



---

# Protéger des milieux de vie!

*Le projet de loi 20 met en péril un modèle qui fonctionne*

Mémoire déposé dans le cadre des consultations publique pour le projet de loi n° 20, Loi édictant la Loi visant à favoriser l'accès au logement et modifiant diverses dispositions concernant le domaine de l'habitation.



**Comité logement  
de la Petite Patrie**



Table logement  
aménagement  
de la Petite Patrie

**Mars 2026**

---

# Table des matières

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Notre mission                             | 3  |
| Introduction                              | 4  |
| Les besoins                               | 5  |
| Les coopératives d'habitation             | 10 |
| Les OBNL d'habitation                     | 12 |
| Nos recommandations                       | 13 |
| Annexe : Les membres de la Table logement | 15 |

---

## Rédaction

**Comité logement de la Petite Patrie:**

**Mélanie Baril**

Les organismes membres de la Table logement / aménagement de la Petite Patrie appuient le présent mémoire (liste des organismes en annexe).

---

# Notre mission

**Le Comité logement de la Petite Patrie**, fondé en 1982, a pour mandat d'informer, de sensibiliser, de défendre et de représenter les résidants et résidentes du quartier, prioritairement celles et ceux socioéconomiquement défavorisé.es, 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 sur 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 logé-e-s du quartier de la Petite Patrie.

**La Table logement / aménagement de la Petite Patrie** est composée d'organismes intervenant dans le quartier : le Comité logement aménagement, Bâtir son quartier, le CLSC, Un toit pour tous, le Centre de ressources et d'actions communautaires de la Petite Patrie, le groupe l'Entre-Gens, l'Écho des femmes de la Petite Patrie, le Groupe entraide maternel et le Regroupement des Tables de concertation de la Petite Patrie. Depuis plus de 40 ans les membres de la table sont collectivement engagés pour l'amélioration des conditions de logement des locataires socioéconomiquement démunis.es du quartier. Par leurs liens continus avec la population du quartier, y compris les résidants et résidentes les plus vulnérables, ses membres sont à même d'observer les besoins tels qu'ils sont vécus et exprimés par les locataires, ainsi que les dynamiques de déplacement de population à l'intérieur du quartier. Le présent document se fonde sur une analyse enracinée et proactive des besoins ressentis dans le quartier par l'ensemble de sa population.

---

# Introduction

Le projet de loi 20 doit être abandonné. Dans sa forme actuelle, il met directement en péril le parc locatif social existant — notamment les coopératives et les logements communautaires — qui constituent pourtant l'un des derniers remparts contre la crise du logement. Alors que les locataires subissent déjà de plein fouet les effets de la spéculation, de la hausse des loyers et de la raréfaction des logements réellement abordables, affaiblir ces milieux de vie revient à accélérer leur éviction. Ce projet de loi ne répond pas à la crise : il l'aggrave. Il fragilise des formes d'habitation collectives qui permettent encore à des milliers de ménages de se loger dignement, et ce, au moment même où leur protection devrait être une priorité absolue.

Le projet de loi 20 prétend améliorer l'accès des ménages à faible revenu à des logements abordables et subventionnés, mais il échoue à atteindre cet objectif. En centralisant davantage les mécanismes d'attribution et en imposant des critères uniformes, il fragilise des milieux de vie déjà existants qui permettent pourtant d'offrir des logements stables, réellement abordables et ancrés dans les communautés. Plutôt que d'augmenter l'offre de logements subventionnés, le projet de loi se limite à redistribuer des ressources existantes, tout en créant de l'instabilité pour les locataires. Pire encore, en introduisant des critères rigides, notamment liés au revenu, il risque d'exclure ou de déplacer des ménages qui ont pourtant réussi à améliorer leur situation grâce à la stabilité de leur logement. Ainsi, loin de garantir un meilleur accès au logement pour les personnes les plus vulnérables, le PL20 affaiblit les conditions mêmes qui rendent cet accès possible.

Cette attaque s'inscrit dans un contexte plus large de transformation du marché locatif montréalais, marqué par une pression spéculative constante et une perte accélérée de logements locatifs. Les opérations spéculatives ont été particulièrement actives sur le front de la conversion des logements locatifs en copropriétés : dans La Petite-Patrie, la proportion de ménages locataires est passée de 77 % en 2006 à 69,7 % en 2024. Sur le front de la spéculation foncière, la hausse fulgurante du prix des terrains freine considérablement le développement de logements sociaux. Depuis 2006, les valeurs immobilières ont augmenté de 146 % dans le quartier, alors que le revenu médian de la population n'a progressé que de 45 %. Ce double phénomène exerce une pression croissante sur les locataires, qui perdent leur logement ou peinent à s'y maintenir, sans pouvoir se tourner vers une offre suffisante de logements sociaux. Dans La Petite-Patrie, cette pression se traduit concrètement par une perte continue de logements accessibles et par un déplacement progressif des locataires. Pour les ménages aux revenus modestes ou même moyens, l'urgence est bien réelle : les options pour se reloger dans le quartier se raréfient, tandis que les loyers augmentent rapidement. Sans mesures fortes pour protéger le parc locatif et freiner la spéculation, le maintien des locataires dans le quartier devient de plus en plus difficile — et, pour plusieurs, impossible.

---

# Les besoins

La situation du logement dans La Petite-Patrie met en lumière un écart croissant entre les besoins de la population et l'offre disponible. Quartier encore majoritairement locataire, où 69,7 % des ménages sont locataires, La Petite-Patrie connaît depuis plusieurs années une transformation rapide de son parc résidentiel, marquée par la hausse des loyers, la diminution du parc locatif et une pression spéculative accrue.

Cette évolution s'inscrit dans un contexte où les conditions socio-économiques demeurent fragiles pour une part importante de la population. Malgré une augmentation des revenus médians, plusieurs groupes — notamment les personnes vivant seules, les personnes âgées, les familles monoparentales et les ménages à plus faible revenu — continuent de faire face à des contraintes importantes pour se loger adéquatement<sup>1</sup>.

Les données disponibles révèlent une pression importante sur les locataires : plus du quart des ménages locataires consacrent une part excessive de leur revenu au logement, tandis que des milliers de ménages éprouvent des besoins impérieux en matière de logement. À cela s'ajoute une offre largement insuffisante de logements sociaux et communautaires, alors que les listes d'attente demeurent élevées et que les logements disponibles sur le marché affichent des loyers largement hors de portée pour une grande partie de la population<sup>2</sup>.

Dans ce contexte, les besoins en logement dans La Petite-Patrie ne se limitent pas à une question de quantité, mais concernent aussi l'accessibilité, la qualité et la stabilité résidentielle. L'analyse des données permet ainsi de mettre en évidence une crise d'accessibilité qui affecte directement la capacité des ménages à se maintenir dans le quartier, et souligne l'urgence d'interventions structurantes pour protéger le parc locatif et développer des logements réellement abordables.

Entre 2020 et 2024, les loyers des logements à louer dans La Petite-Patrie ont connu des hausses marquées, variant entre 35 % et plus de 41 % selon la taille des unités<sup>3</sup>. Concrètement, le prix d'un

---

<sup>1</sup> Table logement / aménagement de la Petite Patrie, Portrait statistique du quartier de La Petite-Patrie 2021-2025

<sup>2</sup> *Ibid*

<sup>3</sup> Regroupement des comités logement et associations des locataires du Québec, *La flambée des loyers Enquête sur le prix des logements à louer au Québec*, 2020.

Regroupement des comités logement et associations des locataires du Québec, *Les loyers explosent Enquête sur le prix des logements à louer au Québec*, 2021

Regroupement des comités logement et associations des locataires du Québec, *Sans loi ni toit : Enquête sur le marché incontrôlé des loyers*, 2022

Regroupement des comités logement et associations des locataires du Québec, *Crise du logement : On s'enfoncé encore plus*, 2023.

Regroupement des comités logement et associations des locataires du Québec, *Déménager: un cauchemar pour les locataires*, 2024.

---

studio est passé de 790 \$ à 1 105 \$ (+39,87 %), celui d'un 3 1/2 de 982 \$ à 1 389 \$ (+41,45 %), d'un 4 1/2 de 1 260 \$ à 1 709 \$ (+35,63 %) et d'un 5 1/2 de 1 630 \$ à 2 267 \$ (+39,08 %). Cette augmentation rapide des loyers affichés sur le marché locatif témoigne d'une pression soutenue à la hausse, contribuant à redéfinir les niveaux de loyers et à restreindre l'accès à des logements abordables pour les locataires.

Selon une étude de l'Institut de recherche et d'information socio-économique (2025), une personne vivant seule devrait disposer d'un revenu annuel de 27 102 \$, auquel s'ajoute le coût annuel du loyer (1 389 \$ × 12), pour atteindre un revenu viable à Montréal. Cela signifie que, compte tenu du coût d'un 3 ½ disponible dans La Petite-Patrie, une personne devrait disposer d'un revenu minimal de 43 770 \$ après impôt pour répondre à ses besoins de base, ce qui correspond à un salaire annuel d'un peu plus de 60 000 \$ avant impôt.

Toujours selon cette étude, une famille composée de deux adultes et de deux enfants devrait disposer de 61 236 \$, auxquels s'ajoute le coût annuel du loyer (2 267 \$ × 12), pour atteindre un revenu viable. Une telle famille devrait donc disposer d'un revenu annuel d'environ 132 000 \$ avant impôt pour atteindre ce seuil tout en se logeant dans un 5 ½ dans La Petite-Patrie.<sup>4</sup>

Si le taux d'inoccupation des logements est bas, la disponibilité de logements abordables est encore plus restreinte. Cette situation exacerbe les défis auxquels sont confrontés les ménages à faibles et moyens revenus, qui peinent à trouver un logement adéquat à un prix raisonnable. Dans un marché déjà tendu, la raréfaction des logements abordables alimente la pression sur les loyers, rendant l'accès à un logement décent de plus en plus difficile pour une grande partie de la population. La SCHL écrivait d'ailleurs dans son rapport annuel de 2024 sur le marché locatif que

*lorsqu'un logement est libéré par ses locataires, le propriétaire peut en rajuster le loyer selon celui des logements comparables disponibles dans le marché...Le taux d'inoccupation est particulièrement faible pour les logements dont les loyers sont les plus bas. Par exemple, environ 1 % seulement des logements se louant moins de 1 075 \$ étaient vacants en octobre 2023 (tableau 3.1.8). La rareté des logements continue de compliquer les recherches des ménages à faible revenu dans les segments les plus abordables du marché<sup>5</sup>*

Rien d'étonnant dans ce contexte que dans la Petite Patrie, les valeurs foncières atteignent des niveaux stratosphériques. Depuis 2006, les valeurs foncières ont augmenté en moyenne de 146,4% dans Rosemont-La Petite-Patrie. Leur valeur est donc 2,5 fois plus élevée. Pendant ce temps, le revenu médian de la population québécoise n'a augmenté que d'environ 45%. Les hausses sont encore plus fulgurantes dans des secteurs prisés du quartier, comme le secteur Marconi-Alexandra aux abords du Campus MIL. Ce secteur a connu une hausse foncière tellement alléchante pour les spéculateurs que

---

<sup>4</sup> Institut de recherche et d'information socioéconomique, *Le revenu viable en 2025. Le logement encore au cœur de la sortie de pauvreté*, 2025.

<sup>5</sup> Société canadienne d'hypothèque et de logement, *Rapport sur le marché locatif*, janvier 2024 p. 108

---

la proportion de logements locatifs est passée de 87 % en 2005 à 57 % en 2015<sup>6</sup>. Il en va de même pour le secteur St-Édouard, la rue Des Carrières et les rues adjacentes, ainsi que d'autres micro-secteurs sous le coup de multiples opérations spéculatives.

Une telle fièvre spéculative compromet la possibilité de développer de nouveaux projets de logements sociaux. Il est normal et sain que les deniers publics ne suivent pas les mouvements spéculatifs. Toutefois, il importe de rappeler que les programmes de développement de logements sociaux au Québec — anciennement AccésLogis et désormais le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) — sont demeurés sans indexation pendant de nombreuses années, tout comme les valeurs foncières utilisées dans les mécanismes de la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal.

Par conséquent, bien que certains projets de logements sociaux aient été réalisés, leur développement demeure très limité dans La Petite-Patrie depuis 2005 et ne permet pas de répondre à l'ampleur des besoins. Le parc de logements sociaux dans le quartier s'élève ainsi à 1 773 unités, soit une proportion de 5,5 % des ménages locataires<sup>7</sup>, comparativement à 8,4 %<sup>8</sup> à l'échelle de Montréal.

Le contexte très pénible du logement social et communautaire dans la Petite Patrie est un symptôme de la situation en cours à Montréal. Historiquement, le logement locatif privé a constitué une sorte de soupape pour loger la population à faible revenu sans avoir à investir massivement dans le logement social et communautaire. C'est ce qui explique, du moins en grande partie, que Montréal est la région du Canada où l'on retrouve le plus faible nombre de ménages locataires ayant un logement subventionné, soit 8,4 %<sup>9</sup>. Or, le parc locatif privé est de plus en plus accaparé par les copropriétés divisées et indivises et le développement de logements sociaux et communautaires n'a pas comblé les besoins. Par conséquent, les ménages locataires montréalais à faible et modeste revenu sans logement subventionné sont, proportionnellement et en nombre absolu, plus nombreux que tous les autres ménages canadiens à consacrer plus de 30 % de leur revenu pour se loger<sup>10</sup>.

L'incapacité chronique de répondre aux besoins en logement des populations démunies fait en sorte que le nombre de ménages en attente d'un logement social est effarant. Plus de 12 429 ménages sont sur la liste d'attente d'un HLM de l'Office municipal d'habitation de Montréal<sup>11</sup>, sans compter les innombrables listes d'attente des coopératives et OSBL d'habitation, ainsi que les listes de requérant.e.s tenues par les comités logement et associations de locataires. On comprend mieux

---

<sup>6</sup> Laboratoire Urbain de l'Université Concordia, *Analyse du Laboratoire Urbain de l'Université Concordia sur la gentrification de Marconi-Alexandra et les conversions en condo*, avril 2015, p. 3.

<sup>7</sup> *Portrait de quartier La Petite-Patrie*, op. cit, p. 19.

<sup>8</sup> Ville de Montréal, *Répartition des logements sociaux et communautaires*, avril 2024

<sup>9</sup> Communauté métropolitaine de Montréal, *Pénurie de logements locatifs et ralentissement de la construction de logements sociaux et abordables*, Perspective Grand Montréal, no. 39, juin 2019, p. 7.

<sup>10</sup> *Ibid*

<sup>11</sup> <https://www.omhm.qc.ca/fr/a-propos-de-nous/lomhm-en-chiffres> (5 janvier 2026)

---

l'angoisse des locataires démunis qui n'ont pas d'autres choix que de trouver un logement social pour se loger sans s'appauvrir.

Selon les mots employés par la Directrice du Service d'habitation de la Ville de Montréal, le Règlement pour une Métropole Mixte mis en place par Montréal en 2019 est « un règlement qui, dans un secteur entièrement construit [comme la Petite Patrie] ne donnera pas lieu à de la production de logements [sociaux] »<sup>12</sup>. Plutôt que de favoriser une mixité sociale en continu avec la population existante, les mises en chantier de condos dans les quartiers centraux comme la Petite Patrie, s'ils n'ont pas de contrepartie sociale, chasseront les locataires vulnérables et moins nantis de ces quartiers historiquement populaires et bien situés. Ces quartiers vibrants et animés deviendront alors socialement uniformes, sauf dans une poignée d'immeubles.

À l'exception du secteur Bellechasse, où subsistent encore quelques possibilités de développement, la rareté des terrains disponibles dans La Petite-Patrie limite fortement la création de nouveaux logements sociaux et communautaires. Dans ce contexte, la protection, le maintien et le renforcement du parc existant apparaissent comme des priorités incontournables.

Sur le terrain, cette réalité se traduit par une sollicitation constante des ressources communautaires. Chaque semaine, l'équipe du Comité logement de la Petite-Patrie, en collaboration avec les membres de la Table logement et aménagement du quartier, est appelée à intervenir afin de soutenir des locataires, des gestionnaires et des conseils d'administration d'organismes confrontés à des situations de plus en plus complexes.

Parmi les enjeux majeurs, la désuétude croissante d'une partie du parc immobilier constitue une préoccupation centrale. Cette situation met en évidence la nécessité d'adopter des mesures structurantes et durables visant à assurer à la fois la qualité des logements et leur viabilité financière à long terme. Cela implique notamment le développement de stratégies proactives de rénovation, de mise à niveau et de modernisation des immeubles vieillissants.

À cet égard, la mise en place de programmes de soutien financier adéquats est essentielle pour garantir la pérennité du parc de logements sociaux et communautaires. Or, les mesures actuellement en place demeurent largement insuffisantes au regard de l'ampleur des besoins. Il apparaît donc urgent de renforcer les politiques publiques et les mécanismes de financement afin de préserver, consolider et améliorer ce patrimoine collectif, indispensable au bien-être des communautés locales.

En résumé, les besoins de la Petite Patrie en matière de logement sont multiples et pressants. Il est impératif d'instaurer un meilleur contrôle des loyers afin de freiner la spéculation immobilière, permettant ainsi aux locataires actuels de conserver leur droit au maintien dans les lieux dans des

---

<sup>12</sup> Transcription de la séance d'information du 19 septembre 2019, p. 68.

---

conditions saines, salubres et abordables. Il est également crucial de mettre en place des mesures concrètes pour éviter l'effritement du parc locatif social existant et garantir la pérennité des logements encore abordables.

Par ailleurs, il est essentiel de renforcer le soutien aux organismes qui gèrent déjà des logements sociaux, en fournissant des ressources et des aides adaptées pour maximiser leur efficacité et leur impact. La construction de nouveaux logements sociaux sur les terrains publics du secteur Bellechasse, est également une priorité. En effet, l'intense spéculation immobilière en cours aggrave la situation des personnes socioéconomiquement vulnérables, accentuant les inégalités sociales et réduisant encore l'offre de logements sociaux sur l'île de Montréal.

---

# Les coopératives d'habitation, un modèle unique

Le modèle coopératif d'habitation constitue une alternative structurante au marché locatif privé, en ce qu'il repose sur une logique de réponse aux besoins plutôt que de recherche de profit. Cette distinction fondamentale a des effets concrets sur les conditions de vie des ménages qui y résident. En étant soustraits aux dynamiques spéculatives, les logements en coopérative offrent des loyers plus stables et prévisibles, protégeant les ménages contre les hausses abusives, les évictions et l'insécurité résidentielle qui caractérisent de plus en plus le marché locatif. Cette stabilité permet aux personnes et aux familles de se projeter à long terme dans leur milieu de vie, favorisant ainsi un ancrage durable dans leur quartier.

Au-delà de la seule question des coûts, les coopératives d'habitation contribuent également à améliorer la qualité de vie des ménages. Leur fonctionnement démocratique et leur gestion collective favorisent le développement de milieux de vie solidaires, où les liens sociaux, l'entraide et le sentiment d'appartenance occupent une place centrale. Le logement y est ainsi envisagé comme un espace de vie et de participation, et non comme une simple marchandise. Cette dimension collective agit comme un facteur de protection important, tant sur le plan social que psychologique.

L'autonomie des coopératives constitue un élément central de cette dynamique et assure la pérennité de leur mode de fonctionnement. En effet, les membres qui y résident sont également responsables de la gestion administrative, financière et immobilière de leur immeuble. Les coopératives deviennent ainsi bien plus que de simples milieux de vie : elles s'apparentent, en quelque sorte, à des milieux de travail collectif, où la participation, la collaboration et le développement des savoirs sont au cœur même de leur stabilité, de leur fonctionnement et de leur survie. Cette prise en charge collective renforce non seulement l'autonomie des organismes, mais aussi leur capacité à s'adapter aux réalités des membres et à maintenir des conditions de logement durables.

Les données issues de l'enquête socioéconomique de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH)<sup>13</sup> montrent par ailleurs que les ménages vivant en coopérative présentent majoritairement des revenus modestes ou intermédiaires. Les coopératives jouent donc un rôle essentiel en offrant des logements à des ménages qui seraient autrement fortement exposés aux pressions du marché. Toutefois, ces milieux ne se limitent pas à accueillir des ménages à faible revenu : ils se caractérisent par une certaine mixité sociale, incluant des personnes seules, des familles, des

---

<sup>13</sup> Confédération québécoise des coopératives d'habitation du Québec, *Enquête socioéconomique sur le profil des membres de coopérative d'habitation*, 2022

---

aîné·es et des travailleurs et travailleuses à revenu modeste. Cette diversité contribue à la stabilité et à la vitalité des milieux de vie.

Surtout, les coopératives permettent à plusieurs ménages d'améliorer progressivement leur situation socioéconomique. En offrant un cadre résidentiel stable et abordable, elles réduisent la pression financière liée au logement et permettent aux ménages de consolider leur emploi, d'augmenter leurs revenus ou de maintenir leurs réseaux sociaux. Ainsi, le modèle coopératif ne se limite pas à répondre à des besoins immédiats en logement : il agit comme un levier de stabilisation et d'amélioration des conditions de vie.

Le modèle coopératif d'habitation constitue un modèle unique en ce qu'il permet une réelle mixité sociale. En réunissant, au sein d'un même milieu de vie, des ménages à très faible revenu bénéficiant de logements subventionnés et des ménages à revenu modeste ou de classe moyenne accédant à des logements dits abordables, les coopératives favorisent une cohabitation diversifiée et inclusive. Cette mixité ne se limite pas à une simple juxtaposition de profils : elle se construit activement à travers la participation des membres à la gestion administrative, financière et immobilière de l'organisme. Ainsi, les coopératives deviennent de véritables lieux de rencontre, d'échange et de solidarité, où les expériences et les réalités se croisent et se soutiennent mutuellement. Dans un contexte où les dynamiques du marché tendent à segmenter les populations selon leur capacité de payer, le modèle coopératif tel qu'on le connaît demeure l'un des rares à offrir une mixité sociale réelle et durable.

Dans ce contexte, toute mesure qui viendrait fragiliser l'autonomie des coopératives ou encadrer de manière trop rigide leur fonctionnement risque de compromettre les effets positifs qu'elles génèrent. Transformer l'amélioration des conditions économiques des ménages en motif d'exclusion revient à recréer de l'instabilité résidentielle et à affaiblir un modèle qui contribue pourtant de manière significative à la sécurité, à la dignité et à l'émancipation des locataires.

---

# Les OBNL d'habitation, un modèle permettant de s'adapter aux besoins du milieu

Les organismes sans but lucratif (OBNL) d'habitation jouent un rôle central dans le maintien d'une offre de logements sociaux et communautaires pérenne, précisément en raison de leur autonomie de gestion. Cette autonomie leur permet d'adapter leurs pratiques aux réalités des locataires, de développer des approches d'intervention ancrées dans les milieux et de répondre de manière fine aux besoins des populations qu'ils desservent. Les OBNL reposent sur une gouvernance locale, une connaissance approfondie des locataires et une capacité d'intervention flexible. La centralisation des mécanismes d'attribution des logements, telle que proposée par le projet de loi 20, risque de rompre cet équilibre en imposant une logique administrative uniforme qui ne tient pas compte des réalités locales. En retirant aux OBNL leur pouvoir de sélection et d'organisation, on affaiblit leur capacité à assurer un accompagnement adapté, à maintenir des milieux de vie stables et à intervenir de manière préventive auprès des locataires. Plus largement, cette perte d'autonomie compromet la mission même des OBNL, qui repose sur une gestion de proximité et sur une vision du logement comme service collectif plutôt que comme simple unité à attribuer.

Concrètement, cette centralisation risque d'avoir des effets directs sur la stabilité résidentielle et la qualité de vie des ménages. Les OBNL d'habitation ne se limitent pas à offrir un logement : ils développent des milieux de vie adaptés, notamment pour des populations ayant des besoins spécifiques, tels que les personnes âgées, les personnes en situation de vulnérabilité ou les ménages nécessitant un accompagnement communautaire. La capacité de sélectionner les locataires en fonction de ces réalités, de favoriser des équilibres au sein des immeubles et de prévenir les situations de rupture est au cœur de leur efficacité. En imposant des critères uniformes et un guichet centralisé, le projet de loi 20 risque de déconnecter l'attribution des logements des besoins réels des milieux, d'augmenter les situations d'instabilité et de fragiliser les dynamiques collectives qui permettent le maintien en logement. Ainsi, loin d'améliorer l'accès au logement, ces mesures pourraient affaiblir la capacité des OBNL à remplir leur mission sociale et à soutenir durablement les locataires.

---

# Recommandations

Le projet de loi 20 prétend améliorer l'accès des ménages à faible revenu à des logements abordables et subventionnés, mais il repose sur un mauvais diagnostic de la crise. En se limitant à réorganiser l'accès à un parc de logements déjà insuffisant, il ne propose aucune solution réelle aux besoins croissants de la population. Dans un contexte marqué par la rareté des logements, la hausse rapide des loyers et la pression spéculative, la centralisation des mécanismes d'attribution ne permet pas d'augmenter l'accessibilité au logement, mais seulement de gérer la pénurie. Or, aucune mesure administrative ne peut compenser un déficit structurel d'offre. Seul un investissement massif et soutenu dans le développement de nouveaux logements sociaux et communautaires permettrait de répondre aux objectifs visés et d'assurer un accès réel, stable et durable à des logements hors marché.

Par ailleurs, pour répondre de manière globale aux besoins de l'ensemble des ménages locataires, il est essentiel de mettre en place de véritables mécanismes de contrôle des loyers. L'instauration d'un registre des baux constitue à cet égard une mesure incontournable. Un tel outil permettrait d'assurer la transparence des loyers, de limiter les hausses abusives et de protéger l'ensemble des locataires du Québec. Au-delà de ses effets immédiats sur l'accessibilité au logement, un contrôle effectif des loyers contribuerait également à freiner la spéculation immobilière en limitant les perspectives de rendements excessifs. En réduisant la pression à la hausse sur les valeurs immobilières, il deviendrait plus accessible pour les acteurs publics et communautaires d'acquérir des terrains et des immeubles, favorisant ainsi la construction et la transformation de logements en projets de logements sociaux et communautaires.

## Recommandation 1

### **Le retrait complet du projet de loi 20**

Dans sa forme actuelle, le projet de loi 20 fragilise le parc de logements sociaux et communautaires existant sans apporter de réponse réelle à la crise du logement. Son retrait est nécessaire afin d'éviter des impacts négatifs durables sur les milieux de vie et sur l'accès au logement des ménages les plus vulnérables.

## Recommandation 2

### **Investir massivement et de manière pérenne dans le développement de logements sociaux et communautaires.**

Le gouvernement doit augmenter de façon significative les investissements publics afin de soutenir la construction de nouveaux logements sociaux et communautaires, ainsi que la rénovation et la préservation du parc existant. Ces investissements doivent être adaptés à la réalité actuelle du marché, notamment en tenant compte de la hausse des coûts de construction et de la valeur foncière, afin de répondre efficacement aux besoins croissants de la population.

---

### Recommandation 3

**Mettre en place de véritables mécanismes de contrôle des loyers, incluant un registre des baux.**

L'instauration d'un registre des baux est essentielle pour assurer la transparence des loyers et limiter les hausses abusives. Plus largement, le gouvernement doit adopter des mesures structurantes de contrôle des loyers afin de protéger l'ensemble des locataires du Québec. De telles mesures contribueraient également à freiner la spéculation immobilière, à stabiliser les marchés et à faciliter l'acquisition de terrains et d'immeubles par les acteurs publics et communautaires en vue du développement de logements sociaux.

---

## Annexe : Les membres de la Table logement/aménagement de la Petite Patrie

### **Comité logement de la Petite Patrie**

Le Comité logement de La Petite-Patrie existe depuis 1983 et a pour mandat d'informer, de sensibiliser, de défendre et de représenter les résidants et résidentes du quartier la Petite Patrie, prioritairement celles et ceux socioéconomiquement défavorisés.es, sur toutes les questions relatives à l'habitation et à l'aménagement urbain. Les deux principaux volets d'action sont la défense des droits des locataires et le développement du logement social.

### **Centre de ressources et d'action communautaire de La Petite-Patrie (CRAC)**

Le Centre de ressources et d'action communautaire de La Petite-Patrie est un organisme sans but lucratif qui soutient la lutte contre la pauvreté, l'exclusion et le manque d'information des familles et les personnes à faible revenu. Le CRAC est préoccupé par les besoins de sa clientèle et la question du logement est vitale.

### **Centre de santé et de services sociaux (CIUSSS) du Nord-de-l'Île**

Le Centre de santé et de services sociaux du Nord-de-l'Île a pour mission d'offrir à la population qu'il dessert, des services de santé et des services sociaux de nature préventive ou curative, de réadaptation ou de réinsertion. Le Centre offre des services d'accueil, d'évaluation et d'orientation, sociaux et de santé ainsi que des services d'action communautaire de première ligne.

### **Écho des femmes de la Petite Patrie**

L'Écho des femmes de la Petite Patrie est un centre de femmes, un organisme à but non lucratif qui s'adresse aux femmes de tous âges, toute origine, toute religion ou orientation sexuelle. Né en 1986 du besoin des femmes du quartier, l'organisme est maintenant bien établi dans la communauté et offre aux femmes un lieu d'appartenance, de transition, une alternative à l'isolement, un réseau d'entraide, d'éducation et d'action. De plus, le centre utilise l'approche globale et l'intervention féministe. C'est une maison chaleureuse où on trouve de l'écoute, du respect, du soutien, de la solidarité et des moyens pour agir.

### **Groupe d'entraide maternelle de La Petite-Patrie (GEM)**

Le Groupe d'entraide maternelle de La Petite-Patrie est un organisme communautaire Famille. Fondé en 1988, l'organisme vise à supporter les mères d'enfants âgés de 0 à 5 ans dans l'exercice de leur rôle. Le GEM rejoint environ 250 familles par année et offre une grande diversité de services et activités allant du suivi à domicile aux déjeuners rencontres.

---

### **Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier**

Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui coordonne la réalisation de projets d'habitation communautaire afin de créer des milieux de vie solidaires pour les ménages à faible et moyen revenu. Au fil des ans, l'expertise de l'organisme a aussi permis la réalisation de nombreux projets de centres de la petite enfance et centres communautaires. Depuis 1976, Bâtir son quartier a créé plus de 9 000 logements communautaires répartis dans 373 projets coopératifs ou à but non lucratif différents sur l'ensemble de l'île de Montréal.

### **Groupe l'entre-Gens**

Le Groupe L'Entre-Gens est un groupe qui œuvre, depuis 1979. Il a pour mission d'améliorer la qualité de vie des personnes âgées de la Petite-Patrie à travers une offre de services diversifiée et adaptée permettant de briser l'isolement, de favoriser le maintien à domicile et de développer leur pouvoir d'agir dans la communauté.

### **Un toit pour tous**

Un toit pour tous se veut un outil de développement social et communautaire qui veut favoriser la prise en charge de la communauté du développement local en matière d'habitation et d'aménagement du territoire.

### **Le regroupement des Tables de concertation de la Petite Patrie (RTCPP)**

Le Regroupement des tables de concertation de La Petite-Patrie (RTCPP) est une Table de concertation composée de 9 tables et ou lieux de concertation aux missions variées (lutte à la pauvreté, sécurité alimentaire, jeunesse, etc.) et de 15 organismes membres. Les tables de concertation sont elles-mêmes composées de plus de 75 organisations qui forment l'essentiel de la vie communautaire du quartier.