



Front d'action populaire en réaménagement urbain

1431 rue Fullum, # 201, Montréal (Québec) H2K 0B5 | Tél. : 514 522-1010

Télé. : 514 527-3403 | Courriel : frapru@frapru.qc.ca | www.frapru.qc.ca

Mémoire

Pour protéger les locataires, il faut un véritable registre des loyers.

du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

Dans le cadre de la consultation publique de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation

Juin 2022

Présentation

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) est un regroupement comptant quelque 145 organismes actifs dans les différentes régions du Québec, dont 30 qui sont au cœur de ses décisions et de ses interventions. Plus de la moitié d'entre eux ont leur siège social à Montréal. Depuis 43 ans, il intervient principalement sur les enjeux liés au logement. Il est également actif dans la lutte contre la pauvreté, ainsi que dans celle pour la protection des services publics et des programmes sociaux.

Pour une certification universelle

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) dépose ce court mémoire à la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation dans le cadre de la consultation sur le projet de « Certification des propriétaires responsables ». Le regroupement accueille favorablement la certification en salubrité qui sera exigée aux propriétaires, mais il est déçu qu'il ne soit pas accompagné d'un véritable registre des loyers universel et annuel.

Deux tiers des ménages montréalais sont locataires. Près de 100 000 ont des besoins impérieux de logement, c'est-à-dire qu'ils vivent dans un logement trop petit, trop cher et/ou en mauvais état.¹

L'état d'un logement a d'importantes conséquences sur la santé physique et mentale de ses occupants. Les témoignages de locataires aux prises avec de graves problèmes d'insalubrité depuis des mois, voire des années, ont continué de se multiplier au cours de la pandémie, notamment dans les quartiers de Montréal-Nord, Parc-Extension et Côte-des-Neiges et on peut craindre que la situation ne s'aggrave rapidement au cours des prochaines années,

¹ Source : Statistique Canada; recensement de 2016.

compte tenu de l'âge du parc de logements montréalais et le manque chronique d'entretien effectué par les propriétaires. Ceux-ci évoquent tantôt de hauts taux d'inoccupation pour ne pas agir, car ce ne serait pas rentable, ou tantôt de bas taux d'inoccupation, rendant l'opération inutile puisque de toute façon, leurs logements seront loués.

Par ailleurs, l'augmentation fulgurante des prix des loyers oblige trop souvent des ménages locataires à faible revenu, les femmes, les personnes âgées ou en situation de handicap, les personnes racisées ou autochtones à vivre dans un logement en mauvais état.

Le FRAPRU constate aussi que, malgré le *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements* et les démarches des locataires, les réparations ou les exterminations nécessaires pour assurer la qualité des logements se font souvent attendre des mois, voire des années.

Notre regroupement espère que la certification permettra d'agir en amont pour assurer la qualité des logements. Mais pour qu'elle soit véritablement efficace, les pénalités et les amendes doivent rehaussées et appliquées avec sévérité. La Ville de Montréal doit aussi utiliser l'ensemble de ses pouvoirs pour contrer les propriétaires délinquants, comme l'expropriation et lorsqu'indispensable, la réalisation de travaux en lieu et place.

Le FRAPRU rappelle que la Ville de Montréal a une responsabilité envers tous les ménages locataires, peu importe le type d'immeuble qu'ils occupent. Pourtant, la certification proposée ne protégerait aucun locataire vivant dans un immeuble de 7 logements et moins. Cette exemption ne se justifie pas, malgré un nombre de plaintes moindre dans cette catégorie d'immeubles. Faut-il rappeler que certains locataires vont préférer garder le silence par peur de représailles de la part d'un propriétaire également voisin ? Sans compter le trop long processus de traitement des plaintes qui est dissuasif. D'autres locataires – souvent parmi les plus vulnérables – choisiront de ne rien demander pour ne pas subir d'augmentation de loyer consécutives à l'exécution des travaux.

Montréal doit lutter contre les rénovictions et les hausses abusives

Au cours des dernières années, on a constaté une augmentation importante des évictions frauduleuses. Certains propriétaires-investisseurs utilisent le prétexte de rénover pour forcer les locataires à quitter, particulièrement ceux occupant des logements encore abordables. Ils en profitent ensuite pour augmenter les loyers bien au-delà du taux recommandé par le Tribunal administratif du logement (TAL). Le cas échéant, les nouveaux locataires aménageant dans ces logements peuvent difficilement connaître le plus bas loyer payé dans les derniers mois, par les anciens locataires. Il n'est donc pas étonnant qu'entre 2017 et 2021, le loyer médian ait augmenté de 15.7 %² à Montréal, alors que l'inflation a été de seulement

² SCHL. Oct. 2021. Rapport sur le marché locatif

10.5 %³ dans la région. Si on laisse faire, les locataires à faible et modeste revenus ne pourront bientôt plus se loger sur l'île.

Le registre des loyers qui accompagne la certification ne sera pas efficace dans la forme proposée. Tout locataire souhaitant entreprendre une demande de fixation de loyer au TAL doit avoir une preuve du loyer le plus bas payé par l'ancien locataire dans les 12 derniers mois. Une mise à jour aux 5 ans du « registre » de la Ville ne lui sera alors d'aucune utilité et ne permettra pas de lutter contre l'augmentation foudroyante du prix des loyers.

Une mise en application complète du règlement seulement en 2027 est trop tardive. La rapidité avec lequel le parc de logement locatif encore abordable s'effrite dans la métropole exige d'agir sans plus attendre.

La Ville de Montréal doit seulement se doter d'un véritable registre des loyers mis à jour annuellement. Elle pourrait aussi s'engager à envoyer directement les informations au TAL à la demande des locataires. En ce sens, elle doit s'assurer que leur présentation soit conforme aux exigences du tribunal et de la Loi.

En conclusion, notre regroupement croit que le projet de règlement doit être modifié pour mieux soutenir les locataires dans la défense de leur droit au logement.

RECOMMANDATIONS

- Que la « Certification des propriétaires responsables » et le registre des loyers proposés par la Ville de Montréal s'appliquent à l'ensemble du parc de logements locatifs sur son territoire.
- Que la Ville de Montréal rende obligatoire la divulgation des prix des loyers tous les ans.
- Que la Ville de Montréal garantisse que les données du registre de loyer pourront servir de preuves au Tribunal administratif du logement et qu'elles soient transmises automatiquement.
- Que la « Certification des propriétaires responsables » soit mise en application dès 2022, pour l'ensemble des logements.

³ Institut de la statistique du Québec. En ligne : <https://statistique.quebec.ca/fr/document/indice-prix-consommation-ipc/tableau/indice-des-prix-a-la-consommation-ipc-indice-ensemble-canada-quebec-rmr-montreal-quebec-donnees-mensuelles-non-desaisonnalisees>