

**La certification Propriétaire responsable et le registre des loyers :
les points à améliorer pour une meilleure défense du droit au
logement à Montréal**

Mémoire du Comité d'action de Parc-Extension (CAPE) déposé dans le cadre de la consultation sur la certification Propriétaire responsable et le registre des loyers.



Montréal, le 3 juin 2022

Table des matières

1. Présentation
2. Introduction
3. Constats du CAPE
 - 3.1 L'atteinte des cibles d'inspection de la Ville de Montréal et des arrondissements
 - 3.2 L'évacuation des immeubles et la gentrification par abandon
 - 3.3 Autres constats du CAPE
4. Recommandations
5. Références

1. Présentation

Le Comité d'action de Parc-Extension (CAPE) est le comité logement de Parc-Extension, qui accompagne les locataires du quartier dans la défense de leurs droits. Le CAPE existe depuis 1986 et il travaille à l'amélioration des conditions de logement des résidentes et des résidents les plus démunis de Parc-Extension en matière d'habitation. Il offre gratuitement toute une gamme de services d'information et d'aide, par téléphone ou par des rencontres individuelles, sur les droits des locataires. L'organisme effectue aussi la promotion du logement social et de la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

2. Introduction

La Ville de Montréal a soumis à la consultation publique, au début de l'année 2022, un projet de certification « Propriétaire responsable » qui obligera les propriétaires d'immeubles locatifs de huit logements ou plus à attester du bon état d'entretien de leurs bâtiments et de leurs logements, en remplissant un formulaire qui devra être renouvelé tous les cinq ans. Ce formulaire exigera aussi de préciser le montant des loyers et de fournir, lorsque nécessaire, un

plan d'entretien et de mesures correctives. La certification Propriétaire responsable et le registre des loyers proposés par la Ville visent à répondre tant à la pénurie de logements abordables dans la métropole qu'aux problèmes d'insalubrité auxquels plusieurs locataires sont confronté-e-s (Ville de Montréal 2022 : 6).

Le CAPE soutient un nombre croissant de locataires qui font face à des hausses de loyer abusives et à des tentatives d'éviction, afin de mettre fin au bail et de pouvoir augmenter drastiquement les loyers. Soixante et onze locataires ont contacté notre équipe entre août 2020 et avril 2021, car ils ou elles faisaient face à une éviction potentielle, tandis que soixante-treize locataires nous ont contacté-e-s pour les mêmes motifs entre août 2021 et avril 2022. Dans son plus récent rapport sur le marché locatif, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mentionne que le loyer moyen dans l'arrondissement de Villieray–Saint-Michel–Parc-Extension a augmenté de 5,2 % entre 2020 et 2021 (Société canadienne d'hypothèques et de logement 2022). Un rapport produit par le Projet de cartographie anti-éviction de Parc-Extension indique, pour sa part, que le loyer moyen des offres d'appartement comprenant deux chambres ou trois chambres et plus à Parc-Extension représente le double du loyer moyen calculé par la SCHL en octobre 2019 pour ces deux tailles de logement dans le quartier (Projet de cartographie anti-éviction de Parc-Extension 2020 : 16). Plusieurs locataires qui sollicitent les services du CAPE doivent aussi conjuguer avec des problèmes d'insalubrité graves, qui nuisent à leur santé tant physique que mentale.

La Ville de Montréal souhaite s'attaquer à ces différents problèmes par l'entremise de la certification Propriétaire responsable et du registre des loyers, mais notre équipe estime que des ajustements doivent être faits, et que des défis doivent être mieux pris en compte, afin de s'assurer que ces nouveaux outils contribuent autant que possible à la défense du droit au logement.

3. Constats du CAPE

3.1 L'atteinte des cibles d'inspection de la Ville de Montréal et des arrondissements

L'équipe du CAPE constate d'abord que le Service de l'habitation de Montréal et les services d'inspection des arrondissements peinent à intervenir contre les propriétaires délinquants. Les lacunes dans le suivi des dossiers nuisent souvent à la résolution des problèmes d'insalubrité dans les immeubles concernés (Cadieux et Gallié 2018 : 15-16). Si le projet de certification « propriétaire responsable » peut être un moyen d'encourager une culture d'entretien des immeubles, nous pouvons nous demander comment la Ville de Montréal compte s'y prendre pour intervenir dans un plus grand nombre d'immeubles avec des problèmes d'insalubrité sur le territoire de la métropole, alors qu'elle n'atteint pas actuellement ses cibles d'inspection et qu'elle sévit peu contre les propriétaires délinquants.

3.2 L'évacuation des immeubles et la gentrification par abandon

L'équipe du CAPE a aussi constaté, dans le cadre de son travail, que de nouveaux propriétaires utilisent parfois les enjeux de structure, de salubrité et d'entretien dans leur immeuble afin de forcer une évacuation d'urgence des locataires, avec le soutien des services d'inspection de la Ville. Cette « gentrification par abandon » leur permet d'expulser leurs locataires sans devoir passer par le Tribunal administratif du logement, comme l'atteste le cas du 7535-7545 boulevard de l'Acadie (Leduc 2022). Une situation semblable a eu lieu au 7434 avenue Querbes en 2021 (Projet de cartographie anti-évacuation de Parc-Extension 2021) et au 1035 rue Jean-Talon Ouest en 2019. Nous pouvons nous demander quelles mesures sont prévues par la Ville de Montréal si les rapports professionnels produits afin d'obtenir la certification Propriétaire responsable mènent à un ordre d'évacuation de l'immeuble. Nous pouvons également nous demander si la certification Propriétaire responsable permettra à la Ville et aux arrondissements d'intervenir plus activement sur les enjeux d'insalubrité, afin d'éviter que la détérioration des immeubles atteigne un point où ces derniers ne sont plus habitables et doivent être évacués.

3.3 Autres constats du CAPE

D'autres constats nous semblent importants à partager ici. Notre équipe se demande d'abord comment la Ville de Montréal compte agir en cas de non-respect de la certification Propriétaire responsable. Des balises ont été présentées dans le document introductif (Ville de Montréal 2022 : 13-14), mais notre travail au CAPE nous a permis de constater que les mesures imposées par la Ville s'avèrent souvent insuffisantes pour régler les problèmes d'insalubrité et sévir contre les propriétaires délinquants (Goudreault 2021).

Le CAPE se demande ensuite s'il est possible de mettre à jour les loyers sur une base annuelle plutôt qu'une fois aux cinq ans, afin que les données contenues dans le registre des loyers puissent vraiment soutenir les locataires dans leurs démarches (Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec 2022). Nous pouvons rappeler qu'une motion pour créer un registre des loyers qui couvrirait l'ensemble du parc locatif a été déposée et adoptée au conseil municipal de la Ville de Montréal en juin 2021 (Rédaction Métro 2021). Un registre des loyers qui ne se limiterait pas aux immeubles avec huit logements ou plus aiderait les locataires de Parc-Extension et des autres quartiers montréalais à lutter plus efficacement contre les hausses abusives de loyer.

Le CAPE souhaite finalement rappeler que la certification Propriétaire responsable et le registre des loyers proposés par la Ville ne s'appliquent qu'à environ 35 % des logements montréalais. La décision de s'en tenir aux immeubles avec huit logements ou plus se base notamment sur une étude menée conjointement par la Ville et la Direction régionale de Santé publique de Montréal, qui aurait permis de confirmer que les immeubles avec huit logements ou plus présentent plus souvent des problèmes d'insalubrité que ceux comprenant entre deux à sept logements (Direction régionale de santé publique 2017). Notre travail de terrain nous a toutefois permis de constater que les problèmes d'insalubrité, les évictions et les rénovictions ont également lieu dans plusieurs immeubles comprenant moins que huit logements. Il vaut d'ailleurs la peine de souligner que 54,1 % des logements dans l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension comprennent entre deux à cinq logements (Montréal en statistiques 2014 : 25). Nous pensons que les droits des locataires qui résident dans de tels immeubles doivent aussi être mieux protégés.

4. Recommandations

À la lumière des constats partagés plus haut, le CAPE soumet les recommandations suivantes à la Ville de Montréal, afin que la certification Propriétaire responsable et le registre des loyers contribuent davantage à la défense du droit au logement à Montréal :

- ➔ Le CAPE recommande que des ressources supplémentaires soient investies afin que le suivi des dossiers d'insalubrité par le Service de l'habitation de Montréal et les services d'inspection des arrondissements soit plus serré. Cette recommandation vise à éviter que les objectifs d'inspection de la Ville et des arrondissements soient encore plus difficiles à atteindre qu'auparavant, avec une augmentation des demandes à laquelle ne correspondrait pas une augmentation des ressources.
- ➔ Le CAPE recommande que des mesures claires soient prises si les rapports professionnels produits afin d'obtenir la certification Propriétaire responsable mènent à un ordre d'évacuation d'un immeuble, afin d'éviter le phénomène de gentrification par abandon.
- ➔ Le CAPE recommande que la certification Propriétaire responsable soit conçue de manière à permettre à la Ville et aux arrondissements d'intervenir plus activement sur les enjeux d'insalubrité, afin d'éviter que la détérioration des immeubles atteigne un point où ces derniers ne sont plus habitables et doivent être évacués.
- ➔ Le CAPE recommande que la Ville de Montréal prenne des mesures plus fermes contre les propriétaires délinquants, qui profitent souvent des lacunes dans le suivi des dossiers d'insalubrité pour ne pas effectuer les réparations nécessaires.
- ➔ Le CAPE recommande que l'obtention de la certification Propriétaire responsable et l'inscription au registre des loyers soient obligatoires pour les immeubles comprenant moins que huit logements, afin que les droits des locataires résidant dans ces immeubles soient également respectés.
- ➔ Le CAPE recommande que les loyers soient mis à jour sur une base annuelle dans le registre, afin que les locataires puissent se servir des données qui y sont contenues pour faire contrôler leur loyer.
- ➔ Le CAPE recommande que la Ville de Montréal envisage la possibilité de convertir les immeubles non certifiés en logements sociaux, afin de contribuer davantage à la pérennisation du parc locatif abordable à Montréal.

Ces recommandations s'ajoutent à d'autres éléments mentionnés ici, qui méritent d'être pris en compte afin que la certification Propriétaire responsable et le registre des loyers proposés par la Ville de Montréal répondent véritablement à l'ampleur des besoins et favorisent une résolution de la crise du logement, qui sévit depuis déjà plusieurs années dans la métropole.

5. Références

Alexandre Cadieux et Martin Gallié (2018). *La lutte contre l'insalubrité à Montréal en questions*. Collectif de recherche et d'action sur l'habitat. URL : <http://crach.ca/la-lutte-contre-linsalubrite-a-montreal-en-questions/>.

Direction régionale de santé publique (2017). *Les conditions d'habitation à Montréal selon l'Enquête Habitation 2017*. URL : https://santemontreal.qc.ca/fileadmin/user_upload/Uploads/tx_asssmpublications/pdf/publications/9782550815778.pdf.

Zacharie Goudreault (2021). *Des locataires de Parc-Extension font pression sur leur propriétaire*. Le Devoir. URL : <https://www.ledevoir.com/societe/640884/logements-insalubres-des-locataires-de-parc-extension-font-pression-sur-leur-propretaire>.

Louise Leduc (2022). *Des locataires dans le flou quant à une évacuation*. La Presse. URL : <https://www.lapresse.ca/actualites/2022-03-12/parc-extension/des-locataires-dans-le-flou-quant-a-une-evacuation.php>.

Montréal en statistiques (2014). *Profil des ménages et des logements – Arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension*. Montréal, 34 pages.

Projet de cartographie anti-évacuation de Parc-Extension (2020). *MIL façons de se faire évincer - L'Université de Montréal et la gentrification à Parc-Extension*. Montréal, 50 pages.

Projet de cartographie anti-évacuation de Parc-Extension (2021). 7434 avenue *Querbes*. URL : <https://antievictionmontreal.org/fr/maps/community-power-map/>.

Rédaction Métro (2021). *Une motion adoptée pour créer un registre des loyers*. Journal Métro. URL : <https://journalmetro.com/local/villeray-st-michel-parc-extension/2656229/une-motion-pour-creer-un-registre-des-loyers/>.

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (2022). *Certification « Propriétaire responsable » : un projet intéressant, mais qui ne contient pas de registre des loyers*. URL : <https://rclalq.qc.ca/2022/02/certification-propretaire-responsable-un-projet-interessant-mais-qui-ne-contient-pas-de-registre-des-loyers/>.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (2022). *Rapport sur le marché locatif : Canada et régions métropolitaines*. Ottawa, 186 pages.

Ville de Montréal (2022). *Certification Propriétaire responsable et registre de loyers Projet soumis à la consultation publique – Février 2022*. Montréal, 16 pages.