



Joliette, le 11 janvier 2022

Monsieur Guillaume Tremblay
Président de la commission de l'habitation et de la cohésion sociale
Communauté métropolitaine de Montréal
1002, rue Sherbrooke Ouest, bureau 2400
Montréal (Québec) H3A 3L6

Objet : Déclaration « UN TOIT POUR TOUS AU SEIN DE MILIEUX DE VIE COMPLETS
DANS LA CMM »

Monsieur le président,

La Table des partenaires du développement social de Lanaudière, fiduciaire du Chantier régional sur l'habitation dans le cadre de la démarche lanaudoise coordonnée par la Table des préfets de Lanaudière, tient à appuyer votre déclaration qui demande au gouvernement des mesures pour l'abordabilité du logement dans les milieux de vie complets.

La crise du logement s'est accentuée depuis le début de la pandémie. L'augmentation des reprises de logements, le faible taux d'inoccupation et la hausse du coût des loyers ne sont que quelques exemples qui rendent l'accessibilité à un toit de plus en plus ardue. Les populations les plus vulnérables ont difficilement accès au logement social et communautaire, les ménages ayant un revenu moyen éprouvent des difficultés à trouver des logements privés abordables et les jeunes familles qui souhaitent acquérir une propriété sont aux prises d'une surchauffe immobilière et voient la maison de leur rêve leur échapper. D'un autre côté, si elles l'acquièrent, c'est souvent en fragilisant leur situation financière.

Une foule d'éléments sont à prendre en considération afin de mieux comprendre les besoins et les phénomènes qui y sont liés. C'est pourquoi le Chantier débute ses travaux par la réalisation d'un portrait qui vise à déterminer les besoins actuels et futurs en matière d'habitation tout en relevant les capacités des milieux. Ce portrait sera la base d'un colloque que nous souhaitons organiser à l'automne 2022 avec toutes les MRC de la région de Lanaudière.

Depuis longtemps, les acteurs du développement social réclament plus d'unités de logement social, une amélioration du programme AccèsLogis, des règlementations sur l'entretien et la fixation des coûts des loyers, un meilleur financement du programme Soutien communautaire, etc. C'est pourquoi nous appuyons les sept mesures que vous énumérez dans votre déclaration.

Nous sommes heureux de voir qu'au fil du temps, la mobilisation en habitation s'agrandit car l'habitation est un enjeu social majeur pour la qualité de vie de la population et la vitalité de nos communautés, dans la CMM, et au-delà de la CMM.

Au nom des partenaires du Chantier régional en habitation et de la Table des partenaires du développement social, nous vous remercions pour votre initiative et proposons notre collaboration à vos travaux futurs.



Chantal Lalonde
Directrice générale



Jean Beaudoin
Président

C.c.

M. Guillaume Tremblay, cabinet@ville.mascouche.qc.ca

Mme Valérie Plante, maire@montreal.ca

Mme Catherine Fournier, mairie@longueuil.quebec

M. Stéphane Boyer, bdm.laval@laval.ca

M. Denis Martin, dmartin@ville.deux-montagnes.qc.ca

M. Martin Damphousse, maire@ville.varenes.qc.ca

MESURES PROPOSÉES PAR LA CMM POUR LE PROCHAIN PLAN D'ACTION GOUVERNEMENTAL POUR L'HABITATION ET LA PROCHAINE POLITIQUE NATIONALE DE L'ARCHITECTURE ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

1. Mettre en place des mesures pour limiter la surchauffe du marché immobilier notamment en favorisant l'augmentation de l'offre de propriétés abordables et l'accès à la propriété des premiers acheteurs ainsi que des ménages à revenus modestes et moyens.
2. Octroyer les sommes supplémentaires nécessaires pour permettre le plus rapidement possible la livraison des quelque 2 500 unités AccèsLogis programmées sur le territoire de la CMM et qui ne peuvent être complétées en raison des normes du programme qui ne reflètent plus les coûts de construction actuels.
3. Prévoir un financement gouvernemental pour une période de dix ans afin de :
 - construire minimalement 3 000 unités de logements sociaux publics par an sur le territoire du Grand Montréal;
 - soutenir les municipalités du Grand Montréal, les offices d'habitation, les organismes publics, parapublics et paramunicipaux, les coopératives et les OBNL d'habitation pour qu'au moins 9 000 propriétés et logements abordables supplémentaires par année soient rendus disponibles à la population en garantissant leur abordabilité à long terme;
 - réhabiliter les logements HLM du Grand Montréal qui sont barricadés et accélérer la rénovation de tous ceux qui ont besoin de travaux.
4. Accompagner ces investissements des mesures suivantes :
 - augmenter le financement des interventions de soutien communautaire et individuel requises par les ménages résidant dans des logements sociaux, communautaires ou abordables;
 - s'assurer que les programmes favorisent la construction et la réhabilitation d'immeubles de qualité en intégrant notamment de hauts standards de performance écoénergétique pour minimiser leur impact écologique et les frais d'exploitation à moyen et à long terme;
 - établir des exigences élevées en matière d'accessibilité universelle.
5. Assurer aux municipalités une prévisibilité du financement et les outils réglementaires qui leur permettront notamment :
 - d'acquérir des terrains pour réaliser les projets de logements sociaux et abordables par l'entremise d'un droit de préemption et d'une loi sur l'expropriation révisée pour que les indemnités aux propriétaires soient mieux balisées;
 - de déployer une stratégie d'inclusion du logement social, abordable et familial assurant la mixité sociale dans les nouveaux ensembles résidentiels, et notamment dans les aires TOD et le long des corridors de transport en commun dans le cadre de la Politique nationale d'architecture et d'aménagement du territoire prévu en avril 2022;
 - de mettre en place de nouvelles formules de pérennisation de l'abordabilité, telles que les fiducies foncières d'utilité sociale et la possibilité de les arrimer aux programmes de subvention gouvernementaux;
 - d'avoir accès aux droits aériens, aux terrains excédentaires ou aux portions sous-utilisées des terrains stratégiques de l'ARTM et du MTQ souvent localisés dans les aires TOD afin d'y construire des logements.
6. Mieux encadrer le marché locatif privé en adoptant des mesures pour notamment contrer l'augmentation abusive des loyers, les « rénovictions », l'insalubrité, la discrimination et le harcèlement.
7. Établir un diagnostic métropolitain de l'habitation qui identifie les besoins de la population des 82 municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal en matière d'accès à la propriété, d'abordabilité du logement locatif et de logements sociaux afin de contribuer au développement de milieux de vie complets.