



**Comité logement  
de la Petite Patrie**

# **Travaillons en amont des problèmes**

**Renouvelons la Société d'habitation du Québec**

Mémoire présenté à la Société d'habitation du Québec dans le cadre de ses consultations publiques pour une *nouvelle approche d'intervention en habitation*

---

Comité logement de la Petite Patrie  
29 août 2016

**Table des matières**

**Notre mission ..... 3**

**Introduction : la mission de la SHQ..... 4**

**Question 1 ..... 5**

**Question 2 ..... 6**

**Question 3 ..... 8**

**Question 4 ..... 8**

**Conclusion..... 10**

## **NOTRE MISSION**

*Le Comité logement de la Petite Patrie, fondé en 1983, a pour mandat d'informer, de sensibiliser, de défendre et de représenter les résidentEs du quartier, prioritairement celles et ceux socioéconomiquement défavoriséEs, sur toutes questions relatives à l'habitation et à l'aménagement urbain. Les deux principaux volets d'action du comité logement sont la défense des droits des locataires et le développement du logement social. Nous favorisons la prise en charge individuelle et collective des personnes et nous soutenons activement les initiatives qui encouragent le regroupement et la solidarité entre locataires.*

*Nous prêtons une assistance aux personnes aux prises avec des problèmes de logement (augmentation de loyer, présence de vermine, discrimination, mauvais état du logement, bruit, chauffage insuffisant, reprise de logement). Nous informons les gens sur la loi qui régit les relations entre locataires et propriétaires ainsi que le règlement sur l'entretien et la salubrité des logements de la Ville de Montréal. Nous organisons des campagnes de promotion pour l'obtention de nouvelles unités de logement social afin de répondre aux besoins des mal logéEs du quartier de la Petite Patrie.*

## **Introduction : À propos de la mission de la Société d'habitation du Québec**

Rappelons la mission fondamentale de la Société d'habitation du Québec :

*Principal organisme gouvernemental responsable de l'habitation sur le territoire québécois, la Société d'habitation du Québec (SHQ) contribue, par ses actions, au mieux-vivre des citoyens, en leur offrant des conditions adéquates de logement en fonction de leurs ressources financières et de leurs besoins.*

*Pour mener à bien sa mission, la SHQ :*

- *informe le ministre des besoins, des priorités et des objectifs à atteindre dans tous les secteurs de l'habitation au Québec*
- *stimule les initiatives publiques et privées ainsi que la concertation dans le milieu de l'habitation*
- *offre des logements à loyer modique aux citoyens du Québec*
- *favorise l'élaboration et la mise en œuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations*
- *facilite l'accession des citoyens du Québec à la propriété*
- *fait la promotion de l'amélioration de l'habitat.<sup>1</sup>*

La SHQ concentre son action sur deux volets. D'une part, elle encourage à travers les subventions du programme AccèsLogis le développement de nouveaux projets de logement sociaux et communautaires et supervise l'administration et la gestion des projets existants. D'autre part, elle administre des programmes de subvention qui s'adressent aux ménages souhaitant accéder à la propriété, aux propriétaires résidentiels, à l'industrie de l'habitation, aux municipalités et aux organismes œuvrant dans le domaine de l'habitation. Dans une très moindre mesure, la SHQ fournit une aide d'appoint aux locataires dans le besoin à travers son programme d'allocation-logement.

Cette approche est trop exclusivement concentrée sur certains secteurs pointus de l'habitation qui ont certes leur importance, mais demeurent loin de la plupart des problèmes rencontrés par les locataires sur le marché privé qui loge, rappelons-le, environ 1 311 200 ménages<sup>2</sup>.

**Le Comité logement de la Petite Patrie propose de renouveler l'approche de la Société d'habitation du Québec en incluant un volet d'importance en lien avec les conditions de logement des locataires du Québec, surtout celles et ceux à faible revenu. De la sorte, la SHQ travaillera en amont des problèmes qu'elle rencontre dans sa mission.**

Les sections suivantes appuieront notre proposition tout en répondant aux questions posées par le document de réflexion « Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation » distribué dans le cadre de la consultation publique 2016 de la Société d'habitation du Québec.

---

<sup>1</sup> Site web de la Société d'habitation du Québec, [www.habitation.gouv.qc.ca/la\\_shq/mission.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/la_shq/mission.html) (consulté le 24 août 2016).

<sup>2</sup> Société d'habitation du Québec, « L'habitation en bref 2015 », 2015, p. 1.

- *Question 1 : Décrivez les particularités de votre région concernant le développement du logement social.*

La région de Montréal et surtout les quartiers centraux comme celui de la Petite Patrie se caractérisent par une difficulté de taille en ce qui concerne le logement social : la difficulté grandissante pour les pouvoirs publics de développer le logement social face à une spéculation immobilière débridée.

Une étude mandatée par la Ville de Montréal, parmi bien d'autres, montre l'effet dévastateur de la spéculation incontrôlée sur le prix des habitations. Entre 2001 et 2010, le prix médian des duplex est passé à Montréal d'environ 175 000 \$ à 360 000 \$ ; celui des triplex, d'environ 180 000 \$ à 450 000 \$<sup>3</sup>. Dans les secteurs avoisinant un projet immobilier important, tel le futur Campus Outremont de l'Université de Montréal, la spéculation frappe plus fort : augmentation du prix médian entre 2001 et 2010 d'environ 160 000 \$ à 380 000 \$ pour les duplex et d'un peu moins de 200 000 \$ à près de 500 000 \$ pour les triplex<sup>4</sup>. Ainsi, le prix des résidences fait plus que doubler en l'espace de seulement 10 ans.

Ces prix sont hors d'atteinte pour un programme modeste de logement social comme AccèsLogis. Ce programme ne peut pas suivre les fluctuations du marché et il ne faudrait pas qu'il le fasse, car ce serait consacrer des ressources publiques à un puits sans fond. Les pouvoirs publics espèrent alors que le complément de la *Stratégie d'inclusion* de la Ville permette de combler l'écart. Or, l'augmentation foncière est tellement fulgurante dans les quartiers centraux que même l'aide de la *Stratégie d'inclusion* ne peut remédier au problème. Ainsi, le Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) prévoyait en 2012 l'acquisition d'un ou de plusieurs terrains aux abords du Campus Outremont et cet espoir demeure vain à ce jour.

Dans tout le quartier de la Petite Patrie, aucune acquisition de terrain n'a pu avoir lieu avec l'aide de la *Stratégie d'inclusion*. Une tentative en 2012 dans le secteur du Campus Outremont s'est soldée par un échec. En fait, depuis l'occupation du projet Côteau Vert en 2009, fruit d'un travail de 25 années de mobilisation et de négociation avec la municipalité, un seul projet de logement public a vu le jour dans le quartier, soit une habitation avec suivi communautaire de 28 chambres, subventionné à 100% grâce au complément d'un projet en volet III. D'autres tentatives pour mettre en route des projets similaires se sont toutes butées au prix d'acquisition du terrain ou de l'ensemble immobilier.

Il est vrai que l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) est à figoler les derniers détails pour mettre en route deux projets aux abords du Métro Rosemont, mais les moyens dont elle dispose dépassent de loin ceux des groupes de ressources techniques et des groupes locaux. Sans entrer dans les détails, il est permis d'affirmer que ces deux projets sont exceptionnels et singuliers. L'OMHM ne déménagera pas ses bureaux à nouveau dans les années qui viennent pour rentabiliser un autre projet. De leur côté, les GRT et groupes locaux n'ont pas les ressources pour émuler cette façon de faire.

---

<sup>3</sup> Ville de Montréal, *Plan de développement urbain, économique et social des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau. Portrait et diagnostic 4. Dimensions sociales et économiques*, 2012, pages 17 et 18.

<sup>4</sup> Ibid.

Face à ce blocage, le Comité logement de la Petite Patrie a entrepris un important travail de concertation avec les groupes membres de la Table logement locale pour explorer de fond en comble la possibilité d'acquérir des habitations existantes et les convertir en logements sociaux. En effet, certains bâtiments existants présentent des caractéristiques qui peuvent faire espérer une baisse du prix d'acquisition comme, par exemple, l'état délabré des logements. À ce jour, après deux années de travail intensif, force est de constater que le marché privé possède une importante longueur d'avance, peu importe les conditions des immeubles. La motivation de faire un profit est trop importante dans un contexte de spéculation ; les programmes existants ne peuvent concurrencer cette motivation.

Ce tableau pessimiste peint à grands coups de pinceau une situation bloquée et, certes, de nombreuses précisions permettraient de mieux comprendre cette situation. Mais au final, la conclusion sera toujours la même : la spéculation incontrôlée permet aux acteurs du marché privé d'engranger des profits démesurés. Il reste moins que des miettes pour le logement public, qui chaque année développe, dans un tel contexte, moins de projets avec moins de moyens.

- *Question 2 : Depuis sa mise en place, il y a 19 ans, le programme AccèsLogis a subi peu de modifications malgré l'évolution du contexte social et économique, et ces dernières ont rendu le programme moins flexible et plus complexe. Selon vous, quelles modifications au programme permettraient :*
  - *d'offrir plus de flexibilité et de mieux répondre aux besoins, en tenant compte de vos réalités régionales?*
  - *de réduire les coûts de construction actuels pour une meilleure viabilité des projets?*
  - *d'accélérer le processus de livraison des unités annoncées?*

En regard du diagnostic posé précédemment, la réponse est d'insister sur la mise en place d'un contrôle des activités de spéculation immobilière et en particulier, d'un contrôle des loyers pour freiner l'augmentation folle de la valeur foncière dans les quartiers centraux de Montréal et d'une meilleure protection du parc locatif.

Un réel contrôle des loyers et de la spéculation immobilière prendrait plusieurs formes. En premier lieu, l'instauration d'un registre des baux serait une avenue peu coûteuse et fort efficace pour permettre aux locataires de faire respecter leurs droits et recours en matière d'augmentation de loyer lors du déménagement des ménages, source de la principale augmentation de loyers dans le marché locatif privé. Le législateur a prévu depuis fort longtemps un mécanisme de fixation des loyers pour contrer cette source d'augmentation importante, mais sans un registre des baux, les locataires n'ont aucun moyen d'appliquer la loi existante. La SHQ pourrait intervenir sur ce dossier en attente de résolution, principalement en explorant les modalités d'instauration d'un registre des baux et en faisant les recommandations qui s'imposent aux ministres.

La SHQ pourrait aussi ouvrir un chantier en ce qui concerne la flambée des valeurs foncières et explorer les nombreuses avenues qui pourraient mener à un contrôle des activités de spéculation immobilière. Ce chantier est d'autant plus pertinent qu'il profiterait non seulement aux locataires qui souffrent de l'augmentation des loyers suite à la spéculation immobilière, mais aussi aux propriétaires résidentiels qui voient leur compte de taxe augmenter sans commune mesure avec le coût de la vie. La pression financière sur les ménages érode leur qualité de vie en les obligeant à

couper dans la satisfaction de leurs besoins essentiels. Enfin, il est plus qu'évident qu'un meilleur contrôle de la spéculation immobilière profitera au développement du logement social qui pourra enfin faire les acquisitions et achats-rénovations dans les paramètres de programmes publics indexés au coût de la vie.

Enfin, un autre pas important concerne la protection du marché locatif, actuellement sous l'assaut des conversions en copropriétés divisées et, surtout, indivises. Cette dernière catégorie, qui échappe à tout encadrement réglementaire, a pris une place de premier rang dans les quartiers centraux de Montréal durant la dernière décennie. Nous avons montré que la copropriété indivise contribue de manière spectaculaire à l'érosion du parc de logements locatifs, encore plus que la copropriété divisée : ainsi, pas moins de 20% du parc locatif de la Petite Patrie a été converti en copropriété entre 1991 et 2013<sup>5</sup>.

Nous savons qu'à l'heure actuelle, la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal cherche à mieux comprendre le phénomène de l'indivision, mais nous savons aussi que la Ville manque de données rigoureuses pour bien cerner le problème. Il est essentiel que la SHQ investisse ses ressources, avec ses partenaires gouvernementaux, dans l'analyse de ce phénomène pour arriver à une réglementation qui freine l'érosion du parc locatif.

Chaque ménage locataire payant un loyer modeste dans un quartier central est à grand risque de se retrouver à la rue suite à un projet de conversion en copropriété, ou suite à des augmentations de loyer trop salées. Ces nombreux ménages locataires (pensons aux 3287 ménages locataires chassés de leur logis dans la Petite Patrie, uniquement pour ce qui concerne la conversion en copropriété) augmentent la pression sur les listes de requérantes et requérants de logements sociaux. Rappelons à cet effet que durant les quinze dernières années, la liste d'attente pour un HLM à Montréal a suivi la folie de la spéculation foncière, passant d'environ 12 000 ménages à plus de 28 000 ménages.

**En d'autres mots, le levier le plus important pour mieux répondre aux besoins des ménages locataires du Québec consiste à mettre en place un réel contrôle des loyers, à encadrer efficacement la spéculation immobilière et à protéger le parc locatif contre les assauts des conversions en copropriété. En apportant ses ressources à mettre en place ces contrôles, la SHQ contribuerait de manière importante à répondre aux besoins des ménages locataires à faible revenu.**

Cette réponse s'inscrit dans le diagnostic de la question précédente et met en lumière la plus importante contribution que la SHQ peut faire aux besoins des ménages locataires. Cela n'exclut pas d'autres solutions : bonifier les programmes existants en logement social, ajouter des unités selon les besoins, réserver des terrains publics pour le logement social. Nous laissons à nos partenaires, en particulier les groupes de ressources techniques avec leur forte expertise, le soin de chiffrer et de dénombrer les changements à apporter aux programmes. Notre intervention se situe dans une avenue complémentaire et essentielle, qui est de mettre en place des contrôles permettant de civiliser le marché de l'habitation.

---

<sup>5</sup> Comité logement de la Petite Patrie et Laboratoire Urbain de l'Université Concordia, *L'érosion du parc de logements locatifs de la Petite Patrie. La conversion en condo et la copropriété indivise dans la Petite Patrie*, 2014.

- *Question 3 : Dans l'exploitation de votre parc de logements actuel, quels sont les problèmes auxquels vous faites face et que la SHQ pourrait atténuer en modifiant le programme?*

Le Comité logement de la Petite Patrie n'exploite pas de parc de logement. Par contre, nous souhaitons porter à l'attention du ministre et de la SHQ une demande d'appui qui nous a été adressée par un OSBL d'habitation gérant des logements destinés aux personnes âgées.

Cet organisme a demandé l'appui de notre organisme et de la Table logement du quartier pour obtenir des unités du programme de subvention au loyer (PSL) privé, qui sont actuellement uniquement attribuées à des propriétaires privés à but lucratif. La demande de cet organisme tombe sous le sens. Les besoins sont pressants pour les locataires ainé.e.s du quartier à faible revenu. C'est ce qui explique que les unités de logement subventionnées pour personnes âgées soient très en demande et que, inversement, les unités non subventionnées soient difficiles à louer.

Avec des unités subventionnées supplémentaires, l'organisme serait en mesure de mieux répondre aux besoins des locataires ainé.e.s, dans un ensemble immobilier qui offre les meilleurs services à ses résidents. De plus, étant logées dans un ensemble appartenant à un organisme non lucratif, ces unités de PSL-privé ne contribueraient pas à la spéculation immobilière, contrairement à ce qui est le cas lorsque des unités subventionnées PSL-privé sont octroyées à des promoteurs désireux de faire un profit dans un contexte de spéculation immobilière.

**Pour ces raisons, nous recommandons de permettre aux OSBL d'habitation à but non lucratif de postuler auprès de la SHQ pour obtenir des unités de PSL-privé dans le parc de logements qu'ils gèrent.**

- *Question 4 : En matière de développement du logement social et abordable, quel rôle devraient jouer :*
  - *les villes et les municipalités?*
  - *les organismes (OH, coops, OSBL, etc.)?*
  - *les groupes de ressources techniques (GRT)?*
  - *le secteur privé?*
  - *les instances gouvernementales?*

Toujours dans la perspective du diagnostic posé à la première question, nous répondrons dans un premier temps que le développement du logement social et abordable exige un meilleur encadrement du marché locatif privé à tous les niveaux. Les nombreux organismes en habitation, ainsi que les institutions aux différents paliers gouvernementaux, ont chacune et chacun un rôle à jouer pour freiner la spéculation immobilière et civiliser le marché locatif, ce qui aura pour double effet de relâcher la pression sur les locataires à faible revenu et sur le développement du logement social.



Nous souhaitons insister sur la contribution des comités logement et associations de locataires du Québec. Pour illustrer en quoi consiste cette contribution, rappelons les initiatives pilotées par le Comité logement de la Petite Patrie pour développer le logement social.

En ce qui concerne la protection du parc locatif, nous sommes actifs de plusieurs manières. Nous répondons chaque année à des milliers de demandes d'information de locataires pour les aider à exercer leurs droits et recours. Nous accompagnons les locataires dans leurs démarches légales. Nous organisons des assemblées de cuisine pour regrouper les locataires autour d'un problème commun. Nous effectuons des études et analyses sur la situation du parc locatif dans le quartier. Nous effectuons sans relâche des représentations politiques pour améliorer les conditions de logement des locataires du quartier et le droit du logement de tous les locataires du Québec. Nous portons la voix des locataires à faible revenu sur la place publique.

Pour ce qui concerne le logement social, nous travaillons en commun avec nos partenaires locaux pour identifier des sites potentiels pour de futurs projets. Nous aidons à la mise en place de groupes porteurs (OSBL et COOP). Nous organisons des assemblées publiques sur la situation du logement social dans le quartier, ainsi que pour annoncer de nouveaux projets de logements sociaux, une initiative malheureusement trop rare dans le quartier. Nous avons contribué à une bonification de la *Stratégie d'inclusion* pour notre arrondissement avec les élus locaux et, en particulier, à la mise sur pied d'un fonds de compensation qui pourrait aider, si les conditions le permettent, à réaliser un futur projet de logement social.

Nous voudrions insister sur une activité particulière. Chaque mois, nous organisons des rencontres d'information sur le logement social qui aide les citoyennes et citoyens du quartier à comprendre la situation du logement social du quartier, les différences entre les différentes formes de logement social et les démarches à faire pour obtenir un logement social. Ce travail est très demandant. Nous aidons les personnes à identifier leurs besoins, à remplir les formulaires, à écrire des lettres, et à choisir les lieux qu'ils souhaitent habiter. Nous les informons sur leurs droits en tant que locataires car souvent, c'est en désespoir de cause que ces personnes font des démarches pour obtenir un logement social. À noter que ce travail est non seulement demandant, mais exige une expertise et une connaissance du terrain très poussée. Nous considérons ce travail comme étant irremplaçable, comme la plupart de nos activités par ailleurs.

Notre travail a contribué à la réalisation de 762 unités de logement social dans le quartier. Nous voudrions insister sur le fait que notre travail s'est fait sans aucune reconnaissance que ce soit de la SSHQ ; plus précisément, sans jamais avoir touché un seul cent de la contribution au secteur distribué aux comités logement et associations de locataires membres du FRAPRU. N'étant pas membre de ce regroupement, nous ne pouvons espérer obtenir ce financement, par ailleurs modeste, pour nos réalisations en matière de développement de logement social. Nous ne comprenons pas la nécessité d'être membre de ce regroupement pour obtenir ce financement, une anomalie singulière et à notre avis, unique dans les annales des institutions québécoises.

**C'est pourquoi nous demandons la pérennisation de la reconnaissance des comités logement et associations de locataires du Québec et, en ce qui nous concerne, le début d'une reconnaissance de notre travail sous forme d'un financement pour ce que nous accomplissons chaque année.** Il va sans dire que sans notre travail quotidien, les locataires du

quartier à faible revenu se retrouveraient en bien plus grande difficulté qu'elles et ils ne le sont actuellement.

### **Conclusion – résumé de nos propositions**

Pour conclure, nous résumons ici les principales propositions de ce mémoire :

- **Le Comité logement de la Petite Patrie propose de renouveler l'approche de la Société d'habitation du Québec en incluant un volet d'importance en lien avec les conditions de logement des locataires du Québec, principalement celles et ceux à faible revenu. De la sorte, la SHQ travaillera en amont des problèmes qu'elle rencontre dans sa mission.**
- **En réponse à la spéculation immobilière débridée qui a cours au Québec, la SHQ doit étudier les modalités de mise en place d'un registre des baux permettant de contrôler les loyers ; elle doit étudier et faire des recommandations pour freiner l'augmentation folle des valeurs foncières sous pression spéculative ; elle doit contribuer à mettre en place des mécanismes pour une meilleure protection du parc locatif, en particulier pour freiner la conversion de ce parc en copropriété.**
- **La SHQ doit permettre aux OSBL d'habitation à but non lucratif de postuler pour obtenir des unités de PSL-privé dans le parc de logements qu'ils gèrent.**
- **La SHQ doit pérenniser la reconnaissance du travail des comités logement et associations de locataires du Québec. Elle doit aussi permettre aux organismes non membres du FRAPRU d'obtenir une contribution au secteur pour leur travail en matière de développement du logement social.**