



32 SOLUTIONS POUR L'HABITATION

LE QUÉBEC À LA CROISÉE DES CHEMINS

Mémoire dans le cadre de la commission de l'habitation de la CMM
Septembre 2022

UN MÉMOIRE
SIGNÉ

CORPIQ

TABLE DES MATIÈRES

À propos de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ)	4
Introduction	5
I. Développer	6
1.1 Le manque de logement	6
1.2 Le parc de logement actuel	9
2.1 Le logement social	11
II. Financer	11
2.2 Le logement abordable	13
2.3 Un inventaire des terrains disponibles et des nouveaux projets	13
2.4 Financer directement et indirectement les projets de logements sociaux et abordables	14
3.1 Favoriser la densification douce	15
III. Débloquer	15
3.2 Le logement accessoire	17
3.3 Le logement intergénérationnel	18
3.4 Les politiques contradictoires	18
3.5 Un registre des loyers ?	19
3.6 La fixation de l'augmentation du loyer à la suite d'une rénovation	20
4.1 L'état catastrophique du parc de logements ?	21
IV. Protéger	21
4.2 Protéger les plus vulnérables et combattre l'insalubrité	22
4.3 Augmenter l'argent disponible pour la rénovation	23
4.4 Les barrières à l'entretien et la cession d'un bail locatif	24
4.5 Le coût des ressources humaines pour l'entretien et la rénovation	24
4.6 Comprendre et réglementer Airbnb	25
4.7 Les condos indivises	27
Conclusion	28
Résumé des recommandations	30
Annexe: différentes définitions de l'abordabilité	34



À PROPOS DE LA CORPORATION DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS DU QUÉBEC (CORPIQ)

Organisme à but non lucratif réunissant 30 000 propriétaires et gestionnaires qui possèdent près de 500 000 logements et condos locatifs, la CORPIQ est la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements et améliorer l'environnement locatif pour les propriétaires locatifs et leur clientèle, depuis plus de 40 ans. Elle dessert toutes les régions à partir de quatre bureaux.

Les propriétaires québécois procurent un logement à 1,3 million de ménages locataires et, dans sept cas sur dix, ne possèdent qu'un plex. Ils sont un maillon essentiel de l'écosystème de l'habitation et de la structure sociale du Québec puisqu'ils agissent souvent comme premiers intervenants face à des problèmes sociaux de plus en plus lourds.



**LE CHOIX DES
PROPRIOS DU QUÉBEC**

INTRODUCTION

Le Québec est à la croisée des chemins en matière d'habitation : le parc de logement jusqu'à aujourd'hui abordable pourrait ne plus l'être rapidement si le déséquilibre entre l'offre et la demande se poursuit. Les besoins en logement à prix modique sont encore élevés et des projets souffrent de difficulté de financement. Alors que tous promettent des logements, la Société canadienne d'hypothèque et de Logement (SCHL) élève la barre en évaluant qu'il faudrait construire 620 000 unités de plus que prévu dans un horizon de 10 ans pour retrouver un marché bien équilibré¹.

L'économie et la démographie évoluent et les besoins en logement fluctuent, lesquels sont encore plus difficiles à prévoir dans un contexte de bouleversement sans précédent de la demande d'une région à l'autre. Les impacts du télétravail sont majeurs et encore difficiles à déterminer à moyen terme. L'ajustement de l'offre et de la demande fut difficile non seulement pour le logement, mais pour presque tous les domaines : écoles, garderies, télécommunication, fournitures de toutes sortes. Parallèlement, l'inflation gagne du terrain dans tous les secteurs et l'habitation, loin d'être épargnée, se trouve frappée de plein fouet par les pénuries de matériaux et de main-d'œuvre ayant largement contribué à augmenter les coûts pour construire, rénover et maintenir le parc immobilier québécois.

Le réflexe de réglementer et de contrôler les prix ne ferait que contribuer à une faiblesse de l'offre, sans compter les impacts sur la demande qui, même avec un taux d'intérêt plus élevé, demeure vigoureuse. Ainsi, il faut plutôt renforcer les politiques publiques visant à stimuler l'offre de logements au Québec et dans le Grand Montréal.

Plusieurs sous-secteurs composent l'équation de l'offre (condo, unifamiliale, appartement, logement social, etc.). Bien que chaque marché évolue selon des paramètres précis, il est influencé par la capacité de chacun à répondre à la demande. Or, l'accès à la propriété étant plus difficile, la demande a tendance à refouler vers le marché locatif, lequel est de plus en plus sous tension.

Il est temps de recentrer la discussion autour de principes simples, mais néanmoins fondamentaux. Dans l'optique de se donner véritablement : a) un parc locatif de qualité et se rénovant, b) un parc locatif abordable et c) un parc locatif suffisant qui permet à tout un chacun d'avoir un toit sur la tête.

La question est donc de savoir comment rendre le marché plus fluide et, en quelque sorte, réduire la pression entre l'offre et la demande, mais également assurer une bonne adéquation en termes de qualité du patrimoine bâti dont le Québec de demain a besoin. Quels sont les leviers pour favoriser une augmentation à la fois de la quantité et de la qualité de l'offre ? Nous tenterons d'y répondre.

Dans ce mémoire à la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), la CORPIQ traite tout d'abord du besoin de logement au Québec et de son parc locatif. Elle insiste ensuite sur l'importance de « financer » tant le marché public que privé ou semi-privé. Puis, elle démontre à quel point le marché est bloqué et expose l'urgence de « débloquer » la construction, et ce, à travers des considérations sur les politiques publiques locales et provinciales. Enfin, elle présente l'incontournable devoir de « protéger » le parc locatif pour s'assurer qu'il soit de qualité pour les locataires et afin de contrer le changement climatique, notamment en visant l'efficacité énergétique des bâtiments.

¹SCHL, « Rétablir l'abordabilité d'ici 2030 », 23 juin 2022 (SCHL 2022b)

I. DÉVELOPPER



Quoiqu'il semble exprimé par le plus grand nombre que les besoins en matière de construction soient énormes, il apparaît nécessaire de revenir sur deux points fondamentaux avant de définir le plan de développement de l'immobilier québécois proposé dans le document.

1.1 Le manque de logement

De nombreuses sources permettent d'arriver à la conclusion qu'il existe un manque de logement au Québec (incluant la CMM) et que la situation risque de s'empirer dans les prochaines années si rien n'est fait.

1.1.1 Au présent

L'indice le plus clair du manque de logement est le taux d'inoccupation. Étant donné l'exode urbain qui caractérise la démographie montréalaise, le Québec a connu une diminution forte des taux d'inoccupation dans les centres urbains à l'exception de Montréal. Les taux sont passés sous la barre du 1% à plusieurs endroits de la CMM: Blainville/Ste-Thérèse, Mascouche/Terrebonne, St-Jérôme/Gore/St-Colomban dans le nord ou

encore Beloeil/McMasterville et Carignan/Chambly/St-Mathias dans le sud. D'autres régions du Québec sont touchées par ce très faible taux d'inoccupation: Sherbrooke, Trois-Rivières, Drummondville, Granby, Terrebonne, Repentigny, Rimouski et d'autres centres urbains².

En septembre 2021, une analyse de l'APCHQ conclut à un déficit entre 40 000 et 60 000 habitations, alors que la mise à jour permise par l'étude de la SCHL donne plutôt un déficit de 110 000 unités³. Pour obtenir ces chiffres, l'association s'est basée sur l'étude de la SCHL de 2022 portant sur l'univers locatif et les taux d'inoccupation d'octobre 2021 afin de bonifier à 3% l'ensemble de ces taux d'inoccupation, qui correspond à un marché équilibré. Le calcul a ensuite été fait à partir des données de demandes de logements sociaux pour en estimer le nombre manquant, suivi de l'analyse de l'équilibre du marché du neuf par le ratio inscription/vente.

Première explication: Les effets du télétravail

Ces taux reflètent la pression sur la demande due à l'arrivée de milliers de personnes, issues principalement de Montréal, dans des régions

plus éloignées. Si, comme peut le soutenir un professeur retraité de géographie, monsieur Bernard Vachon, dans le Devoir, cette tendance est notamment le fruit de l'immatérialisation de l'économie et la fin de la « tyrannie de la concentration », il est possible de conclure que cette tendance n'est pas près de s'arrêter⁴.

Deuxième explication : La proportion des gens habitant seuls

En 2001, 15% des Québécois de âgés 15 ans et plus habitaient seuls, une proportion qui est passée à 19% en 2021. Le Québec se place ainsi au premier rang au Canada⁵. Ce qui signifie qu'il y a 1.4 M de personnes vivant seules en 2021, comparativement à environ 900 000 en 2001. La soustraction ne donne pas le nombre de logements « perdus », mais donne un ordre de grandeur.

Par comparaison, seulement 12% des Ontariens vivent seuls (notamment parce qu'il y a une élasticité-prix face à des loyers plus chers qu'au Québec).

Cette situation bien particulière au Québec exerce une pression sur le marché immobilier et les besoins en devenir pour offrir un toit pour tous. En effet, en 2021, plus de la moitié des personnes vivant seules habitaient dans un appartement et 39% des ménages vivant dans des maisons individuelles étaient des personnes seules.

Troisième explication : La démotivation des propriétaires

L'augmentation des difficultés liées au fait d'être propriétaire et la diminution de la rentabilité du modèle diminuent de facto l'envie des propriétaires de mettre leur logement sur le marché. Chaque année, le Québec perd des centaines de portes de son univers locatif et les chiffres du recensement seront à ce titre importants. Un calcul réalisé à partir des recensements de 2006 et 2016⁶ indique qu'environ 10 000 logements auraient été perdus en 10 ans, et ce, sans compter les subdivisions qui se sont effectuées au Québec pendant cette période.

L'analyse de l'APCHQ rappelait qu'il y a au Québec des besoins impérieux de logement de l'ordre

de 9% (selon le recensement de 2016), soit le taux de ménage n'ayant pas accès à un logement adéquat, abordable ou de taille suffisante et dont le niveau de revenu ne permet pas de s'en payer les frais. D'ailleurs, la liste d'attente à Montréal pour obtenir un logement social serait de plus de 23 000 personnes et de 37 000 à l'échelle québécoise. Il faut ajouter que l'augmentation au Québec du nombre de personnes âgées de plus de 65 ans constitue un biais, puisque leur revenu est nécessairement bas et leur richesse personnelle difficile à établir.

Cela dit, dans les prochaines années ce ne sont pas simplement 110 000 portes de plus qu'il faut bâtir, celles-ci ne représentant qu'un déficit pour arriver à un point d'équilibre dans le marché. Il faut également penser au développement de l'offre sur le moyen et long terme.

1.1.2 Au futur

La SCHL indique, dans son rapport « rétablir l'abordabilité d'ici 2030 », : « Il est essentiel d'accroître l'offre sur le marché locatif et le marché des logements pour propriétaires-occupants afin d'assurer l'abordabilité ». Le rapport explique que la constatation de la SCHL quant à l'augmentation du prix des logements (loyers et achat) est due à trois facteurs : la hausse des revenus, la croissance démographique et la baisse des taux d'intérêt.

Le problème et la solution se logent dans la même phrase : l'offre n'a pas suivi la demande de logement au Canada (et au Québec). La SCHL prévoit que 3,5 millions (!) d'habitations supplémentaires seront nécessaires d'ici 2030, au delà de ce qui est déjà prévu. De ces millions, 620 000 seraient nécessaires pour le Québec.

Il faut ajouter à cet objectif de construction de nombreux obstacles :

1. En ce qui concerne le marché actuel, on observe une hausse des taux d'intérêt. Cela risque de compliquer la mise en chantier en augmentant les coûts de construction. L'APCHQ indique que la diminution de 19% des mise en chantier est notamment due à cette décision de la Banque du Canada⁷. Sa réalisation dépend aussi

⁴ Le Devoir, « L'exode hors de Montréal et l'attraction des régions », 2 février 2021

⁵ Données du recensement 2021, disponible dans La Presse, « Le Québec affiche toujours la proportion la plus élevée de personnes vivant seules », 13 juillet 2022

⁶ Nombre de ménages locataires par recensement ajusté par le taux d'inoccupation de la SCHL

⁷ APCHQ, « Plateforme électorale 2022 de l'APCHQ », 2022

de l'évolution démographique du Canada, que ce soient les naissances ou les seuils d'immigrations déterminés par les deux paliers de gouvernement, le fédéral et le provincial, ainsi que par l'évolution de la migration interprovinciale (qui ne modifiera que le nombre de logements nécessaires au Québec et pas le besoin canadien).

2. Il dépend aussi de la capacité de l'industrie de la construction de recruter de la main-d'œuvre et d'augmenter son efficacité. Pour ce dernier point, le rapport de la SCHL indique que cette industrie serait déjà plus efficace que jamais en Ontario, en Alberta, en Colombie-Britannique, mais aussi au Québec⁸. L'APCHQ indique cependant qu'il faudrait à la fois «favoriser le virage numérique des PME» en construction, mais aussi «développer une filière québécoise sur l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement»⁹.
3. S'il est nécessaire de construire partout où les taux d'inoccupation sont bas en prenant en compte l'idée que l'offre est régionale et non québécoise, cela veut dire qu'il faut aussi construire dans toutes les régions du Québec en tenant en compte de l'évolution probable de leur démographie. Cela ne se fera pas facilement. L'évolution des tendances qui ont accéléré fortement l'exode urbain et influent les besoins en matière d'habitation telles que le télétravail sont difficiles à prévoir. La région métropolitaine de Montréal est d'ailleurs un bon reflet de cette tendance qui exerce une pression sur le marché immobilier en dehors des limites de son territoire.

Si l'efficacité de la main-d'œuvre est vraiment à son maximum ou proche de son maximum, deux solutions sont alors indispensables : augmenter la main-d'œuvre disponible et améliorer l'environnement «technologique» au sens large.

Dans le premier cas, il existe des barrières importantes à l'augmentation du bassin de travailleurs de la construction. La modulation des nécessités et un assouplissement des règles de la Commission de la construction du Québec

apparaissent comme une solution évidente et incontournable pour permettre de recruter des travailleurs au-delà des limites et des tarifs imposés actuellement.

Dans le deuxième cas, l'APCHQ offre deux propositions intéressantes pour améliorer l'efficacité hors et sur chantier qui semblent considérer pour améliorer l'efficacité des constructeurs québécois.

Recommandation 1:

Moduler les obligations de la CCQ à l'attention de la main-d'œuvre sur les chantiers et en matière de rénovation, au moins à court terme, pour favoriser l'augmentation des mises en chantier et la diminution des temps de construction au Québec.

Recommandation 2:

Suivre les conseils de l'APCHQ et favoriser le virage numérique des PME, puis développer une filière québécoise de la construction sur l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement.

Le Québec se trouve donc dans une situation extrêmement complexe : les terrains dans les grandes villes sont économiquement difficiles à développer, les politiques favorisant la densité le sont tout autant, l'exode urbain risque de continuer selon les experts, le prix des matériaux conjugué avec la difficulté de trouver de la main d'œuvre et les augmentations successives des taux d'intérêt rendent la lecture de la situation difficile.

Étant donné la crise du logement actuelle, ses sources complexes et les difficultés importantes auxquelles le Québec est confronté pour la régler; étant donné l'importante innovation dans le domaine de l'habitation nécessaire pour y faire face; étant donné la multiplicité des acteurs dont les avis sont à rejoindre pour faire émerger une solution durable; il apparaît indispensable que le Québec se dote d'un ministère consacré uniquement à l'Habitation.

La CORPIQ appuie donc les pistes d'action 19 et 20 de la CMM: il faut en effet approfondir la compréhension des facteurs qui ne nous permettent pas l'atteinte d'une offre optimale et la CORPIQ se rendra disponible pour être un partenaire de choix des municipalités. De même, elle partage l'objectif de favoriser la concertation.

Recommandation 3:

Que la CMM appuie la création d'un ministère de l'Habitation du Québec

1.2 Le parc de logement actuel

Considérant que de nombreux discours décrivent la situation économique comme catastrophique, disant que les locataires auraient vu leur marge de manœuvre financière réduire comme peau de chagrin pendant la pandémie, il est nécessaire d'effectuer une courte recension de données pour savoir où en est vraiment le niveau de santé économique des locataires au Québec.

Le discours alarmiste mérite certaines rectifications. Ainsi, on observe que la pauvreté a grandement reculé au Canada ces dernières années: de 15% vivant sous le seuil de pauvreté en 2015, il y en a 6,4% en 2020¹⁰. Statistique Canada a montré que, entre 2006 et 2016, les besoins impérieux en matière de logement stagnent à 12,7% au Canada, alors qu'ils ont reculé au Québec de 10,6% à 9%¹¹. Avec les chiffres de pauvreté, il est vraisemblable que les besoins impérieux auront diminué dans le recensement de 2021, dont les résultats sortiront plus tard cette année. La comparaison avec le Canada est de plus en plus flatteuse pour le Québec en termes de prix des loyers: En 2011, il en coûtait en moyenne 25% de plus pour se loger dans un deux chambres (4 1/2) au Canada qu'au Québec (à noter que la moyenne canadienne comprend le Québec, ce

qui la fait diminuer). En 2021, c'est 33% plus coûteux dans le reste du Canada qu'au Québec¹². Rappelons que Montréal est 44% moins chère que Toronto et 49% moins chère que Vancouver.

Toujours grâce aux enquêtes de Statcan, la CORPIQ est en mesure d'évaluer le pourcentage moyen du revenu dépensé après impôts dans le loyer par les locataires québécois. En 1996, cette dépense représentait 25,9% du salaire, une proportion passée à 21,2% en 2020¹³. Étant donné l'augmentation forte des revenus du premier quintile canadien en 2021, il y a fort à parier que c'est encore plus faible pour cette même année. En effet, le salaire du premier quintile à la fin de 2021 était 30% supérieur à celui de 2020¹⁴. Au même moment, entre 1996 et 2019, on passe de 12,8% des 0/64 ans sur l'aide sociale (813 000 personnes) à 5,5% (377 000). En décembre 2019, le taux d'assistance sociale était de 5,3%, alors qu'en décembre 2021, il était de 4,3%¹⁵. Si la PCU a dû aider à augmenter les revenus en début de pandémie, la diminution forte des aides ces derniers mois et le maintien des bonnes nouvelles en ce qui a trait à l'emploi, les revenus et le taux d'assistance social montrent que c'est à la vigueur du marché de l'emploi qu'on les doit. En effet, le taux de chômage québécois est à son plus bas. En 2021, il était de 6,1% comparativement à 7,5% au Canada. Il continue de baisser pour s'établir juste au-dessus des 4% au milieu de 2022. L'enquête sur la population active de Statistique Canada rapporte même qu'au Québec les salaires suivent l'inflation¹⁶.

Il s'agit maintenant de comparer le secteur locatif et celui de la vente. La situation observée ces deux (2) ou trois (3) dernières années n'est, fort heureusement pour ceux qui désirent devenir propriétaires à tout le moins, pas la norme des dernières décennies. Au 4^e trimestre de 2021, le plex se vendait à 746 000\$ en moyenne dans la région métropolitaine de Montréal, soit une augmentation

¹⁰ Statistique Canada, «Seuil officiel de la pauvreté au Canada»

¹¹ Statistique Canada, chiffres des recensements

¹² Calcul de la CORPIQ avec l'enquête de la SCHL sur le locatif. À noter que le Québec est compris dans la moyenne canadienne et donc qu'il est encore moins cher de se loger au Québec que dans le reste du Canada que noter.

¹³ Calcul de la CORPIQ, en dollars constants grâce à des chiffres personnalisés de Statistique Canada

¹⁴ Statistique Canada, «Revenu disponible des ménages» pour les trimestres du premier de 2020 au dernier de 2021

¹⁵ Ministère du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale, «Rapport statistique sur la clientèle des programmes d'assistance sociale» pour les différentes années et mois mentionnés.

¹⁶ Statistique Canada, Enquête sur la population active, juillet 2022

de 370 % par rapport à 2000¹⁷. En comparaison, dans le secteur locatif, le loyer moyen est passé de 509 \$ à 931 \$, soit 83 % d'augmentation. À savoir qu'est compris dans cette hausse le loyer des logements neufs qui lui affecte davantage le marché des loyers en général.

D'ailleurs, il est possible de calculer le taux de croissance annuel moyen des loyers pour les logements construits entre 1960 et 2000. Ce calcul a été fait pour le loyer de ces logements entre 1990 et 2021. Ces derniers ont augmenté en moyenne de 1,6%.¹⁸ Sur la même période, le taux d'inflation moyen était de 1,9 % et l'augmentation du salaire médian d'environ 2,9%.¹⁹

Difficile donc de maintenir les actifs quand les augmentations sont si faibles pour ces catégories de logement et que les aides sont quasi

inexistantes. Il est fondamental de réfléchir à la rentabilité de ce secteur sans quoi il deviendra de plus en plus risqué.

Quoi qu'il en soit, il importe de revenir à l'idée fondamentale que si l'objectif souhaité est de garder un parc de logement abordable, il faut massivement augmenter l'offre de logement. Pour ce faire, la CORPIQ propose que l'action gouvernementale et municipale tourne autour de l'idée de « développer » les parcs de logements privés et publics. Concrètement, cela se divise en trois grands axes : financer, débloquer et rénover.



¹⁷ Baromètre de l'association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, 4^e trimestre 2021

¹⁸ Données du portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL

¹⁹ Statistique Canada, revenu des particuliers, en le repassant en monnaie courante

II. FINANCER



Il faut bien faire la distinction entre le rôle de l'État et celui du propriétaire locatif. Ce dernier finance, via ses impôts et taxes, la mission de l'État de fournir des logements dits « sociaux ». Malgré la bonne foi de nombreux propriétaires au Québec, le poids des responsabilités d'assurer un logement à l'ensemble des clientèles plus vulnérables ne peut reposer que sur leurs épaules. L'État doit plus que jamais faire sa part dans le contexte actuel.

2.1 Le logement social

Le constat est le suivant : le nombre de logements sociaux et/ou l'argent disponible dans le programme du PSL (Programme de soutien aux loyers) sont insuffisants. L'avantage du PSL est tout de même à rappeler : il est moins coûteux et plus rapide pour l'État québécois de donner un montant fixe que de construire de nouvelles unités. Plus encore, le PSL permet aussi d'éliminer les coûts connexes au logement. Son impact est plus rapide et direct. Cependant, cela ne doit pas servir de prétexte pour un désengagement total de l'État envers le développement du logement social au Québec.

La CMM comptabilise 4,1% des logements comme logements sociaux sur son territoire, soit 76700 logements, dont 72% construits avant 1994. Comme elle le dit, c'est le désengagement du gouvernement fédéral qui a causé un gel des constructions, puis le Québec a mis en place AccèsLogis pour compenser et construire 21000 logements en plus de 20 ans. Le PSL s'occupe de 17000 ménages sur le territoire de la CMM, avec environ $\frac{1}{3}$ dans le marché privé et $\frac{2}{3}$ dans le marché communautaire et social²⁰.

Recommandation 4 :

Considérant l'urgence de soutenir les ménages les plus vulnérables dans la grande région de Montréal à court terme pour se loger, que la CMM sollicite d'urgence des fonds dédiés à accroître le programme PSL sur son territoire.

La faible construction de logements sociaux n'est pas le seul problème. En effet, comme le montre le

²⁰ Les données sur la CMM sortent directement du « Portrait de l'habitation dans le grand Montréal » de l'observatoire du grand Montréal.

document de l'observatoire de la CMM, près de 15 000 logements HLM sont soit cotés en mauvais ou en très mauvais état et 700 sont barricadés, dont 400 à Montréal. Des 15 000 logements, près de 10 000 seraient d'ailleurs également situés dans la métropole²¹. Chaque année, le rapport annuel de l'OMHM fait en outre mention que des familles doivent être évincées pour cause d'insalubrité (5% des évictions en 2020).

En 2018, l'OMHM évaluait à 1,2 milliard les besoins pour la mise à niveau de son parc. Quatre ans plus tard, les coûts ayant explosé, on peut situer le besoin d'investissement à probablement 1,7 milliard. Si on fait une règle de trois pour déterminer les besoins à l'échelle de la CMM, il y aurait un besoin de 2,5 milliards de dollars en rénovation de logement social.

Quant au budget d'exploitation de l'OMHM, selon plusieurs considérations, il peut être affirmé qu'il est insuffisant. Notons le niveau d'entretien, mais aussi la lourdeur de la clientèle, qui rendent la gestion de ce parc un véritable défi. Qu'il s'agisse de problèmes de santé mentale ou de personnes en situation de vulnérabilité, la clientèle en place est portée à accélérer l'usure des logements ou à en faire un usage inadéquat, lesquels ont constamment besoin de réparation. Il n'y a pas de différence avec les logements privés aux prises avec les mêmes difficultés. Or il n'existe aujourd'hui aucun (sinon très peu) incitatif pour sauvegarder le parc privé.

La CORPIQ appuie donc la cinquième piste d'action de la CMM afin de s'assurer de l'existence d'un soutien communautaire en tout temps lorsqu'il est requis par des ménages dans les logements sociaux, communautaires et abordables.

Recommandation 5:

En se basant sur l'état des HLM dans le Grand Montréal, que la CMM constitue, avec l'aide des OMH, un plan détaillé des besoins en investissement d'ici 5 ans et établisse un plan pour éradiquer les centaines (plus de 700 logements) de HLM barricadés. Un processus de reddition de compte annuel devrait être déposé par la CMM pour rendre compte de la situation à cet effet.

La CORPIQ encourage fortement toutes les Villes du Québec à mettre de la pression sur le gouvernement provincial et le gouvernement fédéral afin de débloquer les fonds nécessaires à la mise en place d'une stratégie ambitieuse pour la construction de logements sociaux. De même, il faut que toutes les voix possibles se lèvent pour que les programmes de construction et de financement soient entre les paliers cohérents et imbriqués de telle sorte que la mise à disposition des fonds se fasse toujours rapidement.

Recommandation 6:

Que l'ensemble des paliers de gouvernement, incluant les municipalités, s'engagent à financer une relance de la construction de logements sociaux.

2.2 Le logement abordable

Toujours en parlant de cohérence, on ne peut passer sous silence la difficulté de faire du logement abordable. La CORPIQ tient à rappeler que le parc de logement est encore généralement abordable et que l'objectif devrait être d'abord qu'il le reste globalement. Quoi qu'il en soit, si le législateur veut bâtir du logement abordable, il faut rappeler qu'il existe une immense barrière qui se dresse devant lui : les mécanismes de sauvegarde de l'abordabilité du parc nécessitent une définition claire de ce qu'est l'abordabilité et toute définition de ce mot comporte des problèmes importants.

Plusieurs définitions se dégagent des documents des différents gouvernements ou instituts statistiques ([une liste plus complète des définitions se trouve en annexe du document](#)). Or, la définition est fondamentale dans l'exercice de se doter de logements abordables, puisqu'elle garantit ou non l'abordabilité sur le long terme et permet de broser un portrait juste de la situation. Par exemple, si la définition dit qu'un logement est abordable s'il en coûte au locataire moins de 30% de ses revenus pour se loger, que faire pour les catégories de population sans revenu, comme les personnes de plus de 65 ans (qui peuvent avoir du capital) ou les étudiants (qui peuvent toucher peu de revenus et avoir d'autres sources d'argent).

C'est une définition propre au Québec qui doit être élaborée, surtout si cette dernière insiste sur les revenus. En effet, la structure fiscale québécoise est différente de la canadienne et le revenu net de certaines catégories de la population peut être supérieur au revenu brute (en raison d'aides pour les familles, les enfants, etc.).

Si la CORPIQ ne peut déterminer ici quelle est la meilleure définition, elle invite le gouvernement et les municipalités à prendre en compte l'ensemble des problèmes liés aux définitions usuelles de l'abordabilité.

Recommandation 7:

Que la CMM travaille avec le gouvernement, les associations municipales et la CORPIQ à l'établissement d'une définition consensuelle du logement abordable afin de faciliter la compréhension de tous et sa distinction avec le logement social et communautaire.

2.3 Un inventaire des terrains disponibles et des nouveaux projets

De nombreux terrains municipaux, provinciaux et fédéraux sont sous-utilisés sur le territoire du Québec. Terrains qui pourraient servir, pour certains, à la construction de quartiers complets. Le quartier de l'hippodrome à Montréal est un exemple parlant et, récemment, la CORPIQ a appuyé les démarches de partenaires visant la requalification du site du Quadrilatère de la Miséricorde à Montréal, dont les installations sont abandonnées par le Centre de service du Centre-sud de Montréal.

Ainsi, ce ne sont parfois pas des terrains, mais des bâtiments (patrimoniaux en partie) qui sont inutilisés et déperissent. Il est dans ce cas intéressant de modifier leur utilisation, non seulement pour l'accroissement de l'offre de logements, mais aussi pour leur mise en valeur comme patrimoine bâti et la revitalisation d'un quartier.

Ces terrains et bâtiments pourraient être utilisés pour augmenter massivement l'offre de logements sur le territoire de la CMM. On dit que lors de la construction d'un bâtiment, l'achat du terrain représente souvent la première barrière au développement d'un projet. Utiliser le terrain comme levier pour réduire les coûts de projet ou encore intéresser des investisseurs à intégrer un volet social à des concepts d'habitations mixtes ou encore des minimums de verdissement.

Dans l'objectif de valoriser ces biens immobiliers, tous les paliers de gouvernement doivent inventorier les actifs disponibles. En termes simples, il faudra repérer tous les terrains détenus par les différents paliers qui sont non ou sous-utilisés et cataloguer les défis qui y sont attachés (contamination, zonages, besoins liés au plan d'urbanisme etc.). Il s'agit par la suite de définir des vocations en adéquation avec les besoins et les possibilités du terrain ou (du bâtiment) dans des perspectives économiques réalistes.

Recommandation 8 :

Que la CMM procède à l'inventaire complet des terrains ou bâtiments publics et qui pourraient être utilisés notamment à des fins d'habitation.

Qu'elle enjoigne le gouvernement du Québec et celui du Canada à l'imiter.

Recommandation 9 :

Qu'à très court terme, quelques sites stratégiques où des projets sont en attentes ou en gestation puissent être rapidement alignés et financés afin d'amorcer les mises en chantier le plus rapidement possible (tel que le Quadrilatère de la Miséricorde).

2.4 Financer directement et indirectement les projets de logements sociaux et abordables

Il est préférable d'avoir plus de logements abordables que de ne pas en avoir. Si cette phrase semble évidente, son application au sein des politiques publiques, elle, ne l'est pas toujours. Bien que le nouveau programme gouvernemental de logement abordable soit bienvenu, il faut noter que ses critères pourraient être plus larges et laisser la place au financement de plus de projets incluant un pourcentage inférieur à 30 % de logements abordables, évidemment en accordant moins de financement. Cette réflexion est la même pour le logement social; miser sur des seuils de 5 %, 10 %, 15 % favoriserait une plus grande offre.

L'objectif de densification semble partagé par la CMM à la lecture du portrait de l'habitation dans le Grand Montréal. Il faudrait alors conjuguer social et densité, ce qui est réalisable notamment en permettant aux développeurs privés de diminuer les coûts fixes par logement — comme celui du terrain — en leur permettant de construire en hauteur si un étage est consacré au logement social, par exemple. Il faut ainsi encourager les municipalités non seulement à adopter des règles afin de favoriser une densité douce, mais aussi à faire preuve de plus de flexibilité, quitte à négocier avec les promoteurs les permissions et dérogations en échange d'un pourcentage de logement social et abordable dans les immeubles.

La CORPIQ appuie la piste d'action 21 de la CMM et propose d'être plus précis encore :

Recommandation 10 :

Que soient plus flexibles les programmes de financement de logements sociaux et abordables, applicables sur le territoire de la CMM, de telle sorte qu'il s'en construise plus que moins. Le contexte invite à la souplesse de toutes parts.

III. DÉBLOQUER



L'importance d'aller vers un développement plus dense et raisonnablement dense appelé « densité douce » a été mentionnée au sein de la partie précédente. Cette densité est plus respectueuse du cadre bâti dans des villes comme Montréal ou Longueuil, mais aussi permet de comprendre que la densification ne passe pas nécessairement par l'ajout de tours gigantesques dans des centres-villes. Un des exemples souvent cités est le Plateau-Mont-Royal qui, avec trois ou quatre étages, est pourtant un des quartiers les plus denses du Canada. L'autre exemple se trouve aux abords du parc Jarry, le long de la rue Gary Carter. Une densité bien verdurée d'environ 4 ou 5 étages, et des immeubles bien intégrés d'environ 7 étages hors terre.

3.1 Favoriser la densification douce

Si la densification douce du territoire devient un objectif municipal tel que de nombreux acteurs le préconisent, il faudra deux types de mesures pour y arriver, les punitives et incitatives. Or, il est de notre avis que les Villes ont tendance à favoriser la coercition dans leur approche et à omettre des propositions plus positives. Pourtant, elles auraient tout intérêt à démontrer aux constructeurs

qu'elles sont prêtes à négocier en échange d'un développement plus social, par exemple, le tout en densifiant le territoire.

Il faut d'ailleurs rappeler que si, à court terme, la construction tous azimuts peut sembler intéressante fiscalement ou politiquement, les coûts gigantesques de construction, d'adaptation et de rénovation du système d'égout et d'aqueduc (sans parler des routes, des services, etc.) devraient être un élément suffisant pour faire reculer les Villes qui paradoxalement doivent alors augmenter les taxes pour soutenir le développement plutôt que de simplement y gagner. Rendre flexible le coût des permis ou des terrains, faire des concessions sur le zonage moyennant une construction dont les orientations seraient aussi sociales sont tous des moyens d'obtenir des zones plus denses en utilisant le principe de la carotte.

3.1.1 Par une politique québécoise

Une politique nationale de densification douce du territoire devrait être pensée dans la foulée du dépôt de la politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire. Ce document

qui prépare à des politiques publiques énoncé par la phrase suivante des politiques futures sur la densification : « Adopter des formes d'aménagement qui permettent de consolider et de diversifier les territoires, notamment en augmentant la densité d'occupation du sol et en favorisant des formes compactes d'aménagement, et ce, à l'échelle des milieux ». Un plan d'action plus complet reste à venir.

Recommandation 11:

Que la CMM préconise auprès du gouvernement du Québec la mise en place d'une stratégie spécifique visant la douce densité des quartiers résidentiels dans le cadre de sa politique nationale de l'aménagement du territoire en devenir.

3.1.2 Par une politique de la communauté métropolitaine

De son côté, la CMM devrait minimalement définir des cibles de construction et de densification à la hauteur des besoins indiqués par la SCHL dans son PMAD (Plan métropolitain d'aménagement et de développement) dont la mise à jour est à venir. Il faut aussi que la taxation à double vitesse pour les petits bâtiments et les grands immeubles soit proscrite, car cette avenue fiscale est difficilement conciliable avec des objectifs de densifier les municipalités et le territoire de la CMM. Enfin, il est utile de rappeler que la méthode de calcul du Tribunal administratif du logement (TAL) intègre 100% des augmentations de taxes municipales lors de sa révision annuelle et influence à la hausse le coût des loyers au Québec.

La CORPIQ appuie la piste d'action 33 du plan de la CMM concernant la hausse des seuils de densité à atteindre et précise:

Recommandation 12:

Que le PMAD de la CMM se dote des cibles encore plus ambitieuses de densification des territoires et décourage l'adoption locale de politiques et de règles urbanistiques contraire à cet objectif. Un plan de développement par municipalité accompagnera cette vision et sera concordant avec la politique métropolitaine en habitation.

3.1.3 Par la taxation

Au Québec, l'article 244,46 de la loi sur la fiscalité municipale stipule ceci : « Le taux particulier à la catégorie des immeubles de six logements ou plus doit être égal ou supérieur au taux de base. Il ne peut excéder 133,3% de ce dernier. » Or, tel qu'il a déjà été dit, la densité a aussi un grand intérêt pour les budgets municipaux. Les immeubles étagés coûtent moins cher en services au m² pour les Villes (moins de coûts d'entretien d'égout, d'aqueduc, etc.). Plus encore, les revenus des municipalités sont supérieurs au m² pour les immeubles de 6 logements et plus. En bref, habiter ce genre d'immeuble c'est déjà faire deux fois sa part pour les municipalités. Il apparaît alors tout à fait particulier de faire payer plus cher de taxe que pour les 5 et moins. C'est aussi contradictoire avec la volonté nationale appelée des vœux de nombreux acteurs de favoriser la densité.

Recommandation 13:

Que la CMM incite les municipalités de la région métropolitaine à adopter un régime fiscal et foncier équitable entre les immeubles de six unités et moins et les immeubles de plus grande envergure.

Que la CMM travaille à ce que le gouvernement du Québec empêche cette différenciation à la hausse pour les immeubles de six logements et plus dans sa loi.

Que la CMM réfléchisse à la possibilité de proposer à des fins d'équité de permettre, au contraire, la diminution des taux de taxation des immeubles de six logements et plus.

3.1.4 Par les actions municipales

De même, la volonté de densification affichée apparaît peu compatible avec les résultats d'une étude récente de la SCHL montrant que « la structure des frais va parfois à l'encontre des objectifs de densification et de durabilité environnementale », comme le rapporte La Presse.²² Les frais d'aménagement du territoire ne devraient, en effet, pas être bien supérieurs pour les grands immeubles par pieds carrés que pour les maisons unifamiliales.

Recommandation 14 :

Que la CMM recommande à l'ensemble de ses membres de revoir la structure des frais de construction de telle sorte qu'elle ne soit pas un frein, mais un encouragement à la densification. Les écarts vont malheureusement favoriser l'étalement urbain et ralentir le rythme nécessaire pour rééquilibrer les besoins dans le marché immobilier du Grand Montréal.

3.2 Le logement accessoire

Si la densité douce passe par les constructions étagées, elle passe aussi par des réflexions sur les logements « accessoires ». L'idée est ici de permettre à des propriétaires d'unifamiliale ou de terrain de scinder leur propriété pour y construire un nouveau logement ou encore de permettre la mise en location de sous-sol, d'annexes ou d'une partie de leur maison. Cela peut se faire pour des populations diverses : à une étudiante en échange de service à

la personne pour un aîné, parents pour un enfant ou location pour un ménage modeste. Une étude sur l'exemple ontarien a été rédigée par Anastasia Touati²³. Elle rappelle que si l'Ontario a décidé de « débloquer » le logement accessoire c'est pour répondre à une crise du logement en 1994. D'abord nécessairement permis par les municipalités ontariennes, l'introduction d'un amendement à la loi permet aux Villes de les interdire de nouveau, ce que beaucoup d'entre elles firent. Pourtant, certaines villes suburbaines, dans leurs quartiers moins denses, semblent avoir grandement gagné à permettre les logements accessoires. En 2011, d'ailleurs, est réintroduite l'idée de voir légiférer sur le logement accessoire tout en obligeant les municipalités de l'Ontario à le permettre. À ce chapitre, saluons les Villes de Laval et de Sainte-Catherine qui ont pris les devants en annonçant une politique favorisant le logement accessoire.

Au-delà d'être facilement plus abordables, les logements accessoires peuvent aider à loger de nombreuses personnes. En revanche, ils doivent évidemment être tenus de respecter les mêmes qualités que les autres, prévues au Code civil. Ils ne doivent par ailleurs pas représenter une excuse pour ne pas développer les logements sociaux.

Recommandation 15 :

Que le logement accessoire soit permis sur l'ensemble du territoire québécois et métropolitain. Qu'il soit réglementé par les municipalités en gardant à l'esprit deux principes : la réglementation doit non seulement le permettre, mais l'encourager, et les locataires doivent habiter dans un endroit sain au même titre que les législations relevant du Tribunal administratif du logement (TAL).

Une campagne de promotion métropolitaine pourrait éventuellement faire valoir aux propriétaires de résidences unifamiliales les bénéfices de choisir cette option.

²² La Presse, « Les frais d'aménagement nuisent à la densification du territoire », 5 juillet 2022.

²³ Anastasia Touati, « La densification "douce" au Canada », métropolitiques.eu, 3 avril 2013.

3.3 Le logement intergénérationnel

Le logement intergénérationnel peut être considéré comme une forme particulière de logement accessoire. Il faut cependant faire une distinction entre deux types : le familial et le non familial. Dans tous les cas, les logements que l'on dira intergénérationnels seront ceux qui offriront l'occasion aux deux (ou plus) générations d'y habiter conjointement en ayant une certaine autonomie. À cette fin, le logement doit être assez grand et divisé, à l'intérieur. Il faut donc souvent qu'un agrandissement par reprise ou un agrandissement par travaux puisse être effectué. Toutefois, des réglementations municipales furent établies récemment afin de bloquer les agrandissements, et ce, dans un contexte de pandémie, alors que la cellule familiale évolue justement vers un modèle plus européen.

Le logement intergénérationnel familial, ce peut être des familles qui vont accueillir un parent en perte d'autonomie, préférant cette option au réseau de santé pour aînés. Il ne nécessite pas de réglementation outre celles permettant au logement d'exister comme la possibilité de faire une reprise à des fins d'agrandissement ou des travaux pour agrandir l'habitation.

Le logement intergénérationnel non familial s'adresse notamment à des personnes âgées qui sentent le poids de la solitude ou sont toujours autonomes, mais ont des besoins particuliers qui ne requièrent pas de soutien du personnel de la santé. En France, notamment, la politique habitation encourage les jeunes à rendre des services à des aînés en échange d'un loyer plus abordable.

Ces deux formes de logements accessoires répondent à la nécessité d'augmenter la prise en charge de nos aînés en-dehors du système de santé et de leur permettre d'être le plus longtemps possible autonome ou semi-autonome. Elles combattent l'isolement des personnes âgées et des étudiants, qui trouveront aussi des loyers bien moins chers et, de fait, libérerons un espace. C'est une solution socialement et économiquement souhaitable.

Étant donné les besoins de nos aînés et ceux de nos jeunes et parce que de nombreuses autres conséquences positives telles que le dialogue intergénérationnel vont en résulter, il importe que la CMM et le Québec explorent cette voie afin de la permettre sur l'ensemble du territoire, en veillant à encadrer les droits et devoirs de chacun des habitants du lieu. Que ce soit pour le familial ou le non familial, il est nécessaire de reconnaître l'intérêt de cette pratique et, à cet effet, de permettre l'agrandissement des logements.

Recommandation 16 :

Permettre et promouvoir la création de logements intergénérationnels dans les villes québécoises par une loi provinciale énonçant les droits et devoirs de chaque participant.

Recommandation 17 :

Rendre plus flexibles les règlements interdisant les agrandissements pour permettre la mise en place de logements intergénérationnels et les adapter à l'évolution de la cellule familiale.

3.4 Les politiques contradictoires

Il existe au Québec une montagne de réglementation municipale qui touche au zonage, à la construction, à différentes interdictions de subdiviser ou d'agrandir son logement. La concurrence des règles est souvent un frein à l'action. D'ailleurs, un récent rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable indiquait que sur les 35 pays de l'OCDE, le Canada était le 34^e — avant la République slovaque — dans la rapidité de son processus réglementaire pour approuver un projet de construction.²⁴ Une situation qui devrait nous encourager à revoir nos processus ayant un impact direct sur l'abordabilité des logements à venir. À titre indicatif, l'Ordre des architectes de l'Ontario a calculé que les délais d'approbation d'un projet de construction avaient un impact mensuel de 193 000 \$ pour un projet

de 100 unités d'habitation.²⁵ En 2020, la Building industry and Land Association (BILD) estimait mensuellement à 1,46 \$ par pied carré les retards pour l'obtention d'une approbation municipale. Collectivement, nous nous devons d'interpréter les données précédentes comme étant un incitatif à agir pour assouplir nos mécanismes municipaux.

Recommandation 18 :

Revoir les délais et le coût des permis dans l'optique d'accélérer la construction de logements sur le territoire de la CMM. Une analyse comparative des processus et des règles des 82 municipalités de la CMM devrait être produite en vue de diffuser les meilleures pratiques notamment réglementaires favorisant l'atteinte des objectifs de développement des unités d'habitation.

Ainsi, il importe de comprendre que l'ensemble de ces politiques peuvent se mettre en travers du chemin de la construction et peuvent paradoxalement empêcher le marché d'être abordable tout en ayant l'objectif contraire. Les bonnes intentions sont louables, mais l'enfer en est pavé. C'est d'autant plus important de comprendre les impacts des politiques publiques sur a) les mises en chantier, b) l'argent disponible pour la rénovation, c) le nombre de logements qui peuvent quitter le marché.

Il faut aussi rappeler que l'augmentation des taux d'intérêt est un frein important à la rentabilité de projet locatif pour plusieurs futurs et actuels propriétaires que ce soit par la diminution de l'argent disponible à l'achat de propriété, mais aussi par l'augmentation du coût des projets.

Des politiques comme des obligations de construire du logement abordable ou social avec des contraintes trop élevées peuvent décourager des constructions et, à l'opposé, diminuer la construction de logements sociaux qui auraient vu le jour sous une politique différente.

Il y a aussi des réglementations qui empêchent la subdivision ou l'agrandissement de logements, cela empêche des familles de garder leur logement alors qu'elles s'agrandissent ou à des personnes qui finissent seules de le subdiviser. Il est tout de même particulier qu'être propriétaire de son logement ne donne pas le droit de l'agrandir pour accueillir un nouvel enfant. Si l'intention est de se doter d'un grand nombre de logements, il est inadmissible que cela se fasse contre une liberté élémentaire liée à la propriété. Au lieu de forcer des personnes à déménager pour fonder une famille, il serait plus pragmatique de chercher à construire massivement des logements.

La pandémie a révélé toute l'importance de faire une place chez soi à nos aînés pour que leurs proches puissent s'occuper d'eux. Cela ne peut se faire parfois qu'à travers une reprise de logement et un agrandissement pour simplifier la vie à la fois de la personne âgée et des gens qui vont s'occuper d'elle.

3.5 Un registre des loyers ?

Quelques Villes réfléchissent à l'idée de mettre en place un registre des loyers. Pour les membres de la CORPIQ, le problème fondamental d'une telle mesure est de perpétuer des loyers sous le seuil de rentabilité, alors que 19 % des logements seraient sous ce seuil de la rentabilité et 41 % seraient sur le seuil²⁶. Un tel état cause une nouvelle pression sur la rentabilité du logement pour les propriétaires locatifs. Rappelons que l'Ontario a perdu 35 M\$ dans l'implantation d'une telle mesure qui n'existe plus aujourd'hui. Au Québec, il y a une clause G qui doit être remplie lors de la production d'un bail de location. Nous estimons que le législateur devrait rendre obligatoire son application plutôt que de créer des registres municipaux des loyers dont l'implantation serait contestée par les propriétaires et coûteuse pour tous. Il y a aussi d'autres impacts collatéraux liés à un tel registre : diminution du parc de logement par désintérêt des propriétaires actuels, augmentation de cession de bail sur un marché noir secondaire, contestations multiples liées à la comparaison que feront les locataires de leur loyer et celui de leurs voisins, etc.

²⁵ Ibid

²⁶ Sondage réalisé par la CORPIQ en mars 2022

Bref, un registre ne contribuerait en rien à développer le parc locatif au Québec et favoriserait malheureusement la confrontation entre les locataires et les propriétaires. C'est exactement l'inverse qu'il faut chercher à mettre en œuvre actuellement. Ce débat détourne le travail collectif à réaliser.

Recommandation 19 :

Que l'application de la section G du bail se fasse plus rigoureusement. D'ailleurs, la loi devrait être bonifiée pour offrir un délai de 10 jours à un locataire pour annuler un bail de location suivant sa signature. Un tel changement viendrait assurer une transparence avec les locataires, augmenterait la rénovation et faciliterait la recherche de logement, en plus de désengorger le Tribunal administratif du logement (TAL).

3.6 La fixation de l'augmentation du loyer à la suite d'une rénovation

Une autre politique contradictoire avec l'objectif de construire des logements se trouve dans l'idée de certifier les propriétaires et de leur faire payer des montants importants (et ce qu'importe l'état de l'immeuble...) afin de vérifier la qualité des logements. Le milieu municipal dispose des pouvoirs d'agir et nous l'invitons à exercer son rôle en matière d'inspection. Cependant, la CORPIQ faisait connaître, en juin 2022, son opposition à l'implantation d'une certification supplémentaire des propriétaires dans la plus grande ville du Québec. Rappelons que le système québécois entourant la gestion du milieu locatif en habitation est l'un des plus encadrés au monde et que l'ajout de tout encadrement supplémentaire au plan administration aura davantage l'effet de décourager les propriétaires. Rappelons aussi qu'en 10 ans, au moins 10 000 logements ont été retirés du marché.

Aujourd'hui, le temps nécessaire pour récupérer son investissement en rénovation dépasse les 40 ans, ce qui est supérieur à la durée de vie utile des rénovations qui seront effectuées. De fait, rénover et respecter les règles de fixation de loyer fait perdre de l'argent au propriétaire. C'est pourtant exactement le contraire que l'on devrait espérer. Imaginez un seul instant que vous aviez à financer des immobilisations municipales sur une période plus longue que sa durée de vie. C'est précisément ce qui arrive depuis trop longtemps au réseau de 277 000 propriétaires locatifs en habitation. Pourtant, nos voisins de l'Ontario ont eu le courage d'apporter des changements depuis quelque temps. En effet, l'Ontario détaille intelligemment les durées de vie des dépenses d'immobilisation et les intègre au processus d'augmentation du loyer.²⁷

La CORPIQ appuie la piste de solution 24 de la CMM qui proposent de « dénouer l'impasse qui semble exister entre amortissement des coûts et préservation de l'abordabilité des loyers » et précise en ce sens :

Recommandation 20 :

Que la CMM appuie la modification de la formule de fixation de loyer au Québec de telle sorte que les propriétaires puissent rembourser dans un délai inférieur à la durée de vie utile de leur rénovation dûment réalisée.

Recommandation 21 :

Que la CMM encourage le gouvernement à réviser l'ensemble de la méthode de fixation de loyer afin de moderniser son application dans une perspective de loyers abordables et équitables à long terme.

IV. PROTÉGER



Après avoir financé et développé, il faut aussi protéger le parc locatif.

4.1 L'état catastrophique du parc de logements ?

En commençant par le logement social, il est évident que les investissements sont insuffisants. La démonstration fut faite précédemment dans le mémoire, mais à titre de rappel: 15 000 logements dans la CMM sont dans un mauvais ou très mauvais état. Le budget de rénovation de l'OMHM semble diminuer d'année en année et ce sont des dépenses sporadiques gouvernementales qui sont alors nécessaires pour rénover le parc de HLM. Il est essentiel que les plans de rattrapage soient déposés par les différents OMH du Grand Montréal afin de rénover en profondeur le parc de logements.

Concernant le parc privé, les statistiques compilées par la CMM sont somme toute encourageantes. Globalement la situation est bien meilleure en 2016 qu'en 2006, surtout à Montréal et dans les couronnes nord et sud. Il faut noter, cependant la disparité des états des logements. À Montréal, la

différence entre le parc d'Outremont et de Côte-des-neiges est impressionnante. Plus généralement et cela peut être observé en comparant le centre-ville et les anciens bâtiments en brique rouge des années 50 et 60, le parc pour les mieux nantis est en meilleure forme. Une enquête conjointe de la CORPIQ et de l'APCHQ révélait tout de même en 2016 que 17% du parc locatif québécois avait besoin de travaux majeurs, dont 106 500 logements dans le Grand Montréal, représentant plusieurs milliards de dollars.

Il n'est pas souhaitable de continuer sur cette lancée et de laisser dépérir plus encore le parc de logements.

Si tout le monde s'entend sur l'importance de la mise à niveau du parc et de la nécessité de le garder en bon état pour le futur, vient la question des incitatifs. En ce moment, ces derniers sont quasiment inexistants: économiquement la rénovation est un coût et pas un investissement. Non seulement cela ne répond pas à l'objectif, mais peut entraîner des effets collatéraux indésirables,

tels que des évictions illégales. Le plus souvent, il s'agit d'entrepreneurs en construction qui ciblent des immeubles dans le but de pratiquer une forme de rénovation afin de les remettre sur le marché une fois rénovés.

La CORPIQ est clairement positionnée contre cette pratique des évictions illégales. Elle propose d'ailleurs plusieurs éléments pour les empêcher: augmenter de 6 à 9 mois le délai entre l'avertissement au locataire et le début des travaux, joindre à l'avertissement le dépôt des demandes de permis municipaux pour la rénovation et joindre à l'avertissement les différents droits et devoirs du locataire.

La CORPIQ est d'accord avec la CMM sur l'importance de contrer les « rénovictions » et propose:

Recommandation 22:

La CORPIQ recommande une bonification de la loi sur les évictions légales au sens de la loi. Ainsi, le législateur provincial devrait modifier la loi afin de 1) prolonger à 9 mois (plutôt que 6) le délai d'avertissement minimum pour une éviction pour des travaux majeurs, 2) obliger le propriétaire à déposer une demande de permis à sa municipalité (ou l'entité dirigeant les règles urbanistiques) expliquant en détail les travaux prévus et 3) que l'avis au locataire soit accompagné des informations en lien avec les droits et les devoirs du locataire dans les circonstances.

4.2 Protéger les plus vulnérables et combattre l'insalubrité

Lors des auditions de la Ville de Montréal sur son projet de certification propriétaire responsable, la CORPIQ a déposé un mémoire allant dans le sens d'aider les plus responsables. Il apparaît utile de reprendre quelques conclusions et recommandation du mémoire et de les communiquer à la CMM.

Il a été noté que les propriétaires locatifs accueillent aussi des clientèles vulnérables, qui ne sont pas

que dans les logements sociaux. Certains ont des comportements causant de l'insalubrité dans leur logement et le détruisant. Parfois, le problème est trop profond et le locataire devrait être déplacé dans un réseau adéquat, parfois cela nécessite simplement l'intervention d'un expert pour expliquer au locataire que son comportement est problématique et qu'il existe des bonnes pratiques qui peuvent éviter les moisissures, par exemple. Un service de soutien peut aussi être nécessaire sans pour autant que le locataire change de réseau. Les propriétaires se sentent démunis dans ces situations parce qu'ils n'ont pas l'aide nécessaire.

Recommandation 23:

Mettre en place dans les différentes villes/MRC de la CMM des équipes de soutien aux propriétaires pour aider les locataires plus vulnérables ou financer des organismes communautaires responsable.

Le mémoire présenté à la Ville de Montréal détaille en profondeur les différentes causes de l'insalubrité et les problèmes qui la composent. C'est de cette façon que les municipalités arriveront à trouver à chaque défi sa solution. Par exemple: les problèmes de saleté peuvent être dus aux locataires, la présence de rongeurs peut être due à l'augmentation importante du nombre de chantiers et d'ouvertures d'égout, la moisissure peut être due au bâtiment ou à la mauvaise utilisation par les locataires de la ventilation, etc.

C'est parce que chacun de ces problèmes se règle différemment et nécessite une réflexion propre que la CORPIQ recommandait la création d'un groupe de travail. Une recommandation qu'elle réitère pour la CMM. De son côté, la CORPIQ met en place diverses initiatives pour accompagner et former les propriétaires, tant en matière d'éthique que d'intégration de bonnes pratiques. Elle travaille notamment sur un guide visant à mieux outiller les propriétaires et à les renseigner au sujet de

leurs propres responsabilités et obligations afin de protéger les plus vulnérables et prévenir les situations d'insalubrité.

Recommandation 24 :

Que la CMM forme un groupe de travail dont le mandat sera d'analyser différents problèmes d'insalubrité et de développer les solutions concordantes. Un tel comité pourrait être formé au niveau de la CMM qui diffuserait les bonnes pratiques à son échelle. Il pourrait par ailleurs produire un document destiné à tous les habitants de la CMM et du Québec « Mode d'emploi appartement ».

4.3 Augmenter l'argent disponible pour la rénovation

Tout d'abord et il faut le répéter, il est nécessaire de revoir la formule de fixation du loyer au regard de l'argent investi dans la rénovation. Le délai pour rembourser son investissement est bien plus grand que la durée de vie utile des travaux réalisés, faisant de la rénovation un très mauvais calcul économique, ce qui n'incite personne à refaire son logement.

Ce n'est pas le seul obstacle à la rénovation : l'argent disponible n'est pas très élevé et les coûts de main-d'œuvre ont explosé dans les dernières années. Selon Statistique Canada, ils sont pour le premier trimestre de 2022, 41% plus élevés qu'en 2017. C'est sans compter les difficultés d'approvisionnement et l'augmentation des matières premières qui en découlent. En tout et pour tout, le coût des rénovations a bondi de 44% entre mars 2019 et mars 2022.

Il est donc nécessaire d'augmenter l'argent disponible pour les rénovations. Pour ce faire, plusieurs options s'offrent aux gouvernements en plus de la nécessaire refonte de la fixation des loyers.

Premièrement, la création d'une enveloppe gouvernementale pour la rénovation. L'argent distribué aux Villes est trop faible pour les besoins, et le fait que l'enveloppe de Montréal parte si rapidement chaque année le démontre. L'augmentation du crédit d'impôt à la rénovation pendant une période peut aussi encourager la rénovation.

Enfin, l'ensemble des programmes gouvernementaux d'aides à la rénovation ou plus globalement pour aider les propriétaires à offrir un meilleur service se trouvent à des paliers de gouvernement différents et sont parfois donnés au sein d'un gouvernement par plusieurs entités. Le meilleur moyen de permettre aux propriétaires de se les approprier est de créer un guichet unique qui leur permettra d'obtenir facilement toute l'information.

La CORPIQ soutient la trente-sixième piste d'action de la CMM à l'effet de promouvoir la construction et la rénovation écoénergétique des bâtiments résidentiels en assurant leur abordabilité et elle précise :

Recommandation 25 :

Qu'en plus de la modification proposée dans la recommandation 14 sur la méthode de fixation des loyers,

Que soit bonifiés les programmes municipaux existants pour la rénovation, notamment pour les bâtiments construits avant 1980 et ceux pour la rénovation verte.

Que les crédits d'impôt liés à la rénovation du parc locatif soient bonifiés.

Que la CMM travaille à la création d'un guichet unique québécois permettant aux propriétaires de connaître tous les programmes de soutien financier et d'y proposer les meilleurs projets.

Enfin, après la fixation et l'augmentation de l'argent disponible, il est nécessaire de revenir avec l'idée du dépôt de garantie. Ce moyen utilisé partout dans le monde, responsabilise l'occupant plutôt que de pénaliser le prochain locataire ou le propriétaire pour des gestes qu'ils n'ont pas commis. L'idée que le TAL sera submergé de demandes paraît peu probable en regard des exemples de pays le permettant, même si une période d'adaptation et de jurisprudence paraît normale. La CORPIQ est consciente de l'enjeu de liquidité pour les locataires les plus vulnérables. À cet égard, le Québec pourrait s'inspirer de la province de la Saskatchewan et garantir le dépôt pour certains locataires.

Recommandation 26:

La CORPIQ recommande l'implantation du dépôt de garantie lors de la signature d'un bail de location au Québec. Au même moment, le Québec créera un programme afin de pallier l'incapacité pour une partie des locataires à assumer ce dépôt de garantie. Une période de transition et des règles seront établies consensuellement dans l'optique de protéger le parc locatif québécois.

4.4 Les barrières à l'entretien et la cession d'un bail locatif

Comme l'a montré un récent sondage mené auprès des propriétaires de la CORPIQ, le nombre de cessions de bail a fortement augmenté au Québec dans la dernière année. L'encouragement de politiciens et d'associations de locataires a eu son effet. Rappelons que l'objectif du législateur était d'abord de garantir le respect complet du contrat (le bail) signé entre un propriétaire et son locataire. D'ailleurs, les cessions de bail diminuent les possibilités de rénovation par le propriétaire entre deux locataires (sans impact pour l'occupant). De plus, lorsqu'un locataire demeure dans le même logement, le prix du loyer a tendance, après 10 ans, à être plus faible que la réalité du marché. Cependant, une correction de celui-ci aura lieu à son départ

avec des travaux de mise à jour du logement. Cette situation permettra de remettre au niveau du marché le prix du loyer et d'assurer la viabilité à long terme du logement. La cession de bail à l'encontre de la volonté du propriétaire limite son droit de gérance et sa capacité de planifier des travaux d'envergure sans pénaliser un autre locataire. Avec un parc locatif vieillissant, la cession de bail ne peut que générer de mauvaises situations et un déficit de l'entretien général des logements.

Recommandation 27:

La CORPIQ recommande que la loi soit modernisée afin de permettre à un propriétaire de libérer le locataire de ses obligations devant le bail lorsque ce dernier quitte le logement.

4.5 Le coût des ressources humaines pour l'entretien et la rénovation

Aussi incroyable que cela puisse paraître, les propriétaires immobiliers n'ont légalement pas le droit de faire des rénovations eux-mêmes s'ils ne sont pas occupants d'un immeuble de 4 logis et moins. En d'autres termes, un propriétaire n'a pas le droit de toucher à une pelle, un marteau, visser une lumière, s'il n'est pas occupant. Et même s'il est occupant d'un 5 plex, il n'a pas le droit de changer une lumière dans l'appartement au-dessus. Ceci dans le but de protéger les travailleurs de la construction, pourtant en pénurie et toujours rares à s'intéresser à de petits projets dans des appartements. Mais contrairement au propriétaire d'une unifamiliale qui peut contracter à qui que ce soit, le propriétaire de maison à revenus est considéré au sens de la loi comme une entreprise, donc soumis à la règle R-20 qui fixe les salaires et les conditions d'emploi et oblige de respecter toutes les catégories de cartes de compétences, véritable impossibilité économique pour le secteur, qui a pourtant comme objectif d'offrir des loyers raisonnables aux locataires. Il est grand temps de mettre fin à cet étau qui étouffe le secteur. Imaginez que vous avez des locataires qui ont peu

de revenus et que vous pourriez embaucher pour entretenir la pelouse, repeindre des logements, nettoyer les aires communes, etc. Quelle belle idée de faire participer les résidents à la gestion immobilière et valoriser les talents des locataires québécois! Or, la loi l'interdit.

Au chapitre des ressources humaines, on considère les propriétaires comme des entreprises, mais ceux-ci ne sont plus considérés comme des entreprises lorsqu'il est question de taxes puisqu'ils n'ont pas droit à des numéros de TPS/TVQ et payent la taxe de vente sur tout ce qu'ils achètent.

Cet environnement légal s'applique aussi au logement social, dont les coûts d'entretien seraient bien moindres sans l'application souvent zélée des règles R-20 sur les conditions d'emploi. Il est temps de parler de développement de la main-d'œuvre et du décloisonnement du secteur de la construction pour permettre à davantage de profils de participer à l'entretien et à la rénovation. Ainsi, le logement social pourrait non seulement offrir un toit, mais aussi des opportunités de développement humain pour ses résidents et être dans une spirale vertueuse pour la société québécoise.

Recommandation 28:

Permettre au propriétaire de faire lui-même les travaux et ainsi être exclu des règles R-20 (à l'exception bien sûr de certains travaux pouvant comporter des risques pour la sécurité).

Recommandation 29:

Modifier la réglementation de la CCQ afin de l'adapter au secteur locatif dans une perspective de réduction des coûts de main-d'œuvre et d'élargissement du bassin d'emploi, notamment auprès des immigrants et des jeunes issus de la formation professionnelle /école secondaire ou de programme de réinsertion à l'emploi.

4.6 Comprendre et réglementer Airbnb

De nombreuses incompréhensions se lisent sur Airbnb depuis plusieurs mois. Par Airbnb, il faut comprendre l'ensemble des plateformes de location court terme, car ce n'est pas la seule. Il est important de revenir sur ce phénomène, ce qu'il implique et ce qu'il n'implique pas pour être capable d'agir intelligemment sur ce type de location.

Pour commencer, il existe quatre types de locateurs sur ces plateformes et il faut garder cela en tête en tout temps.

- ✓ Le propriétaire occupant d'un logement qui le loue lorsqu'il part en fin de semaine ou en vacances. La loi provinciale ne permet pas aux Villes de l'empêcher de louer son logement. De toute façon, il ne fait de mal à personne, car aucun logement n'est retiré du marché lors de la location court terme. Ce propriétaire peut afficher sur la plateforme en continu son logement et le rendre disponible quand cela l'arrange.
- ✓ Le propriétaire non occupant d'un logement. Il peut soit le louer alors qu'il a un trou entre deux occupants ou retirer un logement du marché pour le consacrer exclusivement à la sous-location lorsqu'un locataire met fin à son bail. Le modèle d'affaires de location court terme est plus payant et permet plus de flexibilité.
- ✓ Le locataire qui « sous-loue » à court terme sur une plateforme le logement qu'il occupe. Ces situations sont loin d'être marginales, car selon les estimations de la CORPIQ, la location court terme par des locataires représente plus de la moitié du marché de la location court terme en milieu urbain. Étant donné que le locataire quitte les lieux pour laisser une personne y habiter contre un profit économique, c'est potentiellement un « changement de destination ». Ce changement est interdit sans équivoque par l'article 1856 du Code civil. De plus, bien des locataires n'avertissent pas leur propriétaire, alors qu'il est obligatoire d'obtenir son consentement. Qu'elle soit sporadique ou en continu, cette activité est illégale et nuit

à la sauvegarde du marché locatif. Même si un locataire pratique la location court terme occasionnellement, il tire un revenu qui est à l'abri du fisc, alors que du côté du propriétaire cela contribue à une usure hâtive, constitue des désagréments pour les autres locataires ou le voisinage, en plus de représenter de sérieux problèmes d'assurances.

Ainsi, au regard des différents types de location sur ces plateformes, il est évident que se dégagent plusieurs constats :

La location court terme n'enlève pas nécessairement des logements du marché locatif et il faut cesser d'amalgamer tout ce qui se trouve sur le site d'Airbnb comme c'est le cas en ce moment.

La location court terme peut être réglementée par les municipalités et il est fortement encouragé de le faire lorsque leur inoccupation est sous le seuil d'équilibre. Pour d'autres municipalités, cette location peut être intéressante pour ses vertus touristiques.

Le principal manque est de l'ordre de la vérification de la légalité des annonces sur les sites de location court terme. L'augmentation des amendes, du nombre d'inspecteurs de Revenu Québec et la création d'inspecteurs municipaux qui les épaulent sont trois avenues importantes.

Recommandation 30 :

Que les Villes légifèrent sur Airbnb en respectant la loi québécoise :

- ✓ En laissant les propriétaires québécois louer sur Airbnb les logements qu'ils habitent.
- ✓ En ne permettant pas la location Airbnb sous peine d'amendes par les locataires, à moins que le propriétaire donne un avis positif et que la location ne soit qu'à court terme.
- ✓ En établissant des quotas à la location sur Airbnb des logements locatifs traditionnels par les propriétaires, lorsque le taux d'inoccupation est faible.

Que les Villes travaillent avec le gouvernement québécois à l'augmentation des contrôles et à une meilleure surveillance des logements illégaux sur les plateformes de type Airbnb.



4.7 Les condos indivises

Les condos indivises sont actuellement dans un espace juridique qu'on se doit de remettre en question. Un condo indivise est souvent le résultat d'un achat de duplex (ou triplex) à vocation locative qui passe en mode condominium puisqu'il est acheté par deux couples d'amis ou disons deux acheteurs, l'un optant pour habiter le haut et l'autre le bas, sous la forme d'un condo sans que l'immeuble ne change véritablement de vocation au sens fiscal. Ainsi, cet ancien duplex devenu deux condos indivises échappe au regard de la Ville et celle-ci envoie toujours un compte de taxe plutôt que deux comme elle le ferait avec un condo divise, lequel a un statut juridique bien connu avec toutes les règles récemment adoptées par Québec. Les Villes échappent ainsi des revenus importants de taxation.

Elles échappent aussi des logements locatifs (par centaines à l'échelle de la CMM), puisque non seulement cette conversion réduit le parc locatif, mais la législation (loi sur l'assurance) ne permet pas à un copropriétaire de condo indivise de louer son logis. S'il y a un changement de situation de vie d'un des deux copropriétaires, il est normalement illégal

de faire de la location long terme, bien que certains courent le risque de le faire. On a à se questionner sur la raison d'être du condo indivise, à savoir s'il y a là une forme de propriété qui contribue à la crise ou qui permet l'accession à la propriété.

Recommandation 31:

Que les condos indivises puissent pratiquer la location au même titre que les condos divisés.

Recommandation 32:

Analyser la possibilité d'une conversion du modèle de condo indivise en condo divisé, avec une période de transition entre l'achat et le changement de statut juridique.



CONCLUSION



Le présent mémoire déposé dans le cadre des consultations particulières vise l'adoption d'une politique métropolitaine de l'habitation au sein du territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Les municipalités de la région métropolitaine font preuve de courage et de leadership afin de trouver des solutions à cet enjeu. Évidemment, l'habitation est une responsabilité partagée et impose un engagement de tous, notamment des gouvernements des paliers supérieurs. Le financement du logement social et abordable est résolument une priorité malgré les obstacles qui se dressent à tous dans le secteur de la construction, mais le maintien du parc locatif et sa rénovation l'est tout autant. Les conditions d'investissements sont aussi certainement un enjeu pour stimuler le développement de l'offre au Québec et dans le Grand Montréal. Cette future politique métropolitaine doit tenir compte du contexte économique et influencer les autres grandes politiques de la région dont le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) et le plan de mobilité durable.

Ainsi, la CORPIQ souhaite que les mesures et les politiques à venir prennent en compte la réalité des propriétaires de logements locatifs au Québec. Rappelons que 7 propriétaires locatifs sur 10 ont moins de 5 logements. Le beau modèle de petits propriétaires qui investissent une partie de leur bas de laine pour loger d'autres québécois est en péril faute de logique économique et de reconnaissance pour leur rôle social. Bien sûr, le Québec compte aussi de plus grands propriétaires dans le parc locatif de logements qui développent avec une offre de services de qualité en enrichissant la vie de plusieurs quartiers. Ceux-ci s'inscrivent d'ailleurs dans les principes souhaités d'une plus grande densité dans nos villes et favorisent des constructions plus durables ayant une efficacité énergétique plus grande. Bref, le réseau de la CORPIQ est diversifié partout au Québec et nous espérons que nos réflexions et nos propositions sauront rejoindre les actions de cette nouvelle politique métropolitaine de l'habitation.



En guise de conclusion, ce mémoire regroupe 24 propositions dans un plan qui se définit en 4 stratégies: 1) Développer le parc locatif, 2) Financer mieux et davantage les projets incluant le logement social et abordable, 3) Débloquer par une modernisation des législations relevant du Tribunal administratif du logement et du niveau municipal 4) Protéger le parc locatif par un environnement propice à la détention à long terme des propriétaires locatifs en habitation. Ceci résume notre contribution au présent débat qui s'amorce aussi dans le cadre de la campagne provinciale 2022. Ce sont également nos idées pour enrichir les réflexions de la CMM et de tous les partenaires municipaux, dont plusieurs vont se réunir dans le cadre d'un Sommet municipal sur l'habitation qui aura lieu le 26 août à Laval.

Nonobstant la vision découlant du présent document, le réseau de la CORPIQ espère que l'actuel sentiment d'urgence d'agir en habitation mènera rapidement à la création d'un groupe de travail afin de documenter les enjeux et de proposer une stratégie réunissant un bouquet de mesures et des investissements menant à l'atteinte rapide d'un meilleur équilibre du marché immobilier dans l'ensemble des régions du Québec. Nous offrons notre disponibilité et notre engagement à tous les décideurs et les partenaires.

Nous nous devons de mieux partager nos données sur la situation du logement au Québec, de manière à être mieux éclairés et outillés pour la prise de décisions. Ensemble, il faut orienter la conversation sur le logement vers des objectifs mesurables et réalistes. Dans le cas contraire, cette crise du logement va se perpétuer au cours de la prochaine décennie. L'intérêt supérieur des Québécois doit guider nos actions.

RÉSUMÉ DES RECOMMANDATIONS

Recommandation 1:

Moduler les obligations de la CCQ à l'attention de la main d'œuvre sur les chantiers et en matière de rénovation, au moins à court terme, pour favoriser l'augmentation des mises en chantier et la diminution des temps de construction au Québec.

Recommandation 2:

Suivre les conseils de l'APCHQ et favoriser le virage numérique des PME, puis développer une filière québécoise de la construction sur l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement.

Recommandation 3:

Que la CMM appuie la création d'un ministère de l'Habitation du Québec

Recommandation 4:

Considérant l'urgence de soutenir les ménages les plus vulnérables dans la grande région de Montréal à court terme pour se loger, que la CMM sollicite d'urgence des fonds dédiés à accroître le programme PSL sur son territoire.

Recommandation 5:

En se basant sur l'état des HLM dans le Grand Montréal, que la CMM constitue, avec l'aide des OMH, un plan détaillé des besoins en investissement d'ici 5 ans et établisse un plan pour éradiquer les centaines (plus de 700 logements) de HLM barricadés. Un processus de reddition de compte annuel devrait être déposé par la CMM pour rendre compte de la situation à cet effet.

Recommandation 6:

Que l'ensemble des paliers de gouvernement, incluant les municipalités, s'engagent à financer une relance de la construction de logements sociaux.

Recommandation 7:

Que la CMM travaille avec le gouvernement, les associations municipales et la CORPIQ à l'établissement d'une définition consensuelle du logement abordable afin de faciliter la compréhension de tous et sa distinction avec le logement social et communautaire.

Recommandation 8:

Que la CMM procède à l'inventaire complet des terrains ou bâtiments publics et qui pourraient être utilisés notamment à des fins d'habitation.

Qu'elle enjoigne le gouvernement du Québec et celui du Canada à l'imiter.

Recommandation 9:

Qu'à très court terme, quelques sites stratégiques où des projets sont en attentes ou en gestation puissent être rapidement alignés et financés afin d'amorcer les mises en chantier le plus rapidement possible (tel que le Quadrilatère de la Miséricorde).

Recommandation 10:

Que soient plus flexibles les programmes de financement de logements sociaux et abordables, applicables sur le territoire de la CMM, de telle sorte qu'il s'en construise plus que moins. Le contexte invite à la souplesse de toutes parts.

Recommandation 11:

Que la CMM préconise auprès du gouvernement du Québec la mise en place d'une stratégie spécifique visant la douce densité des quartiers résidentiels dans le cadre de sa politique nationale de l'aménagement du territoire en devenir.

Recommandation 12:

Que le PMAD de la CMM se dote de cibles encore plus ambitieuses de densification des territoires et décourage l'adoption locale de politiques et de règles urbanistiques contraires à cet objectif. Un plan de développement par municipalité accompagnera cette vision et sera concordant avec la politique métropolitaine en habitation.

Recommandation 13:

Que la CMM incite les municipalités de la région métropolitaine à adopter un régime fiscal et foncier équitable entre les immeubles de six unités et moins et les immeubles de plus grande envergure.

Que la CMM travaille à ce que le gouvernement du Québec empêche cette différenciation à la hausse pour les immeubles de six logements et plus dans sa loi.

Que la CMM réfléchisse à la possibilité de proposer à des fins d'équité de permettre, au contraire, la diminution des taux de taxation des immeubles de six logements et plus.

Recommandation 14:

Que la CMM recommande à l'ensemble de ses membres de revoir la structure des frais de construction de telle sorte qu'elle ne soit pas un frein, mais un encouragement à la densification. Les écarts vont malheureusement favoriser l'étalement urbain et ralentir le rythme nécessaire pour rééquilibrer les besoins dans le marché immobilier du Grand Montréal.

Recommandation 15:

Que le logement accessoire soit permis sur l'ensemble du territoire québécois et métropolitain. Qu'il soit réglementé par les municipalités en gardant à l'esprit deux principes: la réglementation doit non seulement le permettre, mais l'encourager, et les locataires doivent habiter dans un endroit sain au même titre que les législations relevant du Tribunal administratif du logement (TAL). Une campagne de promotion métropolitaine pourrait éventuellement faire valoir aux propriétaires de résidences unifamiliales les bénéfices de choisir cette option.

Recommandation 16:

Permettre et promouvoir la création de logements intergénérationnels dans les villes québécoises par une loi provinciale énonçant les droits et devoirs de chaque participant.

Recommandation 17:

Rendre plus flexibles les règlements interdisant les agrandissements pour permettre la mise en place de logements intergénérationnels et les adapter à l'évolution de la cellule familiale.

Recommandation 18 :

Revoir les délais et le coût des permis dans l'optique d'accélérer la construction de logements sur le territoire de la CMM. Une analyse comparative des processus et des règles des 82 municipalités de la CMM devrait être produite en vue de diffuser les meilleures pratiques notamment réglementaires favorisant l'atteinte des objectifs de développement des unités d'habitation.

Recommandation 19 :

Que l'application de la section G du bail se fasse plus rigoureusement. D'ailleurs, la loi devrait être bonifiée pour offrir un délai de 10 jours à un locataire pour annuler un bail de location suivant sa signature. Un tel changement viendrait assurer une transparence avec les locataires, augmenterait la rénovation et faciliterait la recherche de logement en plus de désengorger le Tribunal administratif du logement (TAL).

Recommandation 20 :

Que la CMM appuie la modification de la formule de fixation de loyer au Québec de telle sorte que les propriétaires puissent rembourser dans un délai inférieur à la durée de vie utile de leur rénovation dûment réalisée.

Recommandation 21 :

Que la CMM encourage le gouvernement à réviser l'ensemble de la méthode de fixation de loyer afin de moderniser son application dans une perspective de loyers abordables et équitables à long terme.

Recommandation 22 :

La CORPIQ recommande une bonification de la loi sur les évictions légales au sens de la loi. Ainsi, le législateur provincial devrait modifier la loi afin de 1) prolonger à 9 mois (plutôt que 6) le délai d'avertissement minimum pour une éviction pour des travaux majeurs, 2) obliger le propriétaire à déposer une demande de permis à sa municipalité (ou l'entité dirigeant les règles urbanistiques) expliquant en détail les travaux prévus et 3) que l'avis au locataire soit accompagné des informations en lien avec les droits et les devoirs du locataire dans les circonstances.

Recommandation 23 :

Mettre en place dans les différentes villes/MRC de la CMM des équipes de soutien aux propriétaires pour aider les locataires plus vulnérables ou financer des organismes communautaires responsables.

Recommandation 24 :

Que la CMM forme un groupe de travail dont le mandat sera d'analyser différents problèmes d'insalubrité et de développer les solutions concordantes. Un tel comité pourrait être formé au niveau de la CMM qui diffuserait les bonnes pratiques à son échelle. Il pourrait par ailleurs produire un document destiné à tous les habitants de la CMM et du Québec « Mode d'emploi appartement ».

Recommandation 25:

Qu'en plus de la modification proposée dans la recommandation 14 sur la méthode de fixation des loyers,

Que soit bonifiés les programmes municipaux existants pour la rénovation, notamment pour les bâtiments construits avant 1980 et ceux pour la rénovation verte.

Que les crédits d'impôt liés à la rénovation du parc locatif soient bonifiés.

Que la CMM travaille à la création d'un guichet unique québécois permettant aux propriétaires de connaître tous les programmes de soutien financier et d'y proposer les meilleurs projets.

Recommandation 26:

La CORPIQ recommande l'implantation du dépôt de garantie lors de la signature d'un bail de location au Québec. Au même moment, le Québec créera un programme afin de pallier l'incapacité pour une partie des locataires à assumer ce dépôt de garantie. Une période de transition et des règles seront établies consensuellement dans l'optique de protéger le parc locatif québécois.

Recommandation 27:

La CORPIQ recommande que la loi soit modernisée afin de permettre à un propriétaire de libérer le locataire de ses obligations devant le bail lorsque ce dernier quitte le logement.

Recommandation 28:

Permettre au propriétaire de faire lui-même les travaux et ainsi être exclu des règles R-20 (à l'exception bien sûr de certains travaux pouvant comporter des risques pour la sécurité).

Recommandation 29:

Modifier la réglementation de la CCQ afin de l'adapter au secteur locatif dans une perspective de réduction des coûts de main-d'œuvre et d'élargissement du bassin d'emploi, notamment auprès des immigrants et des jeunes issus de la formation professionnelle /école secondaire ou de programme de réinsertion à l'emploi.

Recommandation 31:

Que les condos indivises puissent pratiquer la location au même titre que les condos divisées.

Recommandation 32:

Analyser la possibilité d'une conversion du modèle de condo indivise en condo divisée, avec une période de transition entre l'achat et le changement de statut juridique.

ANNEXE: DIFFÉRENTES DÉFINITIONS DE L'ABORDABILITÉ

Le rapport revenu/coût du logement (ou rapport frais de logement – revenu – rflr)

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) utilise plusieurs définitions de l'abordabilité et suivant le programme de financement. Dans son « Initiative pour la création rapide de logements », la SCHL indique qu'un « logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage ». ²⁸ C'est le calcul du rapport frais de logement sur le revenu ou RFLR. Elle mentionne d'ailleurs qu'il n'y a donc pas de rapport direct entre subvention et abordabilité, un logement pouvant être abordable sans être subventionné. Cette définition est aussi reprise par Statistique Canada: « par définition, on considère que les ménages qui doivent dépenser 30 % ou plus de leur revenu total pour se loger ont un problème d'abordabilité du logement ». ²⁹ Stat Can précise que le coût du logement comprend: paiement des frais d'électricité (mazout, gaz, etc.), l'eau et autres services municipaux, versement hypothécaire, taxes foncières, copropriété et loyer. C'est aussi la définition se trouvant dans l'entente Canada-Québec.

Le concept de difficulté de logement

Consciente que la définition de l'abordabilité ne permet pas de saisir le revenu disponible avec dépense en logement à des fins de nécessité (comme se nourrir et se déplacer), la SCHL a mis en place au début de l'année 2020 un nouvel indicateur qui se nomme « la difficulté de logement » et permet de mesurer la difficulté d'un ménage à

trouver un logement en calculant la part de ses dépenses dans les autres catégories de dépenses essentielles (se nourrir, se déplacer, les enfants), afin de vérifier si ces coûts en logement lui permettent de subvenir à ses autres besoins. Le logement est abordable si c'est le cas.

L'abordabilité comme ratio coût/revenu total médian

Il existe chez la SCHL une méthode de calcul de l'abordabilité qui est fonction non pas du revenu du ménage, mais du revenu médian total dans le secteur. Dans son programme Financement de la construction de logements locatifs, la SCHL propose des prêts pour les promoteurs s'engageant à avoir des projets dont « le loyer d'au moins 20 % des logements soit inférieur à 30 % du revenu total médian dans le secteur pendant au moins 10 ans ».

L'abordabilité comme prix en fonction du marché

Il existe une autre définition de l'abordable qui met en rapport le loyer proposé par le propriétaire et le loyer médian dans une unité géographique donnée (qui peut être une ville ou un arrondissement). C'est notamment le cas du « Financement de la construction de logements locatifs », un des programmes de financement de la SCHL qui prévoit que les projets doivent contenir des logements abordables, avec comme définition de l'abordabilité un logement dont le loyer est de moins de 80 % du loyer médian pendant 20 ans. [3] C'est aussi l'abordabilité selon le Fonds national de co-investissement pour le logement.

L'ancienne formule d'AccèsLogis, tout en faisant le même calcul, utilisait plutôt le chiffre de 95 % du loyer médian de la région. En 2019, le loyer après réalisation du projet pouvait être jusqu'à 150 % du loyer médian s'il y a création d'espaces communautaires.

La Ville de Montréal utilise le 80 % et le 95 % notamment dans son programme de réno logement (95 % pour l'aide à la rénovation, 80 % pour une aide bonifiée).

Le programme d'habitation abordable Québec

Dans ce programme québécois datant de 2022, l'abordabilité du logement est vue comme le loyer maximal possible pour une unité géographique donnée. Par exemple, un 2 chambres à Napierville est abordable s'il en coûte moins de 676\$ pour y habiter.

Le loyer est calculé à partir du « plafond de revenu déterminant les besoins impérieux » (ou PRBI), soit le « revenu maximal qui permet à un ménage d'être admissible à un logement à loyer modique »³⁰, suivi d'un calcul complexe.

Malheureusement, les unités géographiques de ce programme sont tellement larges qu'on y remarque quelques incongruités : à Montréal, l'abordabilité est la même que dans l'ensemble des villes de la RMR de Montréal. Concrètement, cela signifie que le loyer maximal appliqué à Mercier, Longueuil, Montréal ou l'Assomption est le même.

³⁰ Définition de la SHQ