

Montréal, le 31 mai 2022



1550, rue Metcalfe
bureau 1424
Montréal, Québec
H3A 1X6

T : 514 868-5809
www.cjmtl.com

À l'intention des membres de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation

Objet : Consultation publique – Certification Propriétaire responsable et registre de loyers

Madame,

Monsieur,

Le Conseil jeunesse de Montréal (CjM) tient d'entrée de jeu à remercier la Commission ainsi que la Ville de Montréal de soumettre à une consultation publique le projet de certification Propriétaire responsable et la mise en place d'un registre de loyers ayant pour objectif d'améliorer le parc locatif montréalais. En effet, le CjM se sent interpellé par cet enjeu touchant toutes et tous les membres de sa communauté, notamment les jeunes Montréalais-es. Par la présente lettre, le CjM désire avant tout porter à l'attention de la Commission deux recommandations formulées dans son avis *Les jeunes Montréalais-es et le logement locatif : une situation précaire*, portant notamment sur l'objet de la présente consultation. En outre, il désire souligner la compatibilité et la similitude de ces mêmes recommandations avec les propos explorés dans la présentation du Service de l'habitation, produite à l'approche de la Consultation. Par cette démarche, nous espérons partager notre vision quant à l'importance de ces deux projets pour les jeunes.

À titre informatif, il importe de préciser qu'il est du mandat du CjM de s'assurer de la prise en compte des intérêts des jeunes dans les discussions et les décisions qui découleront de cette consultation. En effet, étant officiellement en action depuis février 2003, le CjM a pour mandat de représenter les jeunes à l'échelle de la Ville, de leur donner la parole, de leur offrir un accès au pouvoir décisionnel et de participer à la détermination des priorités jeunesse municipales. Il est composé de 15 membres âgé-es de 16 à 30 ans, dont une présidence et deux vice-présidences. Les membres du CjM sont choisi-es de manière à assurer la parité hommes/femmes et refléter la diversité géographique, linguistique, culturelle et sociale de la jeunesse montréalaise.



1550, rue Metcalfe
bureau 1424
Montréal, Québec
H3A 1X6

T : 514 868-5809
www.cjmtl.com

En 2021, le CjM publiait un avis intitulé *Les jeunes Montréalais-es et le logement locatif : une situation précaire*¹. Dans cet avis, nous analysons en premier lieu la relation qu'entretient la jeunesse montréalaise au marché locatif incertain, les réalités de la précarité résidentielle chez les jeunes, la marge de manœuvre et les compétences de la Ville de Montréal en matière de logement, la portée et les limites de l'action municipale pour la jeunesse montréalaise et examinons, finalement, les initiatives inspirantes d'ici et d'ailleurs en matière de logement abordable pour les jeunes. Ultimement, notre avis formule 14 recommandations précises adressées à la Ville de Montréal en lien avec ses champs de compétence sur la problématique du logement locatif. À travers ce document, notre objectif était essentiellement de présenter une perspective jeunesse sur l'enjeu afin de contribuer à la diversité d'opinions sur le sujet.

Certaines de nos recommandations s'insèrent directement dans le cadre de cette consultation sur la création d'une certification Propriétaire responsable et la mise en place d'un registre de loyers. En effet, le CjM y formule deux recommandations en ce sens, qu'il désire particulièrement souligner².

Recommandation 6 : Que la Ville de Montréal mette en place un registre des loyers comme outil d'information et de suivi de l'évolution du prix des loyers afin d'assurer la transparence autour des variations réelles des prix locatifs et de limiter les augmentations abusives.

Recommandation 11 : Que la Ville de Montréal développe un répertoire en ligne de recensement des logements ayant fait l'objet de plaintes, d'inspections et de condamnations afin de renforcer la transparence autour des propriétaires frauduleux ou négligents à l'égard de leurs locataires.

À la lumière de ces recommandations, il est possible de constater qu'elles s'inscrivent dans l'objectif d'établir le projet de certification Propriétaire responsable et la mise en place d'un registre de loyers proposés par la Ville de Montréal. Nous tenons à souligner les efforts de l'administration municipale pour protéger le parc locatif montréalais et améliorer les conditions de vie des

¹ *Les jeunes Montréalais-es et le logement locatif : une situation précaire*, Conseil jeunesse de Montréal, 2021.

² *Ibid.*, p. 120-121.



1550, rue Metcalfe
bureau 1424
Montréal, Québec
H3A 1X6

T : 514 868-5809
www.cjmtl.com

locataires. Le CjM est évidemment enthousiaste quant aux orientations de la Consultation et tient à formuler son appui le plus entier à la Commission dans ses démarches.

Cependant, nous désirons mettre de l'avant certains angles morts présents dans la mouture actuelle du projet proposé par la Ville en ce qui concerne les besoins des jeunes locataires montréalais-es. En effet, la certification, dans sa proposition actuelle, ne toucherait que les immeubles locatifs de huit unités et plus et elle serait renouvelée une fois aux cinq ans³. Les propriétaires auront également, au moment du renouvellement de la certification, à dévoiler à la Ville les montants perçus en loyer par unité de logement⁴.

Cette mesure ne répond que partiellement à nos recommandations 6 et 11. À Montréal, 68 % des jeunes sont locataires⁵, or la mesure proposée par la Ville ne couvre que les immeubles de 8 unités et plus, soit 35 % du parc locatif⁶. Une proportion importante des jeunes ne bénéficieront donc pas de cette certification. Qui plus est, les jeunes locataires montréalais-es ont une hypermobilité résidentielle propre à leurs conditions de vie précaires⁷, elles et ils changent de logement, et ce, souvent dans un court laps de temps. Une certification et un registre de loyers mis à jour aux cinq ans ne permettraient donc pas de suivre les variations réelles des prix locatifs et ainsi limiter les augmentations abusives ni de « renforcer adéquatement la transparence autour des propriétaires frauduleux ou négligents à l'égard des jeunes locataires en surmobilité résidentielle. »

Notre avis met en lumière la précarité des jeunes locataires montréalais-es qui sont touché-es par les problèmes d'insalubrité, par des logements délabrés ainsi que des pratiques abusives des propriétaires⁸ en raison de leur situation socioéconomique précaire⁹. Les jeunes racisé-es et autochtones sont d'autant plus affecté-es par ces réalités difficiles sur le marché locatif¹⁰.

³ Certification Propriétaire responsable et registre de loyers (2022), Ville de Montréal, p. 7.

⁴ *Loc. cit.*

⁵ Conseil jeunesse de Montréal, *op. cit.*, p. 30.

⁶ Ville de Montréal, *op. cit.*, p. 8.

⁷ Conseil jeunesse de Montréal, *op. cit.*, p. 35.

⁸ *Ibid.*, p. 31.

⁹ *Ibid.*, p. 11.

¹⁰ *Ibid.*, p. 32.



1550, rue Metcalfe
bureau 1424
Montréal, Québec
H3A 1X6

T : 514 868-5809
www.cjmtl.com

De ce fait, tout en appuyant la démarche de l'administration municipale, nous exhortons cette dernière à agir rapidement afin de revoir certains aspects de la proposition actuelle, par exemple, en réduisant la période de renouvellement de la certification et la mise à jour du registre de loyers et en élargissant la couverture de ces mesures à une plus grande proportion d'immeubles locatifs pour rendre celles-ci plus inclusives, efficaces et ne laissant aucun-e jeune locataire montréalais-e derrière, tel que demandé dans notre avis.

À des fins de consultation, nous attachons à la présente lettre notre avis intitulé *Les jeunes Montréalais-es et le logement locatif: une situation précaire* ainsi qu'une synthèse de ce document. Le CjM espère sincèrement que les perspectives qui y sont présentées pourront être utiles à la Commission dans le cadre des travaux de consultation afin de trouver des solutions concrètes au problème criant de l'accès au logement locatif pour les jeunes Montréalais-es.

Veuillez accepter l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Pentcho Tchomakov
Président
Conseil jeunesse de Montréal