

La certification Propriétaire responsable et le registre des loyers

Présentation pour la Consultation publique de la Ville de Montréal

31 MAI 2022

Sophie Goudreau, Marie-Chantal Gélinas, Roxanne Houde, Loïc Martin-Rouillard , Geneviève Hamelin

Secteur Environnements urbains et santé des populations

DIRECTION RÉGIONALE DE SANTÉ PUBLIQUE DE MONTRÉAL

Québec 

Introduction

La Direction régionale de santé publique (DRSP) de Montréal accueille favorablement toute mesure qui permet d'améliorer la protection des locataires et les conditions d'habitation - lesquelles sont des déterminants majeurs de la santé de la population.

Ainsi, la DRSP soutient le projet de certification *Propriétaire responsable* et son potentiel de réduire le nombre de logements insalubres.

La DRSP salue l'initiative de registre des loyers de la Ville, alors que sur le plan provincial, aucune proposition n'est en cours concernant un registre de loyers, malgré les multiples revendications de différentes instances en ce sens.



Le logement : un déterminant de santé publique

Selon l'**Organisation mondiale de la santé**, le logement est un important déterminant de la santé des individus façonnant de manière importante la capacité des individus à mener une vie saine.

Les mauvaises conditions d'habitation (exemple : moisissures, animaux nuisibles, mauvaise isolation) et l'inabordabilité des logements sont étroitement liées à la santé des individus :

Santé physique

- Maladies respiratoires (asthme, infections respiratoires à répétition)
- Maladies chroniques dont le cancer
- Réactions allergiques

Santé mentale et participation sociale

- Anxiété, dépression et autres problèmes de santé mentale
- Isolement social

Réduire les inégalités sociales par des interventions structurantes pour l'accès à des logements sains

Les ménages locataires sont les plus vulnérables face à l'habitation :

- En 2016, **31 % des ménages locataires vivaient en situation de pauvreté** comparativement à 6 % pour les ménages propriétaires (Statistique Canada, 2016).

Il est démontré que les **interventions visant à améliorer les conditions de logement permettent de réduire les inégalités sociales et ont des effets positifs sur la santé** (OMS, 2018).

1

Certification Propriétaire responsable

PISTES DE RÉFLEXION

1.1 Élargir le champ d'application

Projet actuel

La certification
Propriétaire
responsable vise les
immeubles de
8 logements ou plus.

Parmi les ménages locataires, 60% habitent dans des immeubles de moins de 8 logements. Ces immeubles présentent des problèmes d'insalubrité :

- **23 %** des ménages (environ 71 000 ménages) ont des problèmes d'humidité (taches d'infiltration d'eau, odeurs de moisissures ou taches de moisissures)
- **2,1 %** (environ 6400 ménages) ont rencontré un problème de punaises de lit au cours des 12 derniers mois
- **1,7 %** (environ 5200 ménages) ont rencontré un problème de coquerelles au cours de 12 derniers mois

D'un point de vue de santé publique, les immeubles locatifs de moins de 8 logements devraient également être inclus dans la certification*

*Les autres exclusions du champ d'application demeurent.
Source : DRSP & Ville de Montréal, 2017 - Données non-publiées

1.2 Assurer la validité des renseignements

Projet actuel

Obtention de la certification sur la base de l'**autodéclaration des propriétaires** et **validation des informations** via des inspections aléatoires.

Afin d'assurer la qualité des renseignements fournis par les propriétaires :

- Réaliser une **vérification pré-certification par un inspecteur agréé en bâtiment** aux frais des propriétaires.

En l'absence de vérification pré-certification :

- Prévoir un **nombre suffisant d'inspections post-certifications** pour dissuader les propriétaires de fournir des déclarations erronées. Idéalement, tous les immeubles seraient inspectés afin de protéger la santé des locataires.
- Prioriser **les immeubles à inspecter post-certification** sur la base des infractions au règlement 03-096 et des plaintes pour insalubrité reçues à la Ville de Montréal.
 - Par exemple, l'ensemble des immeubles d'un propriétaire pour lequel une plainte a été reçue pour l'un de ses bâtiments pourrait être priorisé pour les inspections (re: mauvaises pratiques de gestion similaires anticipées)

1.3

Renforcer les mesures de protection des locataires en cas de rénovations

Projet actuel

Aucune mention des mesures visant à protéger les locataires dans le cas de relocalisation pour rénovation.

Considérant la pénurie de logements abordables et que ce sont les ménages les plus vulnérables qui sont contraints de vivre dans des logements insalubres à Montréal:

- **Renforcer les mesures de protection des locataires** advenant un avis de détérioration ou de non-conformité grave incluant:
 - Accompagner les locataires dans la relocalisation temporaire
 - Permettre de réintégrer le logement une fois les travaux complétés
 - Limiter la hausse abusive du coût de la location. Par exemple, exiger une déclaration de loyer post-travaux.
 - Protéger la dimension et le nombre de pièces du logement en interdisant les subdivisions lors de la réalisation des travaux

2

Registre des loyers

PISTES DE RÉFLEXION

2.1

Mise à jour annuelle du registre pour contrer les hausses abusives de loyers

Projet actuel

À tous les 5 ans, les propriétaires doivent déclarer les loyers pour obtenir leur certification.

L'intervalle de 5 ans apparaît insuffisante pour prévenir des hausses abusives de loyers et outiller les futurs locataires dans la recherche d'un logement abordable. La **hausse moyenne des loyers a été de 4,6 % entre 2019 et 2020** (CMM, 2021).

- S'assurer que les propriétaires déclarent à chaque année le loyer pour maintenir leur certification à jour.

2.2 Élargir le registre des loyers

Projet actuel
Seulement les
immeubles de 8
logements ou plus
visés par le registre
des loyers

- Par souci d'équité, tant pour les locataires que pour les propriétaires, et pour limiter l'augmentation abusive des loyers, **l'ensemble des immeubles locatifs résidentiels doit être inclus** dans le projet de registre.
- Avoir un **registre des loyers indépendant de la certification *Propriétaire responsable*** pour permettre une collecte et une diffusion annuelle pour tous les logements.

3

Mise en œuvre et accès à
l'information

PISTES DE RÉFLEXION

3.1 Accélérer la mise en œuvre de la *Certification*

Projet actuel

Il est prévu que la certification débute en 2023 avec les immeubles de 100 logements et plus pour progressivement inclure tous les immeubles de 8 logements et plus d'ici 2027.

Les longs délais de mise en œuvre entravent le potentiel d'améliorer la qualité des logements montréalais et *de facto* la santé des locataires.

- **Augmenter les capacités de la Ville de Montréal** et des arrondissements afin d'y inclure annuellement un plus grand nombre d'immeubles et ainsi, assurer une **meilleure pérennité du projet.**

3.2 Accès à l'information

Projet actuel

Absence
d'informations sur
l'accès aux données

- La collecte et la publication d'informations sur la qualité des logements et le loyer est une initiative nécessaire pour mieux **protéger les droits des locataires** et ultimement leur santé.
- Afin de **soutenir les locataires** dans la recherche de logement, les informations sur la qualité (incluant la raison de non-certification) et les historiques de loyers doivent être **diffusées et facilement accessibles**.
- La certification Propriétaire responsable et le registre des loyers doivent aussi être présentés à la population et diffusés pour **être connus de tous**.

3.3 Pertinence des données pour améliorer les connaissances

Projet actuel

Absence
d'informations sur la
diffusion des
données

L'accès aux données de qualité est un enjeu crucial pour :

- **comprendre les conditions de logement** dans laquelle vit la population.
- éclairer la prise de décision et à la mise en place de programmes et politiques pour réduire les problèmes de santé.
- appuyer les **revendications pour un meilleur contrôle sur le coût et la qualité des logements.**

Pour que le projet soit utile à des fins de surveillance, des informations sur l'ensemble du parc locatif doivent être diffusées, incluant :

- La localisation des immeubles
- Le coût des logements
- La taille des logements (3 ½, 4 ½, etc.)
- Les raisons de la non-certification des immeubles

Conclusion

D'une perspective de santé publique, le projet de certification a un potentiel d'augmenter le nombre de logements sains à Montréal si:

- Le champ d'application est étendu aux immeubles de moins de 8 logements ;
- La mise en œuvre s'effectue plus rapidement ;
- Un plan de diffusion auprès de la population est prévu ;
- La Ville planifie suffisamment de ressources pour la mise en œuvre du projet.



Conclusion

Au-delà de cette certification, d'autres besoins en logement sont à considérer par la Ville :

- une amélioration de la protection des résidents de RPA et locataires des maisons de chambres, en partenariat avec les organismes communautaires, pour éviter de fragiliser davantage les conditions d'habitation de ces personnes.

Élargir les éléments à attester dans la certification des immeubles en fonction :

- D'une bonification du *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (03-096)* pour inclure d'autres contaminants nocifs (amiante et radon).
- D'une nouvelle réglementation sur l'isolation des bâtiments (conformément au Plan climat 2020 - 2030) qui permettrait d'améliorer l'efficacité énergétique et de réduire l'exposition au bruit environnemental.





MERCI

Références

Direction régionale de santé publique de Montréal et la Ville de Montréal (2018). Conditions d'habitation à Montréal selon l'Enquête Habitation 2017. [en ligne] https://santemontreal.qc.ca/fileadmin/user_upload/Uploads/tx_asssmpublications/pdf/publications/9782550815778.pdf

Direction régionale de santé publique de Montréal et la Ville de Montréal (2021). Effets de la rareté des logements sains et abordables sur la santé des locataires montréalais [en ligne] https://santemontreal.qc.ca/fileadmin/fichiers/professionnels/DRSP/sujets-a-z/Logement/Abordabilite_des_logements/Effets_rarete_logements_sains_abordables_sante_locataires_montrealais.pdf

Organisation mondiale de la santé (OMS) (2018). Lignes directrices de l'OMS relatives au logement et à la santé. Résumé d'orientation.

Ville de Montréal (2022). Certification Propriétaires responsables : pour des multilogements bien entretenus. Disponible à <https://montreal.ca/articles/certification-propretaire-responsable-pour-des-multilogements-bien-entretenus-28583>

Ville de Montréal (2020). Plan climat 2020-2030. [en ligne] https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/Plan_climat%2020-16-16-VF4_VDM.pdf