

EXIGER LE FINANCEMENT D'ACCÈSLOGIS

Le FRAPRU reconnaît que la CMM ne peut pas à elle seule financer la réalisation du logement social. Les gouvernements provincial et fédéral doivent soutenir les municipalités et investir à la hauteur des besoins. Cependant, force est de constater l'insuffisance des sommes consacrées par Québec dans le programme AccèsLogis; seulement 500 nouvelles unités ont été annoncées durant le dernier mandat et des centaines d'autres logements, annoncés depuis 10 ans, sont toujours en attente des sommes nécessaires pour sortir enfin de terre. Quant à Ottawa, son refus obstiné à s'y réengager, avec des investissements à long terme, prive le Québec d'un grand nombre d'unités.

Alors que le logement social stagne depuis des années, Québec a pourtant décidé de lancer un nouveau programme pour soutenir le développement de logement abordable, le Programme logement abordable Québec (PHAQ), et ce, sans consentir à quelque nouvel investissement dans AccèsLogis, le seul programme dédié exclusivement au développement de logement social. Selon le FRAPRU, c'est une grave erreur. Le PHAQ n'est pas conçu pour répondre aux ménages locataires à faible revenu. Les projets ne doivent contenir que 30% de logements dits « abordables » et aucune subvention au loyer n'est prévue.

Le FRAPRU estime que **la CMM doit demander au gouvernement du Québec un réinvestissement majeur dans le programme AccèsLogis et doit garantir son indexation annuelle**. La campagne électorale provinciale est l'occasion de demander un tel engagement aux partis politiques en lice.

Le gouvernement fédéral doit aussi faire sa part, non seulement dans la remise en état des unités logements sociaux dont il a financé la réalisation, il y a 35, 40 ou 50 ans, mais il doit aussi s'engager à soutenir à long terme les nouveaux logements sociaux qu'il contribue à réaliser, afin qu'ils demeurent dédiés aux ménages à faible et à modeste revenus. Pour le FRAPRU, les sommes prévues dans la Stratégie nationale sur le logement doivent aller essentiellement au développement et à la protection du logement social. La CMM doit le réclamer elle aussi.

ENCOURAGER LA MISE EN PLACE DES OUTILS NÉCESSAIRES POUR LE LOGEMENT SOCIAL

En plus de devoir interpeler les gouvernements supérieurs pour financer la construction de nouveaux logements sociaux, le FRAPRU est d'avis que la CMM et ses villes membres ont plusieurs rôles à jouer pour favoriser et accélérer le développement du logement social.

Les projets de logements sociaux sont en concurrence avec le privé quand vient le temps de trouver un site et, le plus souvent, ils ne font pas le poids dans la négociation. Ainsi, les promoteurs sociaux constatent que les meilleurs terrains leur passent sous le nez, souvent avec l'aval des villes qui leur préfèrent des développements de condos ou de logements

locatifs hors de prix. **Les villes de la CMM doivent non seulement faire un inventaire des terrains et des immeubles propices, mais aussi se doter d'une réserve de terrains et de bâtiments pour des projets futurs de logements sociaux.** Lors de grands projets résidentiels ou de développement de transport en commun, comme le REM, il est primordial de réserver des sites en amont pour le logement social. D'ailleurs, tous les sites publics, payés par les contribuables, devraient être réservés à 100% pour le logement social. L'adoption du projet de loi 37, en juin dernier, permet d'ailleurs aux villes d'exercer un droit de préemption. **Le FRAPRU est d'avis qu'elles ne doivent pas tarder à réglementer ce pouvoir, afin de soutenir l'acquisition de sites à des fins de logement social et d'équipement communautaire.** Il croit que ce droit devrait être réservé uniquement à cette fin, contrairement à la Ville de Montréal qui entend l'appliquer également pour les projets de logements abordables à but lucratif.

Le développement privé de grands sites (plus particulièrement lors de la construction de condos « haut de gamme ») a un effet inflationniste sur le prix du foncier des environs, rendant d'autant plus difficile le développement de projets sociaux aux alentours. L'adoption de réglementations rendant obligatoire l'inclusion de logements sociaux dans les grands projets résidentiels permet d'assurer des sites pour de tels projets. Cependant, malgré l'obtention du pouvoir habilitant les villes à adopter des règlements d'inclusion, peu l'ont fait dans le Grand Montréal. Pour le FRAPRU, **la CMM doit poursuivre ses représentations auprès des villes membres afin qu'elles adoptent rapidement des règlements d'inclusion du logement social.** Ces règlements d'inclusion doivent prioriser le développement de logements sociaux sur site, plutôt que des contributions financières permettant aux promoteurs d'en être dispensés. Avec les nombreux projets sur la table, plusieurs villes subiront de grandes transformations et voir disparaître les conditions d'une certaine mixité sociale. Il faut s'assurer que les ménages locataires à faible revenu puissent toujours y vivre.

La CMM devrait également prévoir l'adoption d'un **zonage dédié au logement social afin d'obliger les villes et les développeurs d'en prévoir dans leurs projets de développement urbain.** Cela faciliterait sans doute l'acquisition de sites à cette fin et réduirait d'autant le coût des projets sociaux et communautaires.

PROTÉGER LES LOCATAIRES ET LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS ENCORE ABORDABLES

Simultanément, plusieurs actions doivent être prises par les villes pour protéger les logements locatifs existants qui sont toujours abordables. Entre 2020 et 2021, le loyer médian a augmenté de 4.1% en banlieue de Montréal, 6.1% à Laval, de 5.6% à Châteauguay et de 11% à Terrebonne. À ce rythme, les ménages locataires à faible et modeste revenus ne pourront plus se loger dans la région. Les propriétaires profitent du changement de locataires pour augmenter illégalement le prix de leur loyer. Malheureusement, les recours prévus par la Loi sont incomplets et difficiles à utiliser pour les locataires qui le souhaitent. Pour conserver l'abordabilité du parc de logements locatifs, un contrôle universel et obligatoire des loyers

s'impose. Tout en continuant de réclamer sa mise en place par Québec, le FRAPRU croit que **la CMM possède les pouvoirs et les ressources pour piloter un registre métropolitain annuel des loyers**, ne serait-ce qu'à titre expérimental et exemplaire.

Dans la recherche du profit maximal, de nombreux propriétaires utilisent des tactiques illégales pour forcer les locataires à quitter, et ce, afin de pouvoir relouer plus chers. Les évictions pour agrandissement, subdivision et changement d'affectation se multiplient. Certains sont chassés pour y tenir de l'hébergement de courte durée de style Airbnb. Les villes de la CMM ont le pouvoir de protéger les locataires contre ces abus, notamment **en interdisant les subdivisions, les agrandissements et la transformation en Airbnb**. Certains arrondissements de Montréal ont déjà adopté de telles réglementations. La CMM devrait y prendre exemple et encourager les villes à faire de même.

Une partie du parc de logement locatif est en mauvais état. Des propriétaires récalcitrants laissent à l'abandon leurs immeubles et refusent de faire les réparations nécessaires. Les villes possèdent les pouvoirs pour les forcer à maintenir leurs immeubles en bon état et lutter contre l'insalubrité. Pour le FRAPRU, **les villes doivent se doter de règlements sur la salubrité et l'entretien des logements**. Elles doivent les appliquer et y allouer des ressources. La CMM doit soutenir ces villes et exiger un code provincial auprès du gouvernement du Québec.

Le vieillissement de la population fait apparaître un autre enjeu, celui de la disponibilité des logements accessibles universellement pour les personnes en situation de handicap. La production de ce type de logements ne doit pas être la seule responsabilité du secteur sans but lucratif; le marché privé doit également être mis à contribution. En ce sens, **la CMM doit faire pression sur le gouvernement du Québec pour que le Code du bâtiment soit revu afin de rendre obligatoire la construction de logements adaptés et adaptables pour tous les promoteurs³**. Cela étant, il faut également faciliter la recherche de ce type de logements. La CMM pourrait là encore développer le projet pilote d'un guichet unique, pour les personnes à la recherche d'un logement adapté et/ou adaptable.

CONCLUSION

Les conditions de logement des locataires à faible et à modeste revenus se détériorent rapidement. La politique ne doit pas viser seulement la cohérence des interventions avec les villes, mais elle doit être ambitieuse pour véritablement répondre aux crises du logement actuelles et faire progresser le droit au logement de toutes et tous, quel que soit le revenu. Selon le FRAPRU, la CMM a les moyens et les ressources d'être un acteur plus actif, que ce soit pour développer et protéger le logement social ou pour mieux protéger les droits des locataires.

³ À l'heure actuelle, la seule obligation est que les immeubles neufs soient universellement accessibles.

RECOMMANDATIONS DU FRAPRU

- 1. Que la CMM se dote de l'objectif de développer 23 800 logements sociaux en 5 ans, autant sous forme de logements publics (HLM), que d'organismes sans but lucratif et de coopératives d'habitation;**
- 2. Que la CMM demande au gouvernement du Québec de financer adéquatement et d'indexer annuellement le programme Accès Logis et de remettre sur pied un programme public de construction de HLM;**
- 3. Que la CMM accompagne et encourage les municipalités à se doter de tous les outils nécessaires pour soutenir le développement du logement social, dont un règlement d'inclusion, le droit de préemption, une réserve de sites pour des futurs projets de logement sociaux et un zonage logement social;**
- 4. Que, en l'absence d'un registre provincial, la CMM pilote la tenue d'un registre métropolitain des loyers;**
- 5. Que la CMM accompagne les municipalités dans l'adoption de réglementations pour mieux protéger les locataires;**
- 6. Que la CMM réclame de la part de Québec une révision du Code du bâtiment, rendant obligatoire la construction de logements adaptés ou adaptables et la mise sur pied d'un guichet unique pour les personnes à la recherche de ce type de logement.**

ANNEXE 1



Montréal, 25 août 2022

Objet : Appui au FRAPRU dans le cadre de la consultation sur la Politique métropolitaine d'habitation menée par la Communauté métropolitaine de Montréal

À l'attention de la Communauté métropolitaine de Montréal

Le Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun soutient le FRAPRU pour revendiquer une réponse forte face aux crises du logement qui s'aggravent dans le Grand Montréal comme ailleurs au Québec.

La Politique métropolitaine en habitation rate sa cible en ne se centrant pas les besoins des ménages locataires à faible et modeste revenu pour plutôt prioriser le développement de logements soi-disant abordables (pour qui et pour combien de temps) dont la majeure partie est confiée aux promoteurs immobiliers privés, acteurs des crises que nous tentons de régler. On nous propose donc la construction annuelle de 3000 unités de logement social et 9000 unités « abordables ». Nous considérons que les sommes publiques investies dans le développement de l'habitation devraient être exclusivement dédiées au logement social, ce qui ne pourra sans doute se faire sans l'apport du gouvernement provincial à travers le programme AccèsLogis.

En plus des interventions dans la stimulation de l'offre de logements sociaux, les Villes doivent se doter de moyens visant à exercer un meilleur contrôle du marché privé de l'habitation. Il faut freiner l'augmentation des loyers, mieux protéger les locataires face aux évictions, garantir des logements en bon état d'habitabilité et l'accessibilité universelle.

En ce sens, nous partageons les recommandations du FRAPRU :

- 1. Que la CMM se dote de l'objectif de développer 23800 logements sociaux en 5 ans;**

- 2. Que la CMM demande au gouvernement du Québec de financer adéquatement et d'indexer annuellement le programme AccèsLogis et de remettre sur pied un programme public de construction de HLM;**
- 3. Que la CMM accompagne et encourage les municipalités à se doter de tous les outils nécessaires pour soutenir le développement du logement social, dont un règlement d'inclusion, le droit de préemption, une réserve de sites pour des futurs projets de logement social et un zonage logement social;**
- 4. Que la CMM pilote la tenue d'un registre métropolitain des loyers;**
- 5. Que la CMM accompagne les municipalités dans l'adoption de réglementations pour mieux protéger les locataires;**
- 6. Que la CMM réclame de la part de Québec une révision du Code du bâtiment, rendant obligatoire la construction de logements adaptés ou adaptables et la mise sur pied d'un guichet unique pour les personnes à la recherche de ce type de logement.**

Les municipalités ont les moyens et ressources d'être des acteurs plus actifs dans la réalisation du droit au logement. La Communauté métropolitaine de Montréal a un rôle important à jouer afin d'éviter la détérioration des conditions de vie de ses résidents et résidentes, en particulier auprès des ménages locataires à faible et modeste revenus.

Veillez agréer de nos meilleures salutations,

Lyn O'Donnell, pour le Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun

cc. FRAPRU, frapru@frapru.qc.ca

ANNEXE 2



Montréal, mercredi 24 août 2022

Objet : Appui au mémoire du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

Infologis de l'Est de l'île de Montréal est un organisme sans but lucratif de défense des droits des locataires. Nous desservons Anjou, Mercier-Est, Mercier-Ouest, Rivière-des-Prairies, Pointes-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.

Étant membre du regroupement national qu'est le FRPARU, Infologis appui fermement le mémoire déposé par celui-ci dans le cadre des consultations sur la Politique métropolitaine d'habitation menées par la Communauté métropolitaine de Montréal. Nous croyons également que la CMM doit se donner un objectif beaucoup plus ambitieux de développement de logements sociaux et se donner les moyens de jouer un rôle prédominant dans leur réalisation. Vous pourrez lire nos revendications locales dans notre propre mémoire déposé également dans le cadre des consultations.

Lili Bergeron
Organisatrice communautaire, volet logement social

ANNEXE 3



Montréal, le 24 août 2022

À la permanence du FRAPRU

Appui au mémoire du FRAPRU sur la politique d'habitation de la CMM

La présente, est pour vous faire part de notre appui au mémoire intitulé « Pour le droit au logement : il faut prioriser le logement social ! » qui sera présenté dans le cadre des consultations sur la future politique d'habitation de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Yvon Diné

Pour le Comité logement Ahuntsic-Cartierville

ANNEXE 4



Association des locataires de Villeray
660 Villeray, local R-110, Montréal, QC, H2R 1J1
✉ info@locatairesdevilleray.com
☎ 514-270-6703

Montréal, le 25 août 2022

Objet : Lettre d'appui au mémoire du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) dans le cadre des consultations publiques sur la politique métropolitaine d'habitation

Madame, Monsieur,

L'Association des locataires de Villeray est membre du FRAPRU et partage les mêmes inquiétudes face à la crise du logement qui touche la région métropolitaine de Montréal.

Notre organisme milite depuis maintenant 45 ans pour une plus grande protection des locataires et le développement de logements sociaux, dont la pénurie est plus criante que jamais. Il y a urgence aujourd'hui à agir et faire preuve de volonté politique. Les situations que nous rapportent les locataires deviennent de plus en plus critiques et complexes. Nous observons que les hausses de loyer incontrôlées mettent une pression intenable sur les foyers à faibles revenus. A cela s'ajoutent des pratiques frauduleuses pour évincer les locataires ainsi que des problèmes d'insalubrité révoltants. A Villeray, près de 40% des ménages avec enfant font face à des problèmes d'insalubrité dans leur logement. Faute d'alternative pour se loger, de nombreuses familles sont contraintes de subir les conséquences sur leur santé. Leur situation réclame une action immédiate.

Nous appuyons donc les revendications du FRAPRU pour une politique métropolitaine d'habitation à la fois plus ambitieuse et plus solidaire. Si nous voulons mettre fin à la crise du logement et offrir rapidement de véritables solutions aux ménages vulnérables, la Communauté métropolitaine de Montréal doit prioriser le développement de 23 800 logements sociaux en 5 ans, exiger du gouvernement provincial un réinvestissement majeur dans le programme AccèsLogis et se doter d'outils appropriés pour protéger les locataires et le parc de logements privés encore abordables.

Nous comptons sur vous pour agir en faveur de la justice sociale.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sev Rovera', written over a horizontal line.

Sev Rovera
Coordination de l'Association des locataires de Villeray

ANNEXE 5



Joliette, le 29 août 2022

Objet : Appui au FRAPRU dans le cadre de la consultation sur la Politique métropolitaine d'habitation menée par la Communauté métropolitaine de Montréal

À l'attention de la Communauté métropolitaine de Montréal,

Action-Logement Lanaudière appuie le FRAPRU pour exiger des changements importants pour répondre adéquatement à la crise du logement qui sévit depuis quelques années au Québec et qui s'aggrave de plus en plus, dans la région de Lanaudière.

Plusieurs villes de notre région font partie de la CMM, c'est-à-dire les villes de L'Assomption, Repentigny, Mascouche, Terrebonne et Saint-Sulpice.

La priorité actuelle devrait être la mise en place de nouveaux logements sociaux. Attention, par logement sociaux, nous parlons des programmes plus spécifiques à Accès Logis qui tiennent compte de la capacité des locataires de payer le loyer en fonction de leur revenu. Il est inquiétant de prioriser certains projets dans le cadre de programmes qu'on dit «abordables», par exemple par le programme d'habitation abordable du Québec (PHAQ) qui va créer des logements qui ne seront pas nécessairement abordables puisque le prix du loyer sera calculé en fonction du marché locatif actuel, qui actuellement est en folie et en surenchère et ne tient donc pas compte de la capacité des personnes de payer leur loyer. Il serait désolant que ces logements se retrouvent inoccupés, parce que les loyers sont trop chers. Les villes doivent donc être vigilantes et prioriser des projets qui vont permettre d'avoir des loyers en fonction de la capacité de payer des locataires. Il serait aussi important d'augmenter drastiquement le nombre de logements sociaux dans notre région, puisqu'il y a un phénomène d'exode important de la population montréalaise vers la région de Lanaudière. De plus, nous remarquons un phénomène d'exode du Sud de Lanaudière vers le Nord, en raison des coûts de loyer qui demeurent plus élevés en général dans le Sud de Lanaudière. L'ajout de logements sociaux dans le Sud de Lanaudière est donc une priorité.

Nous demandons aussi à la CMM de soutenir les revendications du FRAPRU afin de pouvoir porter notre message plus haut auprès du gouvernement du Québec pour avoir un meilleur encadrement et un contrôle des loyers ainsi que l'abolition de la section F, qui permet à des propriétaires de faire des hausses astronomiques du coût des loyers, de manière légale, durant les 5 premières années d'un immeuble récemment construit.

Nous souhaitons que la CMM encourage et soutienne les villes dans la mise en place de fonds pour soutenir la mise en place de nouveaux logements sociaux, de les soutenir au niveau du droit de préemption pour l'acquisition de bâtiments qui pourraient être transformés en logement social, de les encourager à réserver des terrains pour le logement social, de les encourager à travailler avec les groupes ressources techniques et les comités logement. Qu'elle encourage également les municipalités à exiger à des promoteurs immobiliers privés de réserver un certain

217-144, rue St-Joseph Joliette (Québec) J6E 5C4

Tél. : 450 394-1778 Sans frais : 1-855-394-1778 Téléc. : 450 760-3586

Courriel : action-logementlanaudiere@live.ca Site Internet : www.logementlanaudiere.org

/2

pourcentage de logements de l'immeuble pour du logement social. Aussi, de mettre en garde les municipalités à être vigilants aux enjeux liés la densification pour éviter des atteintes à l'environnement, à l'agriculture ou encore aux services offerts (exemple : enjeu au niveau de la nappe phréatique, trafic important (automobiles).

Il serait aussi important que la CMM encourage les municipalités à maintenir et bonifier les services d'aide à la recherche de logement, que les villes mettent en place un règlement pour interdire les permis pour changements d'affectation, subdivision ou agrandissement ou démolition lorsque les taux d'inoccupation sont inférieurs à 3%. Que la CMM encourage à interdire AIRBNB lorsque les taux d'inoccupation sont inférieurs à 3%.

Pour terminer, certaines municipalités n'ont malheureusement pas encore mis en place de règlement municipal quant à salubrité dans les logements, c'est-à-dire entre autres, les villes de Repentigny et Saint-Sulpice. Nous avons beaucoup de locataires subissant de la négligence d'entretien du logement, de la part de leur propriétaire et un règlement municipal à ce sujet fait une grande différence, comme démontré dans d'autres villes au Québec. LA CMM devrait donc inciter les villes à adopter une telle réglementation.

Veuillez agréer, mes salutations distinguées,



Amélie Pelland, coordonnatrice
Action-Logement Lanaudière

ANNEXE 6



Le 25 août 2022

Objet : Appui au FRAPRU dans le cadre de la consultation sur la Politique métropolitaine d'habitation menée par la Communauté métropolitaine de Montréal

À l'attention de la Communauté métropolitaine de Montréal

Le Comité logement Rosemont joint sa voix au FRAPRU pour revendiquer une réponse forte face aux crises du logement qui s'aggravent dans le Grand Montréal comme ailleurs au Québec.

La Politique métropolitaine en habitation rate sa cible en ne se centrant pas sur les besoins des ménages locataires à faible et modeste revenu. Plutôt, elle priorise le développement de logements soi-disant abordables (pour qui et pour combien de temps) dont la majeure partie est confiée aux promoteurs immobiliers privés, acteurs des crises que nous tentons de régler. On nous propose donc la construction annuelle de 3000 unités de logement social et 9000 unités « abordables ». Nous considérons que les sommes publiques investies dans le développement de l'habitation devraient être exclusivement dédiées au logement social, ce qui ne pourra sans doute pas se faire sans l'apport du gouvernement provincial à travers le programme AccèsLogis.

En plus des interventions dans la stimulation de l'offre de logements sociaux, les Villes doivent se doter de moyens visant à exercer un meilleur contrôle du marché privé de l'habitation. Il faut freiner l'augmentation des loyers, mieux protéger les locataires face aux évictions, garantir des logements en bon état d'habitabilité et favoriser l'accessibilité universelle.

En ce sens, nous partageons les recommandations du FRAPRU :

1. **Que la CMM se dote de l'objectif de développer 23800 logements sociaux en 5 ans;**
2. **Que la CMM demande au gouvernement du Québec de financer adéquatement et d'indexer annuellement le programme Accès Logis et de remettre sur pied un programme public de construction de HLM;**
3. **Que la CMM accompagne et encourage les municipalités à se doter de tous les outils nécessaires pour soutenir le développement du logement social, dont un règlement d'inclusion, le droit de préemption, une réserve de sites pour des futurs projets de logement sociaux et un zonage logement social;**
4. **Que la CMM pilote la tenue d'un registre métropolitain des loyers;**
5. **Que la CMM accompagne les municipalités dans l'adoption de réglementations pour mieux protéger les locataires;**



- 6. Que la CMM réclame de la part de Québec une révision du Code du bâtiment, rendant obligatoire la construction de logements adaptés ou adaptables et la mise sur pied d'un guichet unique pour les personnes à la recherche de ce type de logement.**

Les municipalités ont les moyens et ressources d'être des acteurs plus actifs dans la réalisation du droit au logement. La Communauté métropolitaine de Montréal a un rôle important à jouer afin d'éviter la détérioration des conditions de vie de ses résidents et résidentes, en particulier auprès des ménages locataires à faible et modeste revenus.

Veillez agréer de nos meilleures salutations,



Arnaud Duplessis Lalonde, pour le Comité logement Rosemont

cc. FRAPRU, frapru@frapru.qc.ca