

Montréal, le 8 juin 2005

Ville de Québec
A/s Services des communications
Consultations publiques
CP 700, succ. Haute-Ville
Québec, Québec
G1R 4S9
consultation@ville.quebec.qc.ca

**Objet : Projet de politique d'habitation/Forum de consultation
Commentaires du RCLALQ**

Mesdames, Messieurs,

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), qui compte le Bureau d'animation et information logement, le Comité d'aide aux locataires de Sainte-Foy et le Mouvement Personne D'Abord du Québec Métropolitain parmi ses 34 groupes membres, profite de la tenue du forum du 15 juin 2005 pour formuler quelques commentaires dans le cadre de l'élaboration d'un projet de politique d'habitation pour la Ville de Québec.

Dans un premier temps, nous saluons l'initiative de doter Québec d'une politique de l'habitation. Les problèmes de logement sont nombreux et leur résolution demande une approche globale et cohérente. Une municipalité d'importance comme Québec a un rôle essentiel à jouer de pair avec les gouvernements supérieurs. Le RCLALQ a lui-même publié en février dernier son propre projet de politique de l'habitation pour le Québec¹. Nous le joignons avec la présente et nous nous y référons en formulant nos commentaires sur le projet de la Ville de Québec.

Selon les données d'octobre 2004 de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le loyer moyen pour la Région de Québec atteignait 581 dollars par mois. Pour une quatrième année consécutive, la hausse du loyer moyen surpassait l'inflation et augmentait en 2004 de 4,5%. Déjà en 2001, selon Statistique Canada, 36,5% des ménages locataires de Québec consacraient plus de 30% de leur revenu au loyer et 17,8% plus de 50%. Le loyer est la dépense principale d'un ménage locataire et l'augmentation soutenue de son coût ces dernières années représente une inquiétude pour un grand nombre de locataires. Le coût des loyers est un obstacle tant au plan de l'accès au logement que du maintien dans les lieux.

¹ *Pour une politique de l'habitation au Québec*, février 2005, RCLALQ. 36 pages.

Ainsi, nous adhérons tout à fait à l'objectif spécifique énoncé à la page 40 du document de consultation, soit de «*Contrôler l'évolution du coût du logement*». Cependant, une des actions suggérées subséquemment va à l'encontre de l'objectif initialement formulé. «*Faire des représentations auprès de la Régie du logement pour un assouplissement de la méthode de contrôle de fixation des loyers dans les cas de travaux majeurs*» nous apparaît, sans aucun doute, comme une fausse piste pour améliorer l'état des logements et favoriserait encore plus les augmentations de loyer.

Si la Ville de Québec souhaite atteindre l'objectif de «*Contrôler l'évolution du coût du logement*», ses représentations auprès de la Régie du logement devraient aller dans le sens du contrôle obligatoire des loyers et du dépôt des baux à la Régie plutôt que dans celui de l'assouplissement de ses règles. Celles-ci ont fait la preuve qu'elles ne protègent pas les locataires contre les hausses de loyers abusives. L'actuelle méthode de la Régie est facultative et indicative et, avec elle, le coût des loyers augmente pour toutes les catégories de logement, y compris pour les logements en mauvaises conditions.

Dans *Pour une politique de l'habitation au Québec* (page 31), le RCLALQ soumet une quinzaine de recommandations pour établir un contrôle obligatoire des loyers assorti d'un registre des baux et pour améliorer la présente méthode. En les faisant siennes, Québec contribuerait à l'atteinte de l'objectif de «*Contrôler l'évolution du coût du logement*». Aux pages 10 à 14 de *Pour une politique de l'habitation au Québec*, on y trouvera également l'argumentaire pour constater que :

- La Régie du logement n'empêche pas les hausses de loyer;
- La Régie du logement ne nuit pas à la rentabilité de l'immobilier;
- La Régie du logement n'est pas responsable de la pénurie de logement.

Quant à la problématique de l'état des logements, on ne la règlera pas par des taux plus élevés à la Régie du logement. Les loyers augmenteront encore plus et on verra davantage de locataires se faire évincer sous prétexte de travaux majeurs. L'obligation de fournir un logement en bon état est inscrite au Code civil du Québec et un propriétaire ne peut s'en défaire. Pour venir à bout de l'insalubrité, la voie première pour Québec est d'aller de l'avant avec l'application d'un code du logement sur tout son territoire. Nous adhérons donc à l'objectif spécifique de la page 34 du document de consultation, soit de «*Garantir la salubrité des logements*» et à son action conséquente de «*Rédiger et adopter un code du logement édictant les normes de salubrité devant être respectées sur le territoire de la ville de Québec*». Ensuite, la Ville de Québec devra voir à son application réelle en se dotant des ressources nécessaires. Dans *Pour une politique de l'habitation au Québec* (pages 15, 16 et 32), on y trouvera aussi une quinzaine d'autres recommandations pour orienter la mise en vigueur d'un code du logement.

Par ailleurs, des représentations de Québec sont souhaitables auprès de la Régie du logement pour que celle-ci accorde un meilleur traitement des plaintes formulées par les locataires concernant l'état de leur logement. La lenteur de la Régie du logement à agir dans les causes en insalubrité atténuera les efforts que la Ville désire faire.

Dans un autre ordre d'idées, le RCLALQ souligne la volonté de la Ville de Québec de «*Poursuivre le contrôle de la transformation des logements locatifs en copropriétés divisées jusqu'à ce que le taux*

d'inoccupation des logements locatifs soit revenu à l'équilibre (3%)» (page 40 du document de consultation). Le RCLALQ met en garde Québec face aux pratiques de conversion par indivision et par conversion à l'horizontale. Ces pratiques mises de l'avant par certains promoteurs, qui s'accompagnent parfois de harcèlement envers des locataires, sont souvent une façon de contourner l'existence d'un moratoire sur la conversion en copropriété divise et la juridiction de la Régie du logement. Ces dernières années, des locataires, dont leur immeuble avait été vendu en part indivise à des individus à qui on promettait une éventuelle conversion en condominiums, ont subi diverses pressions pour les amener à quitter leur logement ou à accepter des hausses de loyers abusives.

Plus récemment, certains propriétaires se prévalent de la reprise de logement ou de l'éviction pour agrandissement substantiel après que, par exemple, des immeubles de six logements en propriété indivise aient été scindés en deux triplex par un changement de cadastre (on crée deux lots à partir du lot sur lequel repose la bâtisse). Les changements de cadastre, dans ces cas, ont été effectués par les anciens propriétaires qui vendent peu après leur immeuble de six logements en deux propriétés de trois logements à deux individus différents. Maintenant que ces individus délogent les locataires par des reprises ou des évictions avec l'accord de la Régie (des copropriétaires ne peuvent se prévaloir de la reprise), on constate ensuite que, soit ils relouent les logements beaucoup plus chers ou, soit qu'ils vendent des parts dans le triplex encore en indivis. Une fois que la majorité des logements est occupée par les copropriétaires, la conversion de ces logements en condos (copropriétés divisées) n'est plus qu'une formalité échappant au moratoire sur la conversion des logements locatifs en condominiums.

Ainsi, Québec, qui doit avoir à cœur le maintien des locataires dans leur logement, doit interdire la conversion tant en copropriété divise que par indivision. À ce sujet, nous vous référons aux pages 17, 18 et 33 de *Pour une politique de l'habitation au Québec*. Finalement, Québec doit se montrer vigilante face aux démolitions de logements et doit voir à la protection du parc de logements locatifs.

Avant de conclure, nous endossons la volonté de la Ville de continuer à développer le logement social. Avec à peine 6% de son parc de logements en logement social (contre environ 9% à l'échelle provinciale), Québec doit intensifier les efforts entrepris. À cet effet, nous endossons les commentaires formulés par le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste et nous vous référons aux pages 9, 29 et 30 de *Pour une politique de l'habitation au Québec*. Nous y reprenons également vos préoccupations concernant la création de logements universellement accessibles.

Nous terminons sur un court commentaire sur l'assurance-habitation. Beaucoup de locataires ne réussissent pas à contracter une police d'assurance. Des revenus insuffisants pour pouvoir payer les primes d'assurance expliquent généralement cet état de fait; mais, d'autres fois, ce sont les compagnies elles-mêmes qui, jugeant certains secteurs à risque, offrent alors des primes à des taux prohibitifs ou refusent d'assurer. L'assurance-habitation doit être considérée comme un service essentiel et en conséquence, tous les locataires devraient pouvoir s'assurer à un prix abordable.

Afin d'éviter les abus de la part des assureurs et d'offrir une protection de base pour les biens et la responsabilité civile à tous les locataires, une assurance-habitation collective, universelle et publique devrait être mis sur pied par le gouvernement du Québec (pages 26 et 35 de *Pour une politique de l'habitation au Québec*).

En conclusion, pour le RCLALQ, à l'instar de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, le logement doit être reconnu comme un droit. Loin d'être d'abord une responsabilité individuelle, au contraire, l'obligation de résultat liée à une reconnaissance réelle du droit au logement doit amener l'ensemble de la société à combler ce besoin fondamental qu'est le logement.

En vous remerciant de votre attention, acceptez, Mesdames et Messieurs, nos salutations les plus cordiales.

André Trépanier
Responsable des dossiers politiques
Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec
RCLALQ
2000, boul. Saint-Joseph Est suite 35
Montréal, Québec
H2H 1E4
Téléphone : 1-866-521-7114
rclalq@cam.org
www.rclalq.qc.ca

P.j. : *Pour une politique de l'habitation au Québec*, RCLALQ, février 2005. 36 pages.

Liste des membres du RCLALQ

Région de Montréal

Action dignité Saint-Léonard
Association des locataires de l'Île des Sœurs
Association des locataires de Villeray
Comité d'action des citoyens et des citoyennes de Verdun
Comité d'action Parc Extension
Comité logement Ahuntsic-Cartierville
Comité logement Centre-Sud
Comité logement de la Petite Patrie
Comité logement de Lachine
Comité logement de Rosemont
Comité logement du Plateau Mont-Royal
Comité logement Montréal-Nord
Conseil communautaire de Notre-Dame-de-Grâce
Entraide logement Hochelaga-Maisonneuve
Infologis de l'est de l'Île de Montréal
Popir Comité logement St-Henri
Projet Genèse
Regroupement des Auberges du Cœur
Volet logement de l'ACEF de l'île Jésus

Région de la Montérégie

Comité logement Beauharnois
Comité logement de la Montérégie
Comité logement Valleyfield

Régions Québec et Chaudière-Appalaches

Association des locataires de Thetford Mines
Bureau d'animation et information logement du Québec Métropolitain
Comité logement d'aide aux locataires (Ste-Foy)
Mouvement Personne D'Abord du Québec Métropolitain

Régions des Bois-Francs et du Centre-du-Québec

Association des locataires des Bois-Francs
La Ruche Aire ouverte

Région de l'Outaouais

Les Œuvres Isidore Ostiguy
Logemen'occupe

Région de la Mauricie

Comité logement de Trois-Rivières

Région Bas Saint-Laurent

Abattons les échelons socio-économiques d'Amqui (Alese)

Région des Laurentides

Carrefour d'Actions Populaires de St-Jérôme
RDAS Mont-Laurier