

La crise du logement mérite mieux!



Photo: Olivier Zuida Archives Le Devoir Les projets immobiliers doivent s'inscrire dans une planification urbaine rigoureuse pour assurer la santé, la sécurité et la qualité de vie des citoyens.

Brigitte Watson, Vicky Croteau, Catherine Vallée, Jonathan Tremblay, Chantal Payant et Claude Boileau

Les auteurs signent ce texte au nom du MARE (Mouvement d'action régional en environnement), avec le soutien de Martin Legault et Sylvie Clermont à la coordination. Ils ont également l'appui d'une trentaine de groupes issus de plusieurs horizons.

9 février 2024 **Libre opinion**
Libre opinion

Le projet de loi 31 sur l'habitation a été présenté l'an dernier par la ministre responsable de l'Habitation, France-Élaine Duranceau, et doit être adopté tout prochainement. Cependant, sous prétexte de répondre à la crise du logement (https://www.ledevoir.com/crise-du-logement?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte), l'article 37.2 a été ajouté en

catimini, après la période de consultation publique. Cet amendement autorise pendant cinq ans les municipalités à faire fi des règles d'urbanisme pour accélérer les projets de logement. Elles pourront ainsi passer outre aux étapes de consultation publique préalables à la réalisation des projets.

Au Mouvement d'action régional en environnement (MARE), nous misons sur l'action collective afin de faire changer les choses, non seulement pour la protection de l'environnement, mais aussi pour la justice sociale. C'est pourquoi nous devons parler de l'article 37.2 et nous invitons tout le monde à en faire de même.

Malgré les vives protestations d'experts et de l'opposition

(https://www.ledevoir.com/politique/quebec/801946/vers-dereglementation-precedent-matiere-zonage-urbanisme?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte), l'amendement a été adopté en commission parlementaire en novembre dernier. Si le projet de loi est accepté tel quel, nous sommes persuadés que l'aménagement de nos municipalités prendra vite un tour chaotique qui pourrait bien s'avérer catastrophique.

Les règles d'urbanisme et les processus de participation citoyenne sont essentiels à un développement harmonieux de nos milieux de vie et à la construction de villes adaptées aux crises sociales et environnementales auxquelles nous sommes confrontés. Les projets immobiliers ont des répercussions sur les infrastructures municipales, notamment en ce qui concerne l'eau potable, les eaux usées et de ruissellement, les nappes phréatiques, les routes et les besoins en énergie.

Ils doivent donc s'inscrire dans une planification urbaine rigoureuse pour assurer la santé, la sécurité et la qualité de vie des citoyens. On doit entre autres veiller à l'accessibilité aux modes de transport durables, aux services d'éducation et de santé, aux commerces, aux infrastructures de parcs et de loisirs, etc. Sans compter que les espaces verts et les milieux naturels de proximité, si appréciés par les citoyens et fondamentaux pour leur santé, seront encore plus menacés en l'absence d'un cadre légal adéquat pour leur protection.

L'article 37.2 a le potentiel de torpiller tous les efforts déployés depuis des années en vue de bonifier les plans d'urbanisme pour rendre les milieux de vie plus sains et résilients face aux changements climatiques (https://www.ledevoir.com/changements-climatiques?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte). Il pourrait non seulement causer des dérapages importants dans les plans d'aménagements du territoire, mais aussi ruiner les efforts de tous les ordres de gouvernement quant au transport durable, à la santé, à la sécurité alimentaire ainsi qu'à la protection et au rétablissement des milieux naturels.

Mentionnons également les conséquences possibles sur la saine administration de nos municipalités, comme l'a souligné la députée Virginie Dufour, autrefois conseillère municipale, qui y voit non seulement un « déni de démocratie », mais aussi un risque de favoritisme, voire de collusion (https://www.ledevoir.com/politique/quebec/801946/vers-dereglementation-precedent-matiere-zonage-urbanisme?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte), issu des négociations entre les villes et les promoteurs. L'Ordre des urbanistes du Québec est aussi en désaccord avec cette démarche (https://www.ledevoir.com/politique/quebec/801946/vers-dereglementation-precedent-matiere-zonage-urbanisme?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte), car elle risque d'entraîner des constructions à la pièce qui ne cadrent pas avec une vision d'ensemble pour un quartier.

Compte tenu de toutes ces raisons, nous, le MARE, et les cosignataires de la présente lettre insistons pour que l'article 37.2 soit retiré du projet de loi 31. Les conséquences de cet amendement sont trop importantes pour ignorer l'avis des experts de la société civile et des autres parties prenantes de l'aménagement du territoire, comme le fait actuellement le gouvernement caquiste.

** Ont aussi cosigné cette lettre : Eau Secours, Rébecca Pétrin ; le Conseil central du Montréal métropolitain — CSN, Bertrand Guibord ; Réseau vigilance hydrocarbures Québec (RVHQ), Katherine Massam ; Ambioterra, Priscilla Gareau ; Coalition Mobilisations citoyennes environnementales de Laval, Jonathan Tremblay ; Sauvons l'anse à l'Orme, Sue Stacho ; Mobilisation 6600 Parc-nature MHM, Josée Desmeules ; Coalition verte, Carole Reed, Charlie McCleod ; Sauvons les milieux humides de St-Zotique, Marie-Martine Richer ; REgarde citoyen !, Jean Baril ; Citoyens pour la protection du mont Rigaud, Élie Forest ; Mères au front Vaudreuil-Soulanges, Christine Dandurand ; Regroupement écocitoyen de Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Sylvie Clermont ; Sauvons Sandy Beach, Roxanne Séguin ; Boisés écologie Châteauguay, Chantal Payant ; Nature Hudson, Adrian Burke ; Pincourt Vert, Shelagh McNalley ; Coalition alerte enfouissement Rivière-du-Nord, Normand-Léo Beaudet ; Comité de protection du Petit Bois vert, Luc Gauthier ; Sauvons la forêt du prolongement de la 25, Shanie Gauthier ; Collectif Montchâtel, fort de nature, Vicky Croteau et Marie-France Mathieu ; La Grande Marche pour la protection des forêts, Patrick Gravel ; Parc Sentiers des bois de Laval, Jonathan Tremblay ; Amis du boisé des Châtels, Catherine Rouleau ; Boisé des écrivains Marie-Eve Brochu ; Boisé du Faubourg, Caroline Parent ; Sauvons la forêt Fairview, Geneviève Lussier ; Sauvons la Falaise, Lisa Mintz ; Mobilisation forêt Pointe-au-Père, Rachel Nadeau ; Action Environnement Basses-Laurentides, Lucie Massé ; À Châteauguay, quelle ville voulons-nous ?, Claude Boileau.*

Ce texte fait partie de notre section Opinion, qui favorise une pluralité des voix et des idées en accueillant autant les analyses et commentaires de ses lecteurs que ceux de penseurs et experts d'ici et d'ailleurs. Envie d'y prendre part? Soumettez votre texte à l'adresse opinion@ledevoir.com (mailto:opinion@ledevoir.com?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte). Juste envie d'en lire plus? Abonnez-vous à notre [Courrier des idées](https://www.ledevoir.com/infolettres?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte) (https://www.ledevoir.com/infolettres?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte).

Quelles seront les répercussions de la nouvelle loi sur l'habitation ? |

Le Devoir · 22 févr. 2024 · FRANÇOIS CARABIN CORRESPONDANT PARLEMENTAIRE À QUÉBEC

La ministre responsable de l'Habitation, France-Élaine Duranceau, s'attend à ce que l'adoption de son projet de loi 31 sur le logement aide tant les propriétaires que les locataires. Mais comment, et quand ? Le Devoir a tenté d'y répondre.

Adopté à la majorité mercredi à l'Assemblée nationale, le projet de loi 31 « modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation » est entré en vigueur mercredi après-midi, après sa sanction par la lieutenantgouverneure. Le texte législatif contient une série de mesures qui modifieront rapidement les relations locateur-locataire au quotidien.

Restriction de la cession de bail

Il s'agit sans aucun doute de l'article le plus controversé du projet de loi. Dès son entrée en vigueur, il permettra à un propriétaire de refuser qu'un locataire cède son bail à un autre. S'il devait auparavant évoquer un « motif sérieux » pour dire non à un transfert, le locateur n'aura plus besoin de le faire. Dans le cas d'un refus, le bail sera résilié au moment prévu de la cession.

La sous-location et la cession d'un contrat de location « à profit » deviennent par ailleurs proscrites. Les restrictions à la cession de bail sont applicables à partir de la sanction de la loi.

Clause « G » et clause « F »

Avec ces articles, la ministre Duranceau veut offrir davantage de transparence aux locataires. Peu respectée par les propriétaires, la clause G du bail contient le loyer le plus bas payé dans les 12 derniers mois. À partir de maintenant, le locateur qui « omet sciemment » de l'inscrire sera passible de dommages-intérêts punitifs.

Une fois le projet de loi entré en vigueur, l'inscription de la clause F deviendra elle aussi obligatoire pour les bâtiments « nouvellement bâtis ou qui ont fait l'objet d'un changement d'affectation récent ». Celle-ci indique le loyer maximal que compte exiger un propriétaire dans les cinq prochaines années.

Protection contre les évictions

Si les groupes d'opposition ne cessent de lui répéter que ce ne sera pas suffisant, la ministre responsable de l'Habitation estime que les mesures qu'elle met en place pour protéger les locataires des évictions porteront leurs fruits. Après le refus par les autres partis représentés à l'Assemblée nationale d'adopter en vitesse le projet de loi en décembre, elle a soutenu que « chaque jour qui passe, ce sont des évictions qu'on aurait pu éviter ».

En pratique, la « loi 31 » offrira aux locataires des indemnités bonifiées. À l'heure actuelle, une personne évincée de son logement a droit à l'équivalent de trois mois de loyer et à des frais raisonnables de déménagement. Avec l'adoption du projet de loi caquiste, la compensation devra désormais représenter une somme égale « à un mois de loyer pour chaque année de location », mais pourra au maximum équivaloir à « 24 mois de loyer ». Le minimum de trois mois demeure en vigueur.

La « loi 31 » a aussi pour effet de « renverser le fardeau de la preuve » en matière d'éviction, selon Mme Duranceau. Alors que le locataire devait auparavant contester son expulsion, c'est dorénavant le propriétaire qui devra justifier sa décision de l'évincer devant le Tribunal administratif du logement.

Modifications aux règles d'urbanisme

Ces articles du projet de loi ne touchent pas directement aux relations propriétaire-locataire, mais plutôt aux pouvoirs des villes en matière d'habitation. Afin d'accélérer la construction d'habitations locatives, le projet de loi permettra aux municipalités qui comptent plus de 10 000 habitants et qui présentent un taux d'inoccupation de moins de 3 % selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement d'autoriser les projets de trois logements ou plus sur leur territoire sans tenir compte de leur réglementation d'urbanisme.

Cette proposition a soulevé des craintes de « favoritisme » et de « corruption », selon des experts, mais la ministre Duranceau maintient que tous les garde-fous ont été mis en place. À partir de l'entrée en vigueur de la loi, une Ville pourra aviser le ministère de son intention d'utiliser ces nouveaux pouvoirs pour une période de trois ans. Après coup, cette période pourra être prolongée pour deux ans, à la discrétion du ministre en place. Des villes comme Gatineau ou Longueuil pourront par exemple faire appel à ces dispositions de la loi.

Ce que le projet de loi ne contient pas

Aux yeux des groupes d'opposition, le projet de loi 31 est une « occasion manquée » de contrer la crise du logement. C'est que la ministre Duranceau a rejeté plusieurs de leurs amendements au cours des derniers mois pour plutôt ajouter des dispositions au projet de loi.

Parmi ceux-ci, la mise sur pied d'un registre national des loyers, qui aurait indiqué les derniers loyers payés pour chaque bail locatif, et le renversement des dispositions sur la cession de bail.

Malgré les doléances de Québec solidaire, qui était accompagné la semaine dernière d'un père de famille qui s'apprête à perdre son logement, situé à Shawinigan, à cause d'une rénoviction, la ministre a aussi dit non à la mise sur pied d'un moratoire sur les rénovictions. « Il n'y a pas d'alternative. C'est ça, la problématique », a souligné Jonathan Simard, qui s'apprêtait à être évincé de l'appartement où ses quatre jeunes garçons vivent. « À partir du moment où il n'y a pas d'alternative, c'est comme si on aliénait, d'une certaine façon, le locataire à son droit de se loger. »

Malgré des propositions du Parti québécois et de Québec solidaire, par ailleurs, la « loi Françoise David », qui protège les aînés vulnérables contre les évictions, n'a pas été élargie aux personnes de 65 ans et plus.