

Le défi de la salubrité

Pour le bien-être des familles

Mémoire soumis dans le cadre la consultation publique sur le projet de certification de propriétaire responsable et la mise en place d'un registre de loyers



Par la Coalition-Action-Salubrité

Côte-Des-Neiges/NDG

Mai 2022

TABLE DES MATIERES

- 1- Le contexte
 - 2- Les difficiles conditions de logement dans l'arrondissement
 - 3- Plusieurs propriétaires négligents et menaçants.
 - 4- La frénésie d'augmentations de coûts de logement
 - 5- Les services d'inspection de l'arrondissement
 - 6- Pour une réglementation nouvelle et adaptée
 - 7- Le Projet de certification de propriétaire responsable et la mise en place d'un registre de loyers
 - 8- Nos recommandations
 - 9- Les membres de la Coalition Action Salubrité Côte-Des-Neiges/NDG
- Références

Contexte

La Coalition Action Salubrité est un espace de réflexion, de concertation et d'actions sur les enjeux du logement en général et de la salubrité des logements en particulier, regroupant des groupes communautaires des deux quartiers de l'arrondissement Côte-Des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce.

La Coalition-Action-Salubrité inscrit sa démarche dans l'esprit et l'objectif de la priorité salubrité des logements, identifiée parmi les priorités du plan stratégique du quartier Côte-Des-Neiges, adopté en 2018. Elle interpelle les élu(e)s et les fonctionnaires de l'arrondissement et de la Ville sur les réglementations en salubrité, pour des changements systémiques dans le but de renforcer durablement les mécanismes de gestion des situations d'insalubrité des logements

Des membres de la Coalition Action Salubrité, activent aussi au niveau du Chantier Salubrité de Côte des Neiges, qui est une Table de concertation regroupant des actrices du quartier Côte des Neiges et ouvrant au développement d'actions et initiatives pour améliorer les conditions de logement des résident(e)s du quartier.

Nos actions reposent sur le principe que le droit à un logement décent est un droit fondamental pour tous et toutes. Il représente un des piliers de l'intégration des immigrant(e)s, qui sont fort nombreux(es) à Côte-des-Neiges. D'autant plus que le logement constitue un des déterminants sociaux de la santé, et nous privilégions les conditions de logement comme un enjeu critique de santé public.

Depuis la priorisation par la Corporation de Développement Communautaire de Côte-Des-Neiges, du Règlement sur la salubrité l'entretien et la sécurité des logements en 2010, des groupes communautaires de Côte-Des-Neiges ont collaboré avec des groupes du quartier Notre –Dame-de-Grâce pour produire un mémoire sur l'application de ce règlement dans notre arrondissement. Des recommandations avaient même été retenues et instaurées.

La promulgation par la Ville de ses plans d'action en salubrité de 2014-2017 et celui de 2018-2021, s'ils ont permis des mesures coercitives contre les propriétaires négligent.e.s et doté le service d'inspection des arrondissements de plus de moyens d'interventions dans les situations d'insalubrité, n'ont pas pour autant découragé les négligences et le laisser aller de certains propriétaires, au détriment de leurs locataires.

Les organismes de l'arrondissement n'ont eu de cesse d'interpeller les élu(e)s et les fonctionnaires de l'arrondissement pour des ajustements aux réglementations, qui, même si basées sur de bonne intentions, ne réglaient pas les problèmes vécues sur le terrain par les résidents, notamment dans leurs rapports avec certains propriétaires peu scrupuleux et négligents, qui font fi des réglementations, au détriment des locataires, qu'il(elles) intimident et menacent d'expulsion quand ces dernier(ère)s les interpellent sur leurs conditions de logement.

Face à la détérioration des conditions de logement, la vigilance des groupes communautaires s'est accru et des procédures de collaboration avec les services d'inspection de l'arrondissement, rendues nécessaires, ont permis une évolution dans la gestion des situations d'insalubrité, sans pour autant qu'une dynamique d'enrayement de ce problème ne soit effective. Des problèmes d'effectifs dans les services des inspecteurs, la méconnaissance par les nouveaux(elles) migrant(e)s de leurs droits dans le domaine du logement, l'irresponsabilité dont font preuve quelques propriétaires, qui, en dépit des infractions qu'ils(elles) commettent régulièrement, des mesures coercitives auxquelles ils(elles) s'exposent ne font rien pour remédier aux situations d'insalubrité que vivent de très nombreux foyers.

Les difficiles conditions de logement dans l'arrondissement.

Les données établies par Centraide du Grand Montréal mentionnent que plus de 38 % des ménages ayant des enfants de 6 mois à 12 ans sur le territoire de Côte-Des-Neiges vivent avec des problèmes de moisissure excessive, et chez 23 % d'entre eux on note la présence de vermine (punaises de lit, rongeurs, coquerelles) ^[1].

Lors du recensement de 2016, 23,1% des ménages locataires du quartier CDN (7 980 ménages) et 21,4% des ménages locataires du quartier NDG (3 820 ménages) devaient consacrer plus de la moitié de leur revenu pour se loger 9 (comparativement à 17,9% des ménages locataires montréalais 10%). La proportion des ménages locataires consacrant 80% de leur revenu au logement est de 12,3% dans le quartier CDN et de 10,6% dans le quartier NDG. Par ailleurs, plus de 10 % de la population de la Ville de Montréal vit dans l'arrondissement Côte-des-Neiges– Notre-Dame de Grâce, ce qui en fait l'arrondissement le plus peuplé de la ville. Il est également un des arrondissements montréalais qui comporte le plus haut taux de ménages locataires ^[2] (selon le recensement de 2016, 81,2% dans Côte-des-Neiges et 67,2% dans Notre-Dame-de-Grâce) ^[3].

Plusieurs propriétaires négligents et menaçants.

Les groupes communautaires intervenant auprès de locataires, constatent une augmentation continue d'appels de locataires confrontés à des problèmes d'insalubrité permanents en dépit des réclamations qu'ils(elles) font à leurs propriétaires. Dans plusieurs des cas, ils signalent des menaces et des intimidations de leurs propriétaires, qui profitent de la méconnaissance par les locataires de leurs droits pour les menacer d'expulsion ou en leur attribuant la responsabilité de présence de vermine ou de moisissures dans leurs logements.

Les réparations ou les exterminations de vermine demandées par les locataires ne sont pas systématiquement prises en charge par ces propriétaires, qui, même quand ils(elles) se décident à le faire, ne font pas toujours appel à des compagnies professionnelles, comme l'exige pourtant la réglementation, mais préfèrent le faire eux-mêmes/elles-mêmes, avec des moyens non adaptés, sans suivis.

La frénésie d'augmentation des coûts des loyers

L'augmentation des prix des loyers est continue, ceux-ci étaient déjà à Côte-Des-Neiges/NDG supérieurs à la moyenne des loyers de l'ensemble de l'île de Montréal, selon le dernier rapport de la société canadienne d'hypothèque et de logement [4]. La disproportion entre les loyers élevés du quartier et le faible revenu des ménages crée bon nombre de situations dans lesquelles les locataires ne peuvent subvenir décemment à leurs besoins essentiels. Dans le rapport Dossier Noir du FRAPRU de 2018, on y relève que 45 % des ménages locataires, consacrent plus de 45 % de leur revenu aux dépenses de logement [5].

Les résident.e.s de CDN-NDG, aux prises avec des défis socio-économiques considérables, manquent de temps, d'énergie et des ressources nécessaires pour assurer seuls le suivi des plaintes déposées.

Selon le site de location de logement, [liv.rent](#). Alors que le prix moyen pour la location d'un appartement à Montréal était de 1 236 \$ en décembre 2021, celui-ci a connu une hausse considérable en seulement quelques semaines, atteignant, en ce début d'année 2022, 1 300 \$ par mois. Une augmentation de 64 \$ et un record depuis août 2021 [6]

Les intervenants en logement voient souvent des locataires vivant dans des conditions d'insalubrité, ne daignant pas déménager du fait des augmentations des loyers abusifs, et se retrouvent contraints de demeurer dans leurs logements insalubres

Le service d'inspections de l'arrondissement

Conscients du rôle prépondérant du service des inspections de l'arrondissement, et les efforts qu'il consent dans le cadre de son mandat, les collaborations avec les groupes communautaires et les comités de logement n'ont pas toujours été au beau fixe, mais des efforts ont été faits, et des collaborations ont pu être réalisées, sans pour autant régler de façon permanente les contraintes administratives dans la gestion des situations d'insalubrité.

En l'état actuel des choses les locataires ne sont pas automatiquement informés des suites à leurs plaintes, et ce, même lorsqu'ils/elles sont accompagnés par les groupes communautaires pour déposer leurs plaintes et leurs réclamations au service des inspections. Les échanges entre les groupes communautaires et le service des inspections à propos des suivis aux plaintes des locataires, et de la nécessité de les simplifier et les rendre accessibles aux locataires n'ont jusqu'à présent pas abouti.

Le service des inspections se prévalant du fait que tant que les procédures sont en cours ils ne peuvent divulguer les résultats de leurs démarches. Quand le rapport d'inspection est établi par les inspecteurs en salubrité, le/la locataire ne reçoit pas de copie de ce constat, ni une copie de l'avis de non-conformité envoyé au propriétaire. Il est donc impossible pour ces derniers de faire le suivi du cheminement de la plainte. Or, le/la locataire a besoin de ces informations parce qu'il/elle est le mieux placé pour aider les inspecteurs/trices à se rendre compte que le propriétaire continue à contrevenir au code du logement quand les

réparations requises ne sont pas faites. Si le locataire veut un document écrit, il/elle doit passer par les procédures prévues par la Loi d'accès à l'information pour obtenir un extrait des dossiers du service d'inspection, ce qui prend un minimum de 30 jours.

Le manque de ressources

Malgré les efforts de recrutement de nouveaux inspecteurs/trices les dernières années, leur nombre actuel (9) pour tout l'arrondissement (Chiffre avancé par le service des inspecteurs en salubrité de l'arrondissement) demeure largement insuffisant comparativement aux nombre de plaintes et de situations d'insalubrité signalées. Le nombre d'avis de non-conformité et d'infractions émis est en deçà du nombre de plaintes. Cet état de fait demeure attribuable à l'insuffisance de ressources dont dispose le Service des permis et inspections. De plus, cette insuffisance des ressources oblige l'arrondissement à se concentrer sur les cas les plus urgents et les plus graves, ce qui fait en sorte que le travail de prévention qui permettrait de préserver l'état des logements ne se fait pas. Actuellement, l'arrondissement ne dispose que de neuf inspecteurs pour répondre au nombre de plaintes sur l'ensemble de l'arrondissement.

Une augmentation substantielle du nombre d'inspecteurs/trices est souhaitée car rendue nécessaire pour le suivi rigoureux et continu des multiples plaintes.

Pour une réglementation nouvelle et adaptée

Pour faire face au nombre croissant de plaintes de locataires, et pour obliger les propriétaires négligents à assumer leurs responsabilités, une réglementation nouvelle s'impose. Une réglementation qui tiendrait compte des constats rapportés par les groupes communautaires intervenant sur le terrain et qui contraindrait surtout à obliger les propriétaires à assumer leurs responsabilités vis-à-vis de leurs locataires, qui paient le prix fort pour pouvoir se loger dans des conditions décentes.

C'est dans ce contexte que nous accueillons avec optimisme le projet de Certification de propriétaire responsable et la mise en place d'un registre des loyers.

Projet de certification de propriétaire responsable et la mise en place d'un registre de loyers

Le projet proposé par la Ville pour consultation, et le processus de consultation publique mis en place avant adoption, augurent d'une volonté sincère de remédier aux situations scandaleuses que subissent les locataires, cependant, et dans sa mouture actuelle, nous considérons que par certains aspects, il ne répond pas à toutes les préoccupations et demeure, sur certains aspects, assez vague. La prise en compte de nos recommandations sera le signe d'une réelle volonté de la Ville de remédier aux problèmes d'insalubrité, en collaborations avec les groupes et organismes communautaires.

NOS RECOMMANDATIONS

1-Une certification étendue à l'ensemble du parc locatif

Les bâtiments locatifs de 8 logements et plus ne représentent que 5% des immeubles locatifs à Montréal et 35% des logements locatifs. C'est beaucoup de locataires qui sont laissés derrière sans possibilité de pouvoir recevoir cette protection de la part de leur municipalité. L'accès à un registre des loyers et un logement décent ne devrait pas être le privilège de ceux vivant dans d'immenses bâtiments. Comme le Code Civil l'indique, il est de la responsabilité de chaque propriétaire de fournir un logement salubre à ses locataires et il ne serait pas juste de priver les locataires d'immeuble plus modeste de cette protection et de l'information sur le précédent loyer.

2-Clarifier les mécanismes et les critères de révocation de la certification

Tels qu'énoncée dans le projet, la procédure de révocation demeure très vague. Notamment lorsqu'elle dépend des inspections aléatoires. Or par définition, si elle est aléatoire, l'inspection ne concernerait pas tous les propriétaires, et de fait, plusieurs propriétaires qui ne tiendraient pas leur engagement échapperaient à la révocation de leur certification. Il serait donc pertinent de préciser plus clairement les critères de révocation de la certification

3-Produire un registre des beaux annuellement, et accessible au public

Afin qu'un registre des loyers puisse réellement servir à ralentir les hausses de loyer, il faudrait que l'information soit accessible à chaque année. En effet, une demande en fixation de loyer au Tribunal administratif du logement (permettant à de nouveaux locataires de demander des justifications sur la hausse raisonnable du loyer du logement et de potentiellement le faire ajuster) concerne la différence entre le loyer actuellement payé et celui payé dans les 12 derniers mois par l'ancien locataire. En d'autres mots, un locataire ne peut pas faire une demande d'ajustement de son loyer si l'information du loyer précédent date de 5 ans en arrière. À quoi sert à un locataire de savoir qu'il y a 5 ans le loyer de son logement était la moitié du prix? Afin de faire du registre des loyers un réel outil pour les locataires, il faudrait que cette information soit fournie par les propriétaires chaque année.

4-Établir dès cette année, un échancier précis de recrutement de nouveaux Inspecteurs, adapté aux exigences de la certification

Considérant les besoins en inspecteurs en salubrité à travers tous les arrondissements, il serait pertinent et nécessaire de préciser, dès à présent, l'échéancier de recrutement de nouveaux inspecteurs afin d'avoir les effectifs nécessaires pour appliquer la nouvelle réglementation, et d'éviter une surcharge de travail pour les inspecteurs qui interviennent déjà sur le terrain pour les inspections régulières.

5-Interdire à tout propriétaire de louer un logement s'il ne dispose pas de la certification. En excluant toute action rétroactive

Si un propriétaire n'a pas encore la certification et qu'il a des antécédents avec les inspecteurs pour des problèmes d'insalubrité, il ne devrait pas être autorisé à louer ses logements, tant qu'il n'aura pas obtenu la certification. Cependant les locataires habitant déjà des logements salubres, dans ces mêmes bâtisses pourraient demeurer dans les lieux.

6-Clarifier les compétences exigibles des professionnels, que les propriétaires vont solliciter pour attester de l'état de leurs bâtisses, et leurs responsabilités en cas de fausses déclarations

- Afin d'éviter toute possibilité de collusion entre les propriétaires et les professionnels chargés de produire un état des lieux, il serait opportun de bien préciser les critères auxquels ces professionnels seraient astreints, et des sanctions qu'ils encourraient en cas de manquements à leurs obligations.

7-Application effective de toutes les dispositions coercitives

8-Une Réduction de l'échéancier de déploiement de 5 ans et fixation d'engagements précis à l'intérieur du mandat municipal actuel.

Les membres de la Coalition Action Salubrité

- Projet Genèse

- Organisation d'Éducation et d'Information Logement De Côte-Des-Neiges (O.E. I.L)
- Logis Action NDG
- CDC Côte-des-Neiges

RÉFÉRENCES :

[1] <https://www.centraide-mtl.org/wp-content/uploads/2021/01/Portrait-Montreal-Cote-de-Neiges-2018-2019.pdf>

[2] Ville de Montréal, *Profil statistique en habitation de la ville de Montréal 2016*

[3] Données du recensement, *Portrait sociodémographique de la population, Arrondissement CDN/NDG*, p. 101.

[4] <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-data/data-tables/rental-market/urban-rental-market-survey-data-average-rents-urban-centres>

[5] Dossier Noir- FRAPRU – 2018- Logement et pauvreté à Côte-Des-Neiges

[6] <https://liv.rent/renters>