



A.P.E.L.
ASSOCIATION DE PROMOTION
ET D'ÉDUCATION EN LOGEMENT

MÉMOIRE

POUR UN CODE DU LOGEMENT

AVRIL 2008

1- PRÉSENTATION

L'Association de promotion et d'éducation en logement – A.P.E.L. a été fondée dans le prolongement de la crise majeure du logement qui a frappé le Québec et particulièrement la région des Basses-Laurentides en 2002. L'association s'est donnée comme principal mandat de travailler à la promotion du logement social dans les MRC de Deux-Montagnes et sud de Mirabel. De façon spécifique, A.P.E.L. veut favoriser des projets de logement social et communautaire dans le but de lutter contre la pauvreté, informer les locataires et les propriétaires sur leurs droits, obligations et recours, réaliser des études et des analyses sur la situation et l'évolution du logement dans la région et finalement aider les personnes défavorisées en matière de logement en leur offrant des services adaptés à leurs besoins.

Amorcer une réflexion sur la nécessité d'un code du logement dans les municipalités des deux MRC que nous desservons nous semblait entrer dans le cadre de nos objectifs spécifiques. C'est dans ce contexte que nous soumettons ce premier mémoire à la Ville de Saint-Eustache.

2- LA SITUATION

Depuis ses débuts, l'Association de promotion et d'éducation en logement a eu à répondre à des locataires aux prises avec des problèmes d'insalubrité et d'entretien déficient de leur logement. Ces locataires se sont adressés à notre organisme afin d'obtenir le soutien nécessaire pour entreprendre les procédures nécessaires et faire valoir leur droit à un logement sécuritaire. Une municipalité soucieuse du confort, du bien-être et de la santé de ses résidents doit nécessairement se préoccuper de ses citoyens les moins nantis et faire en sorte de leur offrir les moyens de bénéficier de ce droit élémentaire. L'insalubrité des logements porte atteinte à la sécurité des locataires.

Le parc locatif de la Ville de Saint-Eustache s'élève à 1176 immeubles locatifs sur un total de 6805 immeubles d'habitation¹ (17,29%)². Ainsi on peut avancer sans risque de se tromper qu'une portion significative de la population eustachoise vit en logement. Plusieurs de ces locataires sont des familles et des individus à faible revenu disposant de très peu de moyens pour faire valoir et respecter leurs droits dans le cas de conflits portant sur la salubrité et l'entretien d'un logement avec un propriétaire.

3- POUR UN CODE DU LOGEMENT À SAINT-EUSTACHE

Il est établi que, dans les municipalités où il n'y a pas de code de logement, les locataires sont plus démunis. Selon M. André Trépanier, porte-parole du RCLALQ, les démarches auprès de la Régie du logement ne sont pas très rapides. De son côté, la Régie du bâtiment ne peut intervenir que si la sécurité des résidents est en jeu. Outre ces motifs, le présent mémoire pour doter la Ville de Saint-Eustache d'un code du logement procède de quelques autres constats faits par notre organisme : difficulté pour les inspecteurs du service d'urbanisme de la Ville de Saint-Eustache qui ne peuvent intervenir qu'à la suite de plaintes spécifiques, détérioration progressive de certains immeubles locatifs entre autres.

La Ville de Saint-Eustache ne connaît pas encore de graves problèmes de salubrité dans son parc locatif. Toutefois, certains immeubles commencent à montrer des signes inquiétants. Aussi ne faut-il pas attendre que les logements soient dans un état de détérioration tel qu'il faille penser à des démolitions, ce qui ne ferait qu'aggraver une situation du logement déjà problématique.

4- QUELQUES PROPOSITIONS

Un code de logement prend souvent la forme d'un règlement municipal. De notre point de vue, le code du logement de Saint-Eustache devrait comprendre, outre les

¹ Voir le tableau en annexe.

² Le total de logements inclut les 5 629 maisons unifamiliales de la municipalité

règlements portant sur la salubrité et l'entretien des logements, trois grands axes : le confort, la sécurité et le bien-être des locataires. Il devrait aussi, dans une certaine mesure, allant au-delà des dispositions légales déjà applicables, tracer les grandes lignes d'un code de vie entre les propriétaires et les locataires dans la Ville de Saint-Eustache. Ce faisant, celle-ci assumerait au niveau provincial un important leadership au moment où de nombreuses associations de locataires se regroupent pour exiger du gouvernement du Québec un code obligatoire du logement applicable dans toutes les municipalités.

Certains champs d'application spécifiques présentent un intérêt particulier pour l'Association de promotion et d'éducation en logement. Ainsi, dans son code du logement, la Ville de Saint-Eustache devrait prévoir des mécanismes pour

- obliger les propriétaires à faire l'entretien des logements locatifs;
- agir contre les propriétaires récalcitrants;
- augmenter le nombre d'inspecteurs et les doter de réels pouvoirs d'intervention;
- se donner le pouvoir de convertir en logements sociaux (expropriation à des fins de logement social) des immeubles dont les propriétaires refusent d'obtempérer aux ordonnances municipales.

5- CONCLUSION

En 1972, feu M. Guy Tardif alors ministre responsable de l'Habitation recommandait la mise en vigueur d'un code provincial du logement. À cet égard, plusieurs municipalités importantes ont déjà agi en ce sens. Nous croyons qu'il est temps pour la Ville de Saint-Eustache, municipalité phare dans les Laurentides, de prendre les moyens de doter ses citoyens d'un code du logement approprié. Dans cette optique, l'Association de promotion et d'éducation en logement est disponible pour travailler en collaboration avec les services municipaux au niveau de la recherche, de la réflexion et de la mise en place du code du logement eustachois.

RÉPARTITION DES IMMEUBLES LOCATIFS À SAINT-EUSTACHE

| Type | Nb de logements par type | Quantité |
|----------------------|--------------------------------|-------------|
| Duplex | 2 | 517 |
| Triplex | 3 | 215 |
| Quadruplex | 4 | 79 |
| Quintuplex | 5 | 34 |
| Sextuplex | 6 | 166 |
| Immeuble à logements | 7 | 2 |
| Immeuble à logements | 8 | 74 |
| Immeuble à logements | 9 | 10 |
| Immeuble à logements | 11 | 1 |
| Immeuble à logements | 12 | 20 |
| Immeuble à logements | 16 | 6 |
| Immeuble à logements | 17 | 5 |
| Immeuble à logements | 18 | 2 |
| Immeuble à logements | 19 | 3 |
| Immeuble à logements | 20 | 4 |
| Immeuble à logements | 23 | 1 |
| Immeuble à logements | 24 | 2 |
| Immeuble à logements | 28 | 1 |
| Immeuble à logements | 29 | 1 |
| Immeuble à logements | 30 | 4 |
| Immeuble à logements | 32 | 2 |
| Immeuble à logements | 44 | 1 |
| Immeuble à logements | 52 | 2 |
| Immeuble à logements | 60 | 1 |
| Immeuble à logements | 62 | 1 |
| Immeuble à logements | 77 | 1 |
| Immeuble à logements | 88 | 1 |
| Immeuble à logements | 230 | 1 |
| TOTAL | | 1176 |

Source : Service de la taxation de Saint-Eustache
Rôle d'évaluation 2006-2007