

CAHIER DE POSITIONS

14 mars 2023

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE, MISSION ET MISE EN CONTEXTE DE LA CDLAL

1. Être un agent de changement au sein de l'agglomération de Longueuil
2. Collaboration et concertation avec les regroupements nationaux
3. Membres de la Coalition pour le droit au logement de l'agglomération de Longueuil

ENJEUX ET RÉALITÉS EN LOGEMENT AU SEIN DE L'AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL

4. Les droits des locataires insuffisamment respectés
5. La crise du logement, un phénomène structurel
6. Considérer les enjeux spécifiques des différentes populations locataires

REVENDEICATIONS ET RECOMMANDATIONS DES MEMBRES DE LA CDLAL

7. Règlements municipaux en matière de nuisance et d'insalubrité
8. Freiner l'embourgeoisement afin de préserver une mixité sociale
9. Encourager le développement et le maintien de l'offre de logements sociaux et communautaires
10. Soutien communautaire en logement et aide aux populations vulnérables
11. L'accessibilité universelle et l'adaptabilité des logements



PRÉAMBULE, MISSION ET MISE EN CONTEXTE DE LA CDLAL

1. Être un agent de changement au sein de l'agglomération de Longueuil

La Coalition pour le droit au logement de l'agglomération de Longueuil est issue du constat que le marché locatif du logement n'offre pas des conditions favorables aux locataires. Ainsi, la Coalition vise à être un agent de changement au sein du territoire de l'agglomération de Longueuil en :

ÉTANT UN ACTEUR LOCAL INCONTOURNABLE EN MATIÈRE DE DROIT AU LOGEMENT ;

Accroissant la visibilité de la CDLAL et de ses membres en étant présent sur la place publique, afin de prendre position sur les enjeux liés au logement ;

Délégrant des membres sur les comités sectoriels, intersectoriels et multisectoriels qui travaillent sur les enjeux liés au logement ;

Informant et sensibilisant les différents acteurs en logement, ainsi que la population;

Faisant la promotion du droit des locataires;

Mettant en lumière les actions porteuses du milieu;

Reconnaissant les différentes vulnérabilités des locataires et leur droit à la dignité;

Faisant la promotion et la formation du bon propriétaire/bon locataire;

Exerçant une vigie des réalités sociales et en y amenant la variable « logement », par exemple : le vieillissement de la population, l'accessibilité universelle, l'offre de service aux populations les plus démunies, soutien à domicile, voir aux besoins des familles selon leur réalité, manque de logements convenables, favoriser les actions de développement pour les familles ;

Mettant en place des mesures qui amélioreront l'information et qui sensibiliseront les locataires sur leurs droits et les ressources disponibles.

2. Collaboration et concertation avec les regroupements nationaux :

En tant que regroupement local de défense des droits en logement, la Coalition a pour principe d'être solidaire avec les différents regroupements provinciaux en logement. Elle a pour but de s'informer, et selon ses orientations, se rallier avec les positions, les analyses et les revendications des regroupements nationaux. Ainsi, la Coalition pour le droit au logement de l'agglomération de Longueuil est solidaire à la mission et à l'orientation générale des regroupements nationaux que sont :

Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)

Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH)

Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ)

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)

Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ)

Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH)

Réseau Solidarité Itinérance du Québec (RSIQ)



3 Membres de la Coalition pour le droit au logement de l'agglomération de Longueuil :

Association d'informations en logements et immeubles adaptés

Association des locataires des HLM de Bienville / Bienville, allons de l'avant!

Bâtir son quartier

Carrefour pour Elle

Corporation de développement communautaire de l'agglomération de Longueuil

CISSS de la Montérégie-Est

CISSS de la Montérégie-Centre

Coopérative de solidarité en habitation de Saint-Bruno

Comité Logement Montérégie

Comité logement Rive-Sud

Développement social Saint-Hubert

Fédération des coopératives d'habitation montréalaises

Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie

Groupe de ressources techniques de la Rive-Sud

Habitations Communautaires Longueuil

Habitations Paul-Pratt

Hébergement La Casa Bernard-Hubert

La Halte du Coin

L'Entraide Chez Nous

Logis des Aulniers

Maison La Virevolte

Office municipal d'habitation de Longueuil

Réseau d'Habitations Chez Soi

Société d'Habitation le Paillason

Table Itinérance Rive-Sud

Table de Solidarité Saint-Bruno

Table des organismes de Saint-Lambert

Table de concertation de Brossard

ENJEUX ET RÉALITÉS EN LOGEMENT AU SEIN DE L'AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL

4 Les droits des locataires insuffisamment respectés :

Les membres de la Coalition pour le droit au logement de l'agglomération de Longueuil (CDLAL) ont constaté sur le terrain qu'un trop grand nombre de locataires connaissent mal leurs droits. Un bon exemple de cette réalité a été mis en lumière avec la publication de la recherche : « Conditions de vie et d'habitation de 1000 ménages locataires de l'agglomération de Longueuil : L'urgence d'agir! ». Celle-ci a révélé qu'une proportion importante des ménages locataires ne fréquente peu ou pas les ressources intervenant en matière de logement. En effet, 67% des répondant.es ne vont pas dans les organismes et seulement 3% ont fait appel à un comité logement.

Notre coalition souhaite que les locataires soient davantage fiers de leurs droits. Bien entendu, ce n'est pas tous les locataires qui ont la capacité ou le temps pour s'informer pleinement ou s'engager dans des actions de défense de droits des locataires. Ainsi, la CDLAL se veut aussi une voix collective afin de mieux défendre les besoins individuels des locataires de l'agglomération de Longueuil.

Le Comité multidisciplinaire et multisectoriel en matière d'insalubrité pour le territoire de la ville de Longueuil est un bon exemple d'action de la CDLAL afin de mieux défendre les droits des locataires. Ce comité intersectoriel a été mis sur pied avec la collaboration de différents partenaires du milieu communautaire et institutionnel et a pour objectifs :

D'agir en prévention en matière d'insalubrité ;

De prioriser des actions à court et moyen terme en favorisant la concertation intersectorielle entre les partenaires ;

De renforcer la défense collective des droits des locataires en matière d'insalubrité ;

De faire la promotion et la formation du bon propriétaire et du bon locataire ;

Et enfin, d'apporter des changements structurels afin de faciliter les recours et les interventions en matière d'insalubrité.

5. La crise du logement, un phénomène structurel :

Pour la Coalition, la crise du logement est symptomatique d'une multitude de facteurs qui, combinés, contribuent à créer une crise du logement chronique. Celle-ci sévit depuis le début des années 1980 et connaît des exacerbations à peu près tous les dix ans, provoquant des taux d'inoccupation dramatiquement bas.

Cette crise est provoquée entre autres par le déséquilibre entre l'offre locative privée et l'insuffisance de l'offre de logement social. Ajoutons à ces éléments, l'effet de la spéculation foncière qui a une influence sur la hausse des prix des loyers et la location de logements à court terme (Airbnb et autres). Nous devons nommer le manque de volonté politique des différents paliers de gouvernement à réglementer davantage le marché de l'habitation afin qu'il ne soit pas uniquement laissé aux mains des promoteurs immobiliers en développement de condominiums. Ce manque de volonté politique devrait être davantage dénoncé; la CDLAL va s'y attarder.

La crise du logement est une crise d'envergure nationale et les enjeux vécus par les citoyennes et les citoyens de l'agglomération de Longueuil sont réels dans toutes les régions du Québec ;

Les impacts négatifs de la spéculation immobilière ne sont pas suffisamment reconnus;

Le logement est trop souvent perçu comme un bien de consommation et non pas conçu comme droit fondamental;

La réglementation est un élément fondamental, mais son application n'est pas faite de façon suffisamment rigoureuse, et les sanctions sont trop souvent banales;

Les municipalités au sein de l'agglomération de Longueuil doivent obtenir davantage de capacités et de nouveaux leviers financiers afin d'agir davantage en fonction des enjeux liés à la crise du logement.

6. Considérer les enjeux spécifiques des différentes populations locataires:

La crise du logement provoque depuis quelques années une exacerbation des différents enjeux en logement, qui étaient déjà bien présents au sein du territoire de l'agglomération de Longueuil. Manque de logements sociaux, de logements abordables et convenables, insuffisants et embourgeoisement sont des phénomènes auxquels les locataires sont de plus en plus confrontés, entre autres.

Les populations de femmes, les personnes en situation de handicap et les personnes issues de l'immigration sont des exemples de populations qui sont le plus à risque de vivre des enjeux en lien avec l'obtention d'un logement convenable, abordable, sécuritaire et salubre.

Les membres de la Coalition sont d'avis qu'il faut inclure dans ses projets d'actions une collaboration avec d'autres concertations au sein de l'agglomération de Longueuil afin d'élaborer un mandat permettant la mise sur pied d'un comité ADS+ en collaboration avec différents partenaires.



REVENDEICATIONS ET RECOMMANDATIONS DES MEMBRES DE LA CDLAL :

7. Règlements municipaux en matière de nuisance et d'insalubrité :

Le vieillissement des immeubles du parc locatif privé, l'actuelle pénurie de logements, le manque d'assiduité dans l'application des règlements municipaux, voire l'absence de règlements ou de codes de logement pour certaines villes de l'agglomération, nous amènent à devoir agir sur les conditions de vie et d'habitation des mal-logés.

Considérant que le phénomène de l'insalubrité des logements mis en lumière par la vaste enquête auprès de 1000 ménages locataires touche plus particulièrement les parcs locatifs des villes de Brossard et de Longueuil.

NOUS RECOMMANDONS :

Que la CDLAL, ainsi que les acteurs locaux de chaque municipalité, soit impliquée dans la réfaction d'un code du logement pour chacune des municipalités au sein de l'agglomération de Longueuil; ;

Que nos élus.es locaux provinciaux demandent auprès du gouvernement provincial, l'adoption d'un code national de salubrité en logement ;

Qu'il y ait l'implantation d'un comité pour l'insalubrité dans toutes les villes de l'agglomération de Longueuil, et qu'il soit actif à l'année;

Que nos élus.es locaux provinciaux demandent auprès du palier provincial la reconnaissance formelle du droit au logement au Québec et la mise en place d'un contrôle obligatoire et universel des loyers au Québec appuyé par un registre des loyers.



Freiner l'embourgeoisement afin de préserver une mixité sociale :

L'enjeu du développement démographique qui s'opère sur la Rive-Sud et le phénomène de l'étalement urbain amènent les villes de l'agglomération de Longueuil à favoriser des stratégies de densification immobilière. Dans les dernières années, un phénomène qui a pris beaucoup d'ampleur est celui des promoteurs immobiliers qui font l'achat de maisons unifamiliales pour en faire la démolition, pour ensuite construire des unités de condos, de copropriété ou bien des condos à louer. Ce phénomène est une forme directe d'embourgeoisement des quartiers et fait en sorte de complètement défigurer l'aménagement urbain des quartiers populaires. Enfin, ceci affecte négativement les milieux de vie.

Ainsi, la construction de condominiums et la conversion de logements locatifs en condominiums ont pris de l'importance sur l'ensemble du territoire de l'agglomération de Longueuil depuis les dernières années, avec pour conséquences, une fragilisation du parc locatif marquée par une pression à la hausse sur les loyers et une pénurie de logements locatifs de qualité.

Considérant les besoins des différentes populations et la construction intensive de condominium sur ses territoires :

NOUS RECOMMANDONS :

Que les villes de l'agglomération de Longueuil, et l'agglomération de Longueuil, prennent des dispositions légales afin d'encourager et prioriser la construction de logements sociaux sur ses territoires;

Que toutes les municipalités au sein de l'agglomération de Longueuil se dotent d'une Politique de l'habitation et du logement social;

Que les municipalités de l'agglomération de Longueuil réservent une banque de terrains, communément appelée réserve foncière, en fonction de projets de construction de logements sociaux;

Que les municipalités de l'agglomération de Longueuil demandent auprès du gouvernement provincial la possibilité de se prévaloir de son droit de préemption ainsi qu'un fonds monétaire en fonction;

Que les municipalités de l'agglomération de Longueuil usent de leurs pouvoirs afin de limiter et mieux encadrer les habitations Airbnb sur son territoire;

Que les municipalités de l'agglomération de Longueuil imposent une taxe sur les terrains vacants.

9 Encourager le développement et le maintien de l'offre de logements sociaux et communautaires :

Considérant que le parc de logements locatifs privés est insuffisant avec un taux d'inoccupation dramatiquement bas (bien en deçà du taux d'équilibre estimé à 3%) en fonction de l'évolution démographique sur l'ensemble du territoire de l'agglomération de Longueuil et que le logement social doit faire partie intégrante d'une stratégie de développement d'une offre locative de qualité et adaptée aux besoins de la population de notre territoire, il est impératif que des actions soient entreprises pour augmenter le nombre de logements sociaux et communautaires disponibles et cela, le rapidement possible.

NOUS RECOMMANDONS :

Construire plus de 500 logements sociaux par année pour les cinq prochaines années sur le territoire de l'agglomération de Longueuil ; ce chiffre est basé sur le prorata des ménages locataires qui consacrent 50% et plus de leurs revenus au logement ;

Les logements sociaux devraient représenter 30 % du parc locatif et hors du marché locatif sur l'ensemble du parc locatif privé;

Que les municipalités de l'agglomération de Longueuil se dotent d'une politique d'inclusion dans tous ses projets immobiliers ;

Mettre en place une réserve foncière de terrains afin de permettre la réalisation des projets de construction de logements sociaux ;

Que toutes les municipalités au sein de l'agglomération de Longueuil adoptent une Politique en habitation et du logement social;

Que les municipalités au sein de l'agglomération de Longueuil instaurent une taxe solidarité municipale. Ce poste budgétaire, qui pourrait se nommer santé et bien-être, servirait à financer des projets et des initiatives sociales;

Que nos élus.es locaux provinciaux demandent auprès du palier provincial :

- La remise sur pied du programme AccèsLogis, en haussant son financement ;
- La mise en place d'un contrôle obligatoire et universel des loyers au Québec, appuyé par un registre des loyers ;
- L'adoption d'un code national de salubrité en logement ;
- La reconnaissance formelle du droit au logement au Québec ;

Que nos élus.es locaux fédéraux demandent auprès du gouvernement fédéral :

- Que les sommes investies en développement d'habitations dans la Stratégie nationale sur le logement du gouvernement fédéral soient exclusivement réservées pour le logement social;
- De hausser considérablement les sommes accordées au gouvernement provincial pour la rénovation, l'amélioration et la modernisation des logements sociaux qu'il a contribué à réaliser par le passé.

10. Soutien communautaire en logement et aide aux populations vulnérables :

Le soutien communautaire peut prendre deux formes : en logement social et sur le marché locatif privé. Le ministère de la Santé et des Services sociaux ainsi que la Société d'habitation du Québec se sont dotés d'un Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social. Les activités comprises dans les pratiques de soutien communautaire en logement social se subdivisent en quatre catégories :

L'aide à la personne dans l'exercice de ses droits et responsabilités en tant que citoyenne ou citoyen ;

L'aide à la vie courante ;

L'aide à la vie collective ou associative ;

Des activités de type relation d'aide.

On constate toutefois que les balises inscrites dans ce cadre de référence ne sont pas pleinement appliquées. Par exemple, des organismes offrant des logements à des personnes ayant une déficience intellectuelle doivent régulièrement effectuer des collectes de fonds afin de pouvoir embaucher les ressources nécessaires pour que leurs locataires puissent continuer à occuper leurs logements, n'ayant pas ou peu de financement de la part du CISSS de leur territoire.

NOUS RECOMMANDONS :

Le déploiement de ressources communautaires visant à soutenir les locataires du marché locatif privé ;

La pleine application du cadre de référence en Montérégie et particulièrement, dans l'agglomération de Longueuil ;

Une augmentation des budgets alloués pour le soutien communautaire en logement social ;

Une bonification du crédit d'impôt pour l'aide au maintien à domicile des personnes âgées, avec le remplacement du taux de crédit unique par un taux variable dégressif en fonction du revenu de la personne admissible.

11.

L'accessibilité universelle et l'adaptabilité des logements :

Le concept d'accessibilité universelle favorise un accès pour tous et toutes aux bâtiments et infrastructures afin de favoriser la mixité sociale, la dignité des personnes et la pleine participation citoyenne. Présentement, l'offre de logements accessibles universellement ou adaptés fait cruellement défaut. Il est impératif que l'offre de logements accessibles universellement soit augmentée en faisant respecter les normes prévues au code de construction, en en faisant la promotion et en encourageant les propriétaires de logements à adapter leur logement lorsque la situation du locataire l'exige.

En plus de permettre un accès aux services de proximité et aux commerces, l'accessibilité universelle en logement permet à l'individu d'acquérir une pleine autonomisation en logement avec une prise en charge de l'individu par lui-même. Malheureusement, la disponibilité de logements accessibles universellement fait dramatiquement défaut au sein du territoire de l'agglomération de Longueuil. Ces enjeux ne rejoignent pas seulement les personnes à mobilité réduite, mais aussi l'ensemble des citoyens.

NOUS RECOMMANDONS :

Que les municipalités de l'agglomération de Longueuil fassent la promotion du Programme Petits établissements accessibles de la Société d'habitation du Québec auprès des petits commerçants, places d'affaires et organismes communautaires en plus d'en bonifier les montants alloués et les paramètres ;

L'adoption de normes de construction de logements allant au-delà des minimums prévus au Code de construction du Québec ;

Que les municipalités de l'agglomération prennent exemple sur l'arrondissement du Vieux-Longueuil en vue d'inviter les propriétaires et locataires bénéficiant du Programme d'adaptation de domicile (PAD) autoriser la transmission de leurs coordonnées dans le but de mettre sur pied un répertoire des logements adaptés et d'en faire bénéficier d'autres personnes ou familles d'en l'éventualité d'un déménagement ou de la vente de propriété



CO  LITION
pour le droit au logement
de l'agglomération de Longueuil

670, rue Saint-Jean
Longueuil QC J4H-2Y4

438 370-0471
coordocoaldl@gmail.com

<https://cdlal.quebec>

