

**PROJET DE CERTIFICATION DE
PROPRIÉTAIRE RESPONSABLE ET DE
REGISTRE DE LOYERS**

VILLE DE MONTRÉAL

**Logements sains et abordables, certification à la remorque de la volonté des
propriétaires locatifs; points à améliorer pour le bien des locataires.**

Mémoire du Comité logement Infologis de l'Est de l'île de Montréal, déposé à la
Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation de la Ville de
Montréal



Déposé le 3 juin 2022

TABLE DES MATIERES

Infologis de l'est de l'île de Montréal..... 3
 Introduction..... 3
 Portraits par arrondissements..... 4
Constats généraux :..... 5
 Modalités d'octroi de la certification : désengagement de la Ville 6
 Champs d'application de la certification : un enjeu de tous..... 7
 Le non-respect et les infractions : faible dissuasion 7
 Registre des loyers, encore plus de transparence..... 8
 Le rôle des locataires 9
Recommandations 10
Bibliographie..... 11

Infologis de l'est de l'île de Montréal

Infologis de l'Est de l'île de Montréal est un organisme à but non lucratif de défense des droits des locataires. Infologis dessert Anjou, Mercier-Est, Mercier-Ouest, Rivière-des-Prairies, Pointe-aux-Trembles et la ville de Montréal-Est.

Depuis 1978, l'organisme intervient sur le plan individuel et collectif. Il informe, soutient et accompagne les locataires dans la défense de leurs droits en matière de logement. Infologis mobilise aussi les locataires autour d'enjeux liés à la conjoncture politique, et fait valoir ses revendications notamment autour des questions du logement social, de la salubrité de logements, et du coût des loyers.

Infologis fait aussi partie du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), avec lequel il partage ses revendications, notamment sur le gel des loyers, sur le registre des baux et sur l'amélioration des conditions de logement des locataires.

Introduction

Infologis a pris connaissance du projet de *Certification de propriétaire responsable et registre de loyer* de la Ville de Montréal et est très heureux de voir que la Ville s'intéresse au problème et a une volonté d'agir. Pas besoin de vous convaincre que les ménages locataires de Montréal ne vivent pas tous dans des conditions de logements décentes et payent beaucoup trop cher pour se loger puisqu'en proposant ce projet, la Ville semble reconnaître le problème. Cela dit, nous pensons que le projet tel que présenté ne règlera pas les problèmes d'insalubrité des logements ou même des augmentations abusives des loyers.

L'organisme compte autour de 130 membres et reçoit près de 2459 appels de locataires par année. Les appels concernant les réparations et la salubrité des logements correspondent à 11,1% de nos appels totaux et nous recevons près de 300 appels en lien avec les augmentations de loyer.

Dans le présent mémoire, Infologis dresse un portrait général du territoire couvert, des besoins impérieux en logements et soulève des interrogations face à la mise en œuvre du projet proposé par la Ville et des doutes quant à la réalisation des objectifs visés par le projet. Finalement, nous formulons des critiques constructives et des recommandations face au projet présenté.

Portraits par arrondissements¹

Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

L'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve est un arrondissement principalement composé de locataires. Par contre seulement 4 % des locataires seront touchés par le projet à terme, puisqu'il concerne que les immeubles de 8 logements et +. De plus, 8,1% des logements nécessitent des réparations majeures et 91,9% des réparations mineures.

Concernant la hausse des coûts de loyer, dans la portion Mercier de l'arrondissement, un nouveau locataire qui emménage absorbe en moyenne une hausse de 39%. De plus, 20,1% des ménages locataires de cette partie de l'arrondissement ont des besoins impérieux de logement. La notion de besoin impérieux signifie que le logement est non conforme a, au moins une des normes d'acceptabilité. (Réparations, surpeuplement, abordabilité).

Rivière-des-Prairies/ Pointe-Aux-Trembles

A Rivière-des-Prairies/ Pointe-Aux-Trembles, 42 460 ménages locataires occupent un logement privé, de ce nombre, 1400 logements sont dans un immeuble de 5 étages ou plus, par conséquent, seulement 3,3% des logements de cet arrondissement seront visés par le projet de Certification de propriétaire responsable. Sachant qu'au moins 5,3% des ménages locataires de RDP/PAT déclarent habiter dans un logement nécessitant des réparations majeures et 94,7% des réparations mineures et que seulement 3,3% des logements seront visés par le projet, est-ce que la mise en œuvre du projet, avec les balises présentées sera vraiment utile et aidant afin d'améliorer la qualité de logement des ménages locataires.

De plus, l'arrondissement Rivière-des-Prairies/ Pointe-Aux-Trembles est l'arrondissement de l'île de Montréal la plus touchée par les augmentations de loyer. Effectivement, on constate une augmentation de 42% pour un nouveau locataire qui emménage. Pour ce qui est des besoins impérieux de logement, les chiffres diffèrent d'un quartier à l'autre de l'arrondissement, ils sont de 19,6% pour Rivière-des-Prairies et de 23,9% pour Point-Aux-Trembles.

Anjou

Pour ce qui est de l'arrondissement d'Anjou, la portion des logements pouvant être visés par le projet de certification est un peu plus intéressante, considérant qu'il y a plus de conciergeries dans cet arrondissement. Un pourcentage de 18,3% des logements de

¹ Toutes les données statistiques énoncées dans cette section proviennent des données du recensement 2016 de Statistique Canada, de la Société canadienne d'hypothèque et logement 2021, et de l'enquête sur les loyers du RCLALQ « les loyers exposent, un contrôle s'impose » 2021

l'arrondissement pourrait être visé par le projet. Cela dit, parmi les 55,7% des ménages locataires seulement 5% déclarent avoir un logement nécessitant des réparations majeures. Bref, l'arrondissement où il y aura le plus d'immeubles visés est celui où il y a le moins de besoins en réparations.

Pour ce qui est des coûts des loyers à Anjou, notons encore une fois, une augmentation marquée de 42,65% de hausse pour un nouveau locataire (ce chiffre comprend aussi les données de Saint-Léonard). Les ménages locataires avec des besoins impérieux s'élèvent à 18%.

L'ensemble de la pointe Est de l'île

Devant tous ces chiffres, Infologis est d'avis que des mesures doivent être entreprises afin de maintenir le parc de logements locatifs en bons états, d'offrir de bonnes conditions de logement aux ménages locataires et de contrôler les loyers, qui vraisemblablement ne cessent d'augmenter, et ce, particulièrement dans l'est de l'île de Montréal. Cela dit, le fait de cibler des immeubles spécifiques ne répond pas aux réels besoins des ménages occupants principalement les logements insalubres.

De plus, considérant que les hauts taux de pourcentage d'augmentation de loyer sont principalement observés quand un nouveau locataire emménage, le registre des baux avec une déclaration aux 5 ans sera peu utile s'il y a plusieurs déménagements durant cette période.

Constats généraux :

D'emblée, Infologis partage plusieurs constats importants auxquels cherche à répondre le projet de certification, notamment l'ampleur des problèmes d'insalubrité, les hausses de loyer excessives et la pertinence d'avoir un outil préventif pour éviter ses problèmes et pour responsabiliser les locateurs. Dans ce contexte, dans son ensemble, le projet de certification est une démarche positive: c'est un nouveau levier pour améliorer les conditions de logement des locataires montréalais.

D'autre part, nous constatons que la Ville de Montréal et ses arrondissements ont de la difficulté à faire respecter le *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements*. En effet, le manque d'effectifs municipaux, l'obligation d'envoyer une mise en demeure préalable, la gravité des problèmes d'insalubrité, le manque de ressources complémentaires pour intervenir auprès des personnes ayant des problèmes de santé mentale, les délais excessifs pour obtenir une première inspection et ses suivis, la négligence malhonnête de plusieurs locateurs, et le non-recours aux mesures coercitives du Règlement sont des enjeux qui frustrent les locataires et les acteurs dans leur lutte contre l'insalubrité. Infologis mène une campagne locale depuis 2019 pour s'attaquer à ces enjeux sur son territoire.

Dans ce contexte où la Réglementation déjà existante donne peu de résultats, Infologis est inquiet que la création de nouveaux outils ne soit qu'un coup d'épée dans l'eau. De plus, nous pensons que le projet de certification doit être largement bonifié pour être en mesure d'atteindre ces objectifs; sans quoi, ces derniers ne seront atteints que de manière insatisfaisante et limitée.

Modalités d'octroi de la certification : un désengagement

Alors que les objectifs recherchés par le projet visent la mise aux normes des logements, les mécanismes prévus pour y arriver reposent uniquement sur la participation et l'engagement des propriétaires. En effet, le projet de certification présenté par la Ville repose sur une volonté individuelle de responsabilisation des propriétaires locatifs de déclarer l'état et la condition des logements, fait à partir des principes de la bonne foi, par le biais d'un formulaire. Or, l'application du *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements* est une responsabilité municipale, des professionnels formés et renseignés sur les effets de l'insalubrité sur la santé et la sécurité des locataires sont responsables d'identifier les éléments compromettants et d'exiger des correctifs. Or, dans le document du projet, aucun mécanisme surveillance et aucune ressource appropriée d'encadrement par la Ville n'est prévu; la Ville se désengage ainsi de cette responsabilité. Le manque d'encadrement, d'application et de surveillance de la Ville est d'ores et déjà une préoccupation dans le système d'inspection en place actuellement.

Parallèlement, le projet proposé rejoint une préoccupation d'Infologis d'agir en prévention sur les enjeux de salubrité. Puisque, selon une étude publiée en 2019, 37,8% des locataires montréalais vivaient avec de la vermine ou de l'humidité excessive alors qu'à peine 700 d'entre eux déposent chaque année un recours en ce sens, ce qui représente moins de 1% de l'ensemble des audiences tenues annuellement par le Tribunal administratif du logement (TAL)². Force est de constater que les locataires montréalais vivent plusieurs problématiques en lien avec la salubrité de leur logement, mais très peu d'entre eux s'engagent dans un processus judiciaire. Ce projet, si les mécanismes de surveillance et de vérification relèvent de l'autorité de la Ville et non à celui d'un service professionnel susceptible d'être complaisant aux désirs de leurs clients, répondrait aux objectifs d'agir en amont sans avoir à attendre un signalement d'un locataire.

² Julie Verrette et Martin Gallié, *La moisissure au tribunal – étude de cas sur la contribution de la garantie d'habitabilité à la lutte contre la salubrité*, CRACH, 2019.

Champs d'application de la certification un enjeu de tous.

Alors que le projet de certification vise à responsabiliser les propriétaires d'immeubles de 8 logements et plus, l'objectif d'agir en amont sur les problèmes de salubrité se voit alors gravement limité à une application qu'à seulement 35% du parc locatif montréalais. Alors que la Ville justifie cette limite selon le fait que ces immeubles sont ciblés, « car on y constate une plus forte présence de salubrité et de rénovictions »³. Bien que nous doutions que la Ville détienne des données liées aux rénovictions, nous croyons que la cible visée vient restreindre significativement les résultats attendus par le projet. Nous sommes d'avis que les problèmes de salubrité et de sécurité des logements ne sont pas liés à la taille de l'immeuble, mais à l'absence de recours efficace, simple, rapide et accessible pour pallier les problèmes. Rappelons que les locataires vulnérables vont rarement avoir recours aux processus en place en raison de son dysfonctionnement, et donc, que les données dont dispose la Ville ne sont pas représentatives de l'ampleur de la situation dans tous les types de logements.

Les modalités d'application de ce projet limitées aux immeubles de 8 logements et plus sont susceptibles de voir apparaître une ségrégation des immeubles insalubres dans certains quartiers dont la typographie des bâtiments est exclue de la certification, tel serait le cas dans Mercier. Nous croyons que la Ville aurait intérêt à élargir l'application de la certification à tous les bâtiments, ainsi, tous les locataires de tous les arrondissements pourraient bénéficier équitablement d'un logement sain et sécuritaire.

Le non-respect et les infractions; faible mesure de dissuasion

Selon Infologis, les modalités d'application et d'infraction ne sont pas des mesures suffisantes pour dissuader les propriétaires d'enfreindre les balises établies. Notons que les immeubles visés par le règlement ont des valeurs immobilières et permettent aux propriétaires d'acquérir des revenus locatifs disproportionnés à la valeur des infractions prévues. Si la Ville souhaite que le projet soit financièrement dissuasif envers les propriétaires fautifs, les modalités prévues ne sont pas suffisantes. Nous croyons que certains propriétaires qui seront confrontés à trop de problématiques pourraient faire de fausses déclarations espérant ne pas être ciblés par une inspection aléatoire, ou encore cumuler les constats d'infractions aux peines dérisoires plutôt que de procéder aux réparations ou limiter les hausses de loyer; donc de choisir le moindres des maux.

Selon notre expérience terrain, nous constatons que les mesures imposées par la Ville ne suffisent pas à régler les problèmes de salubrité dans les logements. D'autant plus que les mesures coercitives déjà prévues dans la réglementation existante ne sont pas utilisées

³ Ville de Montréal, *Certification propriétaire responsable et registre de loyers. Projet soumis à la consultation publique*, Montréal, février 2022, p. 9

par la Ville⁴. Nous croyons que la Ville doit se donner les moyens de surveiller de près l'authenticité des déclarations et agir plus sévèrement, notamment en usant du pouvoir qu'ont les arrondissements et la Ville d'exécuter en lieu et place les correctifs nécessaires. Ceci passe indubitablement par un service d'inspection efficace, rigoureux, rapide et accessible.

D'autre part, outre la volonté exprimée dans le document du projet de prévenir les rénovictions. Rappelons que la rénoviction est un terme qui n'a pas de portée juridique, voire de définition officielle à ce jour. Devant l'ampleur de la problématique le Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec (RCLALQ) s'est doté de la définition suivante : «on parle de rénoviction quand un propriétaire prétexte ou instrumentalise des travaux majeurs dans le logement et/ou l'immeuble pour obtenir le départ définitif du locataire ». Or, Infologis constate avec désolation qu'il n'y a aucune mesure à court ou long terme pour empêcher ou limiter de telles stratégies dans le présent document.

Registre des loyers, encore plus de transparence

Il est largement connu que lorsqu'un ménage doit investir un effort démesuré pour assurer le logement il doit couper dans d'autres dépenses incluant ceux destinés aux besoins de bases : la nourriture, les vêtements, les fournitures scolaires, etc.⁵ L'explosion des prix des loyers est une problématique grave qui a des répercussions directes sur les besoins fondamentaux, et cette situation touche désormais plusieurs classes sociales.

Comme aucun registre officiel n'existe pour recenser le prix de loyer, et devant l'inaction et le manque d'engagement en ce sens du gouvernement provincial, nous sommes enthousiastes de voir que la Ville lance un moyen alternatif pour pallier le problème. Nous supportons l'idée de la Ville de rendre publique et accessible l'information pour permettre aux locataires d'exercer un recours juridique pour fixer leur loyer suite à une augmentation abusive entre le nouveau bail et le précédent.

Toutefois, Infologis veut émettre quelques réserves sur le projet proposé qui ne permettrait pas d'atteindre les objectifs désirés. Un registre des loyers qui serait mis à jour aux cinq ans aurait pour effet de rendre les données pratiquement inutilisables au-delà de la première année. D'autant plus qu'il toucherait que 35% des loyers de la Ville, soit une très faible part des besoins. Alors que nous observons que les augmentations abusives touchent toutes les tailles de bâtiments locatifs. Ainsi, limiter le registre aux bâtiments de 8 logements et plus pourrait avoir pour effet d'enclaver les populations vulnérables dans

⁴ GOUDREAU, Zacharie. Le Devoir « Inspection pour insalubrité, une cible ratée et toujours peu d'amendes à Montréal », avril 2022. <https://www.ledevoir.com/societe/698700/inspections-pour-insalubrite-une-cible-ratee-et-toujours-peu-d-amendes-a-montreal>

⁵ RQOH, *Le droit au logement au cœur de la lutte à la pauvreté*, février 2017 <https://acrobat.adobe.com/link/review?uri=urn:aaid:scds:US:acf72272-8011-3c33-ac10-6931ee89e966#pageNum=3>

un certain type de logement. Alors que les hausses continueraient d'être hors de contrôle pour tous les autres types. Ce qui viendrait faire des pressions supplémentaires sur la financiarisation des logements.

De plus, Infologis tient à préciser que la plateforme internet pour obtenir les informations est un bon moyen pour la majorité de la population, mais la Ville doit prévoir des alternatives pour affranchir plusieurs locataires de la fracture numérique.

Le rôle des locataires

Nous saluons l'effort qu'a l'administration Plante de faire des mesures pour atténuer les problématiques vécues par les locataires montréalais. Les questions de salubrité en logement sont souvent complexes et il n'est pas toujours facile pour les locataires d'y faire face. Le projet proposé par l'administration Plante rejoint les préoccupations d'Infologis. La gentrification des quartiers de l'Est de l'île apporte d'ores et déjà un rapport de force inégale qui échauffe les contentieux entre les locataires et les locateurs, particulièrement pour les ménages vulnérables qui représentent des proies faciles pour les spéculateurs.

Nous croyons que les locataires doivent tenir un rôle dans la surveillance et dans la déclaration incluse dans les demandes de certification. Tel que mentionné plus haut, nous croyons que les obstacles de la case G du bail seront les mêmes dans le projet. Nous croyons qu'il serait avantageux que les locataires confirment les loyers et les conditions des logements déclarés par les propriétaires, qu'ils aient un pouvoir d'agir sur leur situation.

Recommandations

À la lumière des éléments mentionnés dans ce document, Infologis tient à exprimer son appui à la Ville de Montréal dans sa volonté de prendre des moyens afin d'améliorer les conditions de logement des Montréalais et à prévenir les hausses abusives de loyer, voir les rénovictions. Infologis propose donc les recommandations suivantes dans le but de bonifier le projet afin qu'il réponde davantage aux besoins des locataires :

1. Que la Ville de Montréal se dote de ressources suffisantes pour renforcer et appliquer la réglementation existante uniformément sur tout son territoire : que la Ville inspecte régulièrement le parc locatif; qu'elle vérifie rigoureusement la conformité des logements; qu'elle assure les suivis des non-conformités; qu'elle accompagne les locataires avec des ressources psychosociales dans les cas échéants; qu'elle utilise ses pouvoirs coercitifs, voire qu'elle applique la judiciarisation et les réparations en lieu et place en plus de donner des constats d'infractions aux propriétaires délinquants.
2. Que tous les immeubles soient soumis au processus de certification propriétaire responsable, peu importe la taille, et ce, immédiatement.
3. Dans les cas d'un ordre d'évacuation, que la Ville, assure un suivi serré des réparations et veille au retour rapide des locataires dans leur logement et dispose des ressources d'accompagnement et de relocalisation de tous les locataires, peu importe leur revenu.
4. Que la Ville de Montréal exerce des pressions sur le gouvernement du Québec pour modifier la Loi sur les Cités et les Villes afin de pouvoir imposer des amendes plus élevées qui ciblent les revenus des propriétaires délinquants.
5. Dans les cas de propriétaire refusant de collaborer à la certification de leur immeuble, que la Ville se donne les moyens de convertir leurs immeubles en logements sociaux pour sécuriser l'offre de logement abordable.
6. Que la Ville de Montréal adopte un règlement balisant les transformations, les subdivisions, les divisions et les changements d'affectation uniformisés, sur l'ensemble de son territoire.

Recommandations spécifiques au registre des loyers :

1. Que tous les loyers du parc locatif soient inscrits dans un registre public accessible gratuitement. Que le registre des loyers soit mis à jour annuellement, et que le formulaire de déclaration des loyers soit cosigné avec les locataires pour assurer la validité des données.
2. Que la Ville de Montréal assure auprès du Tribunal administratif une procédure de reconnaissance des données recueillies dans le registre.
3. Que la Ville de Montréal exige de la part gouvernement du Québec la mise en place d'un registre des loyers provincial et obligatoire.

BIBLIOGRAPHIE

GOUDREAU, Zacharie. *Le Devoir « Inspection pour insalubrité, une cible ratée et toujours peu d'amendes à Montréal »*, avril 2022.

<https://www.ledevoir.com/societe/698700/inspections-pour-insalubrite-une-cible-ratee-et-toujours-peu-d-amendes-a-montreal>

Julie Verrette et Martin Gallié, « *La moisissure au tribunal – étude de cas sur la contribution de la garantie d'habitabilité à la lutte contre la salubrité* », CRACH, 2019.

RCLALQ, « *Les loyers exposent, un contrôle s'impose* », juin 2021

Réseau québécois des OSBL d'habitation, « *Le droit au logement au cœur de la lutte à la pauvreté* » février 2017

<https://acrobat.adobe.com/link/review?uri=urn:aaid:scds:US:acf72272-8011->

Statistique Canada, *Recensement 2016*

Société canadienne d'hypothèque et logement « *Rapport sur le marché locatif 2021* », février 2022

Ville de Montréal, « *Certification propriétaire responsable et registre de loyers. Projet soumis à la consultation publique* », Montréal, février 2022, p. 9