

PROJET DE CERTIFICATION DE PROPRIÉTAIRE RESPONSABLE ET DE REGISTRE DE LOYERS

Ville de Montréal

**Améliorer l'état des logements locatifs et enrayer les hausses abusives de
loyer : un projet à bonifier pour en réaliser les objectifs**

Mémoire du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec
(RCLALQ) déposé à la *Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation* de
la Ville de Montréal

Présenté le 31 mai 2022



**REGROUPEMENT DES
COMITÉS LOGEMENT ET
ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES
DU QUÉBEC**

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) est un organisme militant de défense et de promotion du droit au logement qui revendique des mesures de contrôle du marché privé ainsi qu'un plus grand accès à la justice pour les locataires. Le RCLALQ est également un porte-parole politique pour les locataires, en particulier pour les ménages locataires à faible revenu.

Le Regroupement est né en 1978 sous le nom de « Regroupement pour le gel des loyers » afin de lutter contre les augmentations élevées de loyer. En 1980, l'organisme est devenu le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, dû à l'élargissement du mandat du regroupement au-delà du dossier du gel des loyers. Le RCLALQ regroupe aujourd'hui 58 organismes sur le territoire du Québec dont les intervenants et intervenantes rencontrent au quotidien des locataires qui vivent des problèmes de logement tels que l'insalubrité, des hausses de loyer, des problèmes d'accès au Tribunal administratif du logement, de la discrimination, la perte de leur logement causée par les différentes atteintes au parc locatif (reprise de logement, éviction, conversion en condos, Airbnb, etc.)

Table des matières

Introduction	4
La salubrité et la sécurité des logements : un enjeu de taille qui doit être abordé de front	5
Le registre des loyers : une expérimentation à bonifier	9
Conclusion	10
Bibliographie des œuvres citées	11
Résumé des recommandations	12
Annexe 1: Les membres du RCLALQ	13

Introduction

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) a pris connaissance du projet de certification de propriétaire responsable et de registre de loyers de la Ville de Montréal. Bien que nous soyons en accord avec les constats exprimés et encourageons fortement la Ville à intervenir pour améliorer la situation, nous sommes persuadés que le projet proposé ne rencontrera que timidement ses propres objectifs. Il est malheureusement plus que probable que ce projet de certification n'améliorera pas significativement l'état des logements locatifs et ne fera pas grand obstacle aux évictions forcées et hausses abusives de loyer.

Le projet de certification privilégie une approche indirecte dans l'espoir d'intervenir en amont des problèmes de salubrité et de sécurité des logements. Il instaure une procédure de certification dont la pièce centrale consiste en un formulaire à l'intention des propriétaires des immeubles ciblés, qui doivent signaler par eux-mêmes les problèmes de sécurité ou de salubrité. Si un problème est signalé, ou s'il est constaté par la suite, la procédure prévoit des mesures incitatives et punitives pour encourager les propriétaires à apporter des correctifs. La tâche d'inspection des logements est dévolue aux propriétaires; des problèmes majeurs de salubrité et de sécurité pourraient être résolus et un entretien préventif continu pourrait être privilégié, mais ce qui est visé directement est la résolution de problèmes majeurs auto-déclarés pour une partie (35%) du parc locatif. L'espoir d'une intervention en amont des problèmes demeure fragile. En ce qui concerne les évictions forcées, nous avons du mal à comprendre comment cette procédure de certification pourrait améliorer une situation très difficile sur le terrain.

Nous saluons l'intention de créer un registre des loyers, mais l'objectif visé est ici aussi en péril. Le fait de colliger les loyers pour seulement 35% des logements locatifs dans les arrondissements montréalais pose problème, mais surtout, l'exigence d'inscription une fois tous les cinq ans seulement ne sera pas aidant pour les locataires lors de la recherche d'un logement. En outre, il n'est pas assuré que la déclaration inscrite durant l'année de recherche de logement (c'est-à-dire dans le meilleur des cas) soit reçue comme preuve par le Tribunal administratif du logement (TAL) dans le cadre d'une demande de fixation de loyer par les locataires en lien avec la clause G du bail résidentiel. Et même si cette preuve était acceptée par le TAL (ce que le projet de registre des loyers ne semble pas avoir vérifié), seul un très faible nombre de locataires pourrait en bénéficier. Par conséquent, cette mesure risque fort probablement de pas changer grand-chose à la problématique des hausses abusives entre changements de locataires.

Notre analyse ne vise pas à être inutilement sévère, mais à améliorer la situation des locataires montréalais. Il est question de justice sociale; un tel objectif commande une détermination pour venir à bout des obstacles. Si la Ville de Montréal est aussi déterminée qu'elle l'entend dans son analyse, il ne faut pas hésiter à adopter nos recommandations. Mais il est possible que le fait de limiter la certification à une mince portion du parc locatif, de façon auto-déclaratoire et sur un horizon de temps plutôt étendu, s'explique par des considérations de faisabilité logistique et économique. En ce cas, il est permis de douter du projet lui-même. Les effets pervers qui retomberont sur les locataires sont suffisamment inquiétants pour considérer la possibilité d'une autre voie visant tant l'amélioration de l'état des logements locatifs, que la fin du laissez-faire actuel permettant les hausses abusives de loyer et les tactiques d'éviction forcée.

La salubrité et la sécurité des logements : un enjeu de taille qui doit être abordé de front

Les constats du projet rejoignent l'analyse du RCLALQ

Le document du projet de certification de propriétaire responsable (Montréal, 2022) dresse un constat de la situation actuelle qui rejoint les préoccupations des comités logement et associations de locataires membres du RCLALQ. La pandémie a exacerbé une situation de crise généralisée du logement qui touche maintenant un large pan de la population. Le RCLALQ a produit une étude en juin 2021 qui collige les loyers de 57 364 annonces de logements à louer sur Kijiji entre janvier et mai 2021 et les résultats sont sans équivoque : les loyers ont grimpé de façon alarmante, soit de 8% sur une seule année en moyenne dans la RMR de Montréal, et l'écart pour les grands logements sur un an grimpe même à 15% (RCLALQ, 2021). *Les loyers explosent*, comme le titre notre étude, tandis que l'année précédente nous parlions de la *flambée des loyers*. La situation est encore plus inquiétante cette année.

Il est à remarquer que le soi-disant équilibre de l'offre et de la demande n'explique pas cette hausse fulgurante des loyers, car les loyers ne cessent d'augmenter même si le taux d'inoccupation demeure relativement élevé, soit à 3,7% sur l'île de Montréal (SCHL 2021 : 150). Cette hausse marquée s'observe dans plusieurs villes du monde et s'explique par la *financiarisation* du logement qui devient un véhicule d'investissement en concurrence avec les titres boursiers (Gaudreau, 2020). Lorsque le logement locatif devient un outil d'investissement à haut rendement, les locataires en font les frais. C'est pourquoi le RCLALQ revendique un vrai contrôle des loyers dressant une barrière solide face à ces détournements d'usage du logement à des fins purement mercantiles.

Un tel contexte encourage la négligence d'entretien des immeubles, puisque la spéculation immobilière sévit peu importe l'état de l'immeuble. Par la suite, comme la Ville le mentionne dans son document, les nouveaux propriétaires d'un immeuble négligé n'hésitent pas à se servir du prétexte de réparations à faire pour jeter les locataires à la rue (Montréal, 2022 : 6). Nous voilà face aux fameuses « rénovictions » qui font régulièrement les manchettes. Mentionnons que ces pratiques contreviennent frontalement et publiquement au droit au maintien dans les lieux des locataires; de plus, ce sont très souvent des rénovations cosmétiques qui sont faites dans ces cas. Néanmoins, l'analyse faite par la Ville de Montréal reconnaît l'existence d'une dynamique qui encourage les hausses abusives de loyer, les évictions forcées et l'entretien des logements. Face à ce phénomène de dégradation des conditions de logement dans un contexte spéculatif, le RCLALQ revendique un ensemble de mesures qui renforceraient l'application des règlements sur la salubrité et la sécurité des logements (avec notamment des mesures plus sévères dans les cas de propriétaires délinquants) et amélioreraient l'accès à la justice pour les locataires lésés. La Ville de Montréal prend une voie alternative.

Le projet de certification et les finalités recherchées

Le projet de certification cherche à responsabiliser les propriétaires d'immeubles de 8 logements et plus avec une approche volontariste et des incitatifs financiers et punitifs lorsque des propriétaires n'apportent pas les correctifs aux problèmes déclarés. L'objectif recherché est une mise aux normes des logements sans avoir à mobiliser l'inspection de tous ces immeubles,

dans l'optique d'une collaboration de bonne foi des propriétaires au processus de certification. Sans vouloir remettre en cause cet important appui sur la bonne volonté des propriétaires, nous reviendrons plus loin sur les réserves que nous avons.

Notre objection principale concerne la limitation du projet de certification aux immeubles de 8 logements et plus, soit 35% du parc locatif montréalais. Cette limite empêchera à notre avis de répondre aux finalités recherchées. La limite est justifiée par l'observation suivante : « ces immeubles sont ciblés, car on y constate une plus forte présence des enjeux de salubrité et de rénovictions » (Montréal, février 2022 : 9). Signalons que nous doutons fortement que la Ville de Montréal possède des données sur la distribution des rénovictions selon le nombre de logements par immeuble. Aucune base de données, à notre connaissance, ne corrobore cette affirmation. Notre expérience dicte au contraire que les stratagèmes malveillants pour mettre fin unilatéralement à un bail pullulent dans tous les quartiers où une spéculation immobilière peut s'observer, peu importe la taille des immeubles.

La Ville de Montréal affirme que la cible proposée repose sur une analyse des plaintes reçues, des constatations terrain et des données tirées d'une étude de la Direction régionale de santé publique de Montréal (DRSP, 2017). Nous avons demandé des précisions à cet égard à la Commission. Il nous a été communiqué que les données en question, non publiées, sont tirées d'un sondage montrant (par extrapolation) que les problèmes de punaises de lit et de coquerelles seraient plus présents dans les immeubles de 8 logements et plus (Demande d'accès à l'information, 25 mai 2022). Nous demandons à la Ville de Montréal d'être prudente face à cette analyse. Une étude par sondage demeure fragile. De plus, les comités logement et associations de locataires constatent quotidiennement que les plaintes reçues sont la pointe de l'iceberg, notamment parce que les locataires plus vulnérables vont rarement avoir recours à leurs droits (nous y reviendrons). La réponse de la Ville de Montréal à la situation sur le terrain est réactive plutôt que proactive et il est plus que probable que la majorité des problèmes échappent à la vigilance des inspections.

Quoiqu'il en soit, l'approche par taille de l'immeuble va certainement produire une forme d'injustice urbaine à Montréal. Par exemple, les immeubles approchant ces tailles (12 logements et plus) dans les données de recensement de 2016 représentent 57% des logements à Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et 66% à Ville-Marie, mais seulement 21% dans Rosemont-La Petite-Patrie et 16% à Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension (Montréal, 2020 : 31). Mentionnons aussi que, du moins pour un quartier (Pointe St-Charles), la majorité des immeubles de 8 logements et plus seraient probablement des logements sociaux. Exiger des propriétaires sociaux de ces immeubles une mise aux normes stricte sans l'exiger à d'autres types de propriétaires est aussi une forme d'injustice. En résumé, quand bien même il était vrai que *certain*s problèmes de salubrité et de sécurité soient plus présents dans les immeubles de plus grande taille, il est impératif d'exiger les mêmes normes d'état des logements partout à Montréal. Les comités logement et associations de locataires de Montréal observent une vaste panoplie de problèmes de salubrité et de sécurité des logements, peu importe la taille de l'immeuble. Les difficultés que rencontrent les locataires ne sont pas liés à la taille de l'immeuble, mais à l'absence d'inspection des logements et de suivi des inspections, ainsi qu'à l'absence de recours efficace, rapide, simple et accessible lorsque les problèmes sont signalés par les locataires et consignés par les services d'inspection, ce qui crée un climat d'impunité dont profitent les propriétaires délinquants.

La certification démarrerait avec un processus auto-déclaratoire à partir d'un formulaire que le propriétaire aurait à remplir et qui signalerait les problèmes de salubrité et de sécurité. Il est important d'insister sur le fait que ce mode opératoire n'exige pas un entretien régulier des immeubles et des logements, mais fait intervenir un processus de correction des défaillances consignées par auto-déclaration, à partir du moment où ces défaillances sont observées. La tâche d'une inspection des défaillances des logements, une responsabilité municipale, est transférée dans les mains des propriétaires. Il faut alors se donner les moyens de surveiller de près l'authenticité des déclarations faites par les propriétaires, car ceux-ci auront à gérer un conflit d'intérêt interne entre défrayer le coût des travaux ou masquer la présence de problèmes. Rien n'indique que les services d'inspection, qui rencontrent difficilement leur mandat existant, pourront répondre à cette tâche nouvelle. Le document du projet ne fait pas mention de ressources appropriées pour la tâche de surveillance, mais ce sont plutôt les propriétaires qui auront à « surveiller l'état de leur immeuble » (Montréal, 2022 : 16).

L'absence de contrôle conséquent fait l'impasse sur les motivations bien humaines de propriétaires qui auront envie de contourner le processus de certification. À nos yeux, ce problème n'est pas un oubli, mais une caractéristique de l'approche elle-même. Tout se passe en effet comme si la Ville de Montréal regardait le problème du côté des statistiques qu'elle dit posséder (« ces immeubles sont ciblés car on y constate une plus forte présence des enjeux de salubrité ») sans considérer le côté humain, qui nous semble bien plus important pour venir à bout de la résistance qui bloque la mise aux normes des logements insalubres et insécuritaires.

L'enjeu humain est multiple. Nous avons déjà mentionné celui des motivations des propriétaires. Mais d'autre part, il est acquis que les locataires aux prises avec des conditions de logement difficiles font face à la faiblesse des recours auxquels ils ont droit et surtout, à des délais déraisonnables allant bien au-delà de la durée d'un bail. Ces dysfonctionnements font en sorte que « l'immense majorité des locataires ne dépose jamais de plainte au tribunal » (Verrette et Gallié, 2019 : 2). Cet aspect est important puisque la volonté d'intervenir en amont des problèmes doit pouvoir cibler le problème récurrent et systémique de plaintes qui ne sont jamais émises et s'attaquer à la lenteur, la lourdeur et l'inefficacité du processus de plainte.

Un second enjeu humain tout autant, sinon plus important, est celui de la vulnérabilité des ménages locataires qui ont des conditions difficiles de logement. La vulnérabilité est souvent l'entrecroisement de plusieurs facteurs de vulnérabilité : revenu, âge, condition physique, familiale et sociale, statut d'immigration, niveau d'éducation, problèmes de santé mentale, etc. Ces facteurs poussent des locataires à accepter de mauvaises conditions de logement si le loyer est moins élevé. D'autres vivent avec des problématiques d'accumulation et seront plus exposés à des risques d'expulsion en l'absence de ressources d'accompagnement. De plus, les dynamiques de harcèlement et d'intimidation deviendront plus difficiles si les propriétaires usent du prétexte d'une visite de vérification pour abuser des droits des locataires. En outre, les personnes vulnérables manifestent une forme « d'impuissance apprise », soit la conviction que toute initiative se retournera contre elles. En tous les cas, nous observons qu'une très grande partie des personnes vulnérables ne signaleront pas nécessairement les problèmes de salubrité et de sécurité et ne s'opposeront pas à une hausse abusive de loyer. Elles cherchent plutôt à éviter tout conflit qui aggrave leur situation. Des propriétaires ont compris cette dynamique et une entente tacite s'observe souvent dans les immeubles plus délabrés. Certains propriétaires en font même une spécialisation et en profitent rondement (Gagnon, La Presse 2018).

Ainsi, cibler les immeubles de 8 logements et plus pour la certification à travers un formulaire auto-déclaratoire fait l'impasse sur l'aspect humain du problème. Les problèmes de salubrité et de sécurité se déplaceraient là où la Ville de Montréal a choisi de fermer les yeux et les locataires feraient rarement les démarches légales et administratives pour régler ces problèmes. Les quartiers où la typographie des immeubles rencontre moins souvent la cible proposée se spécialiseraient dans l'insalubrité et l'insécurité des logements, alors que d'autres quartiers verraient une augmentation des conflits entre locataires et propriétaires. Certes, il est possible que des travaux majeurs soient réalisés dans les cas les plus problématiques; mais les problèmes d'entretien régulier et de travaux périodiques à faire passeraient sous le radar, étant donné la configuration du projet tel que présenté.

Rappelons que l'insalubrité et l'insécurité des logements met en danger la santé des occupants. Rappelons également que la Ville de Montréal fait la même analyse que le RCLALQ, à l'effet que ces problèmes de mise aux normes, combinée à une spéculation immobilière, installent une dynamique multipliant les mauvaises conditions de logement, les hausses de loyers abusives et les évictions forcées. Les enjeux sont importants et graves; les solutions doivent pouvoir les aborder de front. Loin de réaliser ses propres objectifs, le projet de certification risque d'inciter au développement de nouveaux taudis, sans avoir les outils pour endiguer le problème. Pour éviter cette dérive, nous proposons les recommandations suivantes :

Recommandation 1

Que tous les immeubles soient soumis au processus de certification propriétaire responsable, peu importe la taille. Que le calendrier de réalisation soit plus rapide.

Recommandation 2

Que la Ville de Montréal se dote de ressources suffisantes pour inspecter régulièrement le parc locatif montréalais, notamment son bon entretien; pour vérifier la conformité des logements et des immeubles avec la réglementation existante; pour faire le suivi dans le cas de correctifs à apporter et judiciaireiser les dossiers de propriétaires délinquants; pour accompagner les locataires avec des ressources psychosociales dans les cas qui le nécessitent.

Recommandation 3

Que dans les cas d'un ordre d'évacuation, la Ville de Montréal dispose des ressources pour accompagner la relocalisation de tous les locataires, peu importe leur situation et leur revenu.

Recommandation 4

Que la Ville de Montréal fasse pression sur le Gouvernement du Québec pour modifier la Loi sur les cités et villes, afin de pouvoir imposer des amendes maximales plus élevées qui ciblent les profits réalisés par les propriétaires délinquants se spécialisant dans les taudis.

Recommandation 5

Dans le cas de propriétaires qui refusent de collaborer à la certification de leur immeuble, que la Ville de Montréal se donne les moyens de convertir ces immeubles en logements sociaux pour sécuriser l'offre de logements abordables à Montréal.

Le registre des loyers : une expérimentation à bonifier

Le RCLALQ revendique la création d'un registre des loyers de tous les logements locatifs du Québec, dans le but de pouvoir appliquer la loi sur la fixation des loyers. Comme aucun registre n'existe pour recenser les loyers, les locataires ne peuvent pas valider l'information fournie par le propriétaire dans la section G du bail et donc, amorcer un recours dans l'éventualité d'une augmentation abusive entre changements de locataires. Nous saluons chaleureusement la Ville de Montréal dans sa volonté de prendre les devants face à l'inaction de l'instance provinciale. Nous continuons de revendiquer un registre à la grandeur du Québec, mais l'étape de la mise en œuvre au niveau municipal est importante, ne serait-ce que pour démontrer la pertinence de cet outil.

Or, lier le registre des loyers au formulaire de certification a pour conséquence que le registre municipal ne serait mis à jour qu'une fois tous les cinq ans et pour seulement 35% des logements du parc locatif montréalais. En plus de contribuer à l'injustice urbaine déjà évoquée à la section précédente (certains quartiers seraient plus avantagés que d'autres), notre perplexité tient au fait qu'un tel registre a très peu de portée. Au mieux, il ne serait utile qu'une année sur cinq, seulement pour les ménages locataires qui déménagent la bonne année au bon endroit (celle de l'inscription du logement convoité au registre) et pour une part relative (selon les quartiers) des logements à louer. Un tel registre ne remplirait pas l'objectif que le projet lui attribue, celui de fournir une information utile lors de la recherche d'un logement. L'information à tirer serait très partielle et son utilité questionnable.

Si le TAL accepte de recevoir le formulaire comme preuve (ce qui n'est pas établi pour le moment), il ne permettrait qu'à une infime partie des locataires de contester une augmentation abusive. Rappelons aussi l'aspect humain du logement. Les locataires vulnérables hésitent grandement à contester les hausses abusives de loyer. Ces locataires n'ont d'ailleurs pas toujours accès à internet, alors qu'il est prévu d'héberger le registre sur internet.

Seul un registre universel peut exercer une pression suffisante pour informer les locataires de la situation du logement et enrayer le phénomène des hausses abusives de loyer. C'est pourquoi nous proposons les recommandations suivantes :

Recommandation 6

Que tous les loyers du parc locatif soient inscrits dans un registre accessible gratuitement. Que ce registre soit mis à jour annuellement. Que la Ville de Montréal prévoit des stations accessibles à l'ensemble des citoyens, dans chacun de ses arrondissements, pour consulter le registre des loyers. Que la Ville de Montréal s'assure auprès du TAL d'une procédure normée pour envoyer le formulaire d'auto-déclaration des loyers sur demande.

Recommandation 7

Que la Ville de Montréal continue d'exiger que le Gouvernement du Québec instaure un registre des loyers provincial.

Conclusion : des effets pervers à éviter

Soulignons les grandes lignes qui rapprochent notre analyse et celle de la Ville de Montréal en ce qui concerne les conditions de logement des locataires montréalais. Une crise du logement abordable qui perdure depuis trop longtemps affecte maintenant une grande part de la population. La conséquence est qu'un trop grand nombre de ménages doit déboursier une part très importante de leur revenu pour se loger, et/ou accepter des conditions d'insalubrité ou d'insécurité. Ces loyers trop élevés et ces conditions néfastes pour la santé sont le résultat d'une absence de contrôle des hausses abusives de loyer et de l'absence de mise aux normes des logements. Le projet de certification de propriétaire responsable et de registre des loyers a pour objectif de mitiger ces problèmes par une forme de contrôle ciblé.

Nous avons démontré que le projet contient des lacunes importantes qui mettent en péril la réalisation des objectifs. Parmi les lacunes les plus importantes, citons la limitation du contrôle à une mince part (35%) du parc locatif (immeubles de 8 logements et plus), l'aspect auto-déclaratoire du formulaire, le potentiel de contournement élevé, l'absence de ressources importantes sur le terrain pour vérifier les déclarations, la faiblesse des mesures coercitives face à des propriétaires délinquants et la limitation du registre des loyers à une mise à jour une fois aux cinq ans. Il est certain que la situation actuelle de crise et d'évictions forcées perdurera dans le contexte d'une procédure de certification avec autant de lacunes.

En dépit des objectifs du projet, son inefficacité contribuerait à la pérennité de la crise du logement, ce qui entraînerait alors une série d'effets pervers qu'il faut éviter à tout prix. En l'état actuel des choses, la Ville de Montréal peine à rencontrer ses propres cibles d'inspection (Cadieux et Gallié, 2018 : 15). La procédure proposée alourdirait une bureaucratie qui deviendrait encore plus inefficace. Le contexte d'impunité en serait renforcé, voire consolidé dans des quartiers peu concernés par la certification. De plus, nous risquons d'être aux prises avec une accélération des tactiques d'éviction forcée (rénovictions, reprises et évictions de logement frauduleuses, etc.) entre les périodes de mise à jour du registre des loyers, ces périodes mortes pouvant même faire en sorte que le registre devienne un moyen d'identifier des « occasions d'optimisation » des immeubles et de nourrir la spéculation immobilière. Des quartiers affichant peu d'immeubles de 8 logements ou plus deviendraient « spécialisés » dans les immeubles non certifiés et donc, peu entretenus. Nous assisterions alors à un renforcement de l'aspect systémique de la crise.

La question se pose de savoir si la Ville de Montréal a les ressources nécessaires pour élargir la certification à tous les logements et exiger une mise à jour du registre des loyers à toutes les années. La justice sociale demande que les ressources nécessaires y soient dédiées; mais en l'absence de ces ressources, la justice sociale demande que des alternatives soient considérées. Le RCLALQ a une plateforme de revendications municipales qui demandent plus de ressources pour appliquer la réglementation existante, qui sans être parfaite est satisfaisante, sauf dans son application. Si la Ville de Montréal n'a pas les moyens de ses ambitions pour que le projet de certification de propriétaire responsable et de registre des loyers soit efficace et réalise ses objectifs, nous demandons que ces ressources soient plutôt dédiées à l'application de la réglementation existante en matière de salubrité et de sécurité des logements.

RÉFÉRENCES

Alexandre Cadieux et Martin Gallié, *La lutte contre l'insalubrité à Montréal en questions*, Collectif de recherche et d'action sur l'habitat, mai 2018, 28 p.

Direction régionale de santé publique de Montréal, *Conditions d'habitation à Montréal selon l'Enquête Habitation 2017*, Montréal, 2017, 24 p.

Louis Gaudreau, *Le promoteur, la banque et le rentier*, Montréal, Lux, 2020, 448 p.

Katia Gagnon, *Un propriétaire de taudis arnaque des migrants*, La Presse+, 21 juin 2018

SCHL, *Rapport sur le marché locatif*, février 2022, 186 p.

Julie Verrette et Martin Gallié, *La moisissure au tribunal. Étude de cas sur la contribution de la garantie d'habitabilité à la lutte contre l'insalubrité*, Collectif de recherche et d'action sur l'habitat, février 2019, 25 p.

Ville de Montréal, *Profil des ménages et des logements*, Montréal, 2020, 38 p.

Ville de Montréal, *Certification propriétaire responsable et registre de loyers. Projet soumis à la consultation publique*, Montréal, février 2022, 16 p.

Résumé des recommandations

Recommandation 1

Que tous les immeubles soient soumis au processus de certification propriétaire responsable, peu importe la taille. Que le calendrier de réalisation soit plus rapide.

Recommandation 2

Que la Ville de Montréal se dote de ressources suffisantes pour inspecter régulièrement le parc locatif montréalais, notamment son bon entretien; pour vérifier la conformité des logements et des immeubles avec la réglementation existante; pour faire le suivi dans le cas de correctifs à apporter et judiciairiser les dossiers de propriétaires délinquants; pour accompagner les locataires avec des ressources psychosociales dans les cas qui le nécessitent.

Recommandation 3

Que dans les cas d'un ordre d'évacuation, la Ville de Montréal dispose des ressources pour accompagner la relocalisation de tous les locataires, peu importe leur situation et leur revenu.

Recommandation 4

Que la Ville de Montréal fasse pression sur le Gouvernement du Québec pour modifier la Loi sur les cités et villes, afin de pouvoir imposer des amendes maximales plus élevées qui ciblent les profits réalisés par les propriétaires délinquants se spécialisant dans les taudis.

Recommandation 5

Dans le cas de propriétaires qui refusent de collaborer à la certification de leur immeuble, que la Ville de Montréal se donne les moyens de convertir ces immeubles en logements sociaux pour sécuriser l'offre de logements abordables à Montréal.

Recommandation 6

Que tous les loyers du parc locatif soient inscrits dans un registre accessible gratuitement. Que ce registre soit mis à jour annuellement. Que la Ville de Montréal prévoit des stations accessibles à l'ensemble des citoyens, dans chacun de ses arrondissements, pour consulter le registre des loyers. Que la Ville de Montréal s'assure auprès du TAL d'une procédure normée pour envoyer le formulaire d'auto-déclaration des loyers sur demande.

Recommandation 7

Que la Ville de Montréal continue d'exiger que le Gouvernement du Québec instaure un registre des loyers provincial.

Annexe 1 – Les membres du RCLALQ

Abitibi-Témiscamingue

- Association des locataires de l'Abitibi-Témiscamingue

Bas-Saint-Laurent

- Comité Logement du Bas St-Laurent
- ADDS de la Matapédia

Capitale Nationale

- Bureau d'Animation et Information Logement (Québec)
- Comité des CitoyenNEs du quartier St-Sauveur
- Comité logement d'aide aux locataires de Québec-Ouest (Ste-Foy)
- Mouvement Personne d'Abord du Québec Métropolitain
- Action-logement Duberger Les Saules

Centre-du-Québec

- Action Location Drummondville
- Association des locataires du Centre-du-Québec

Chaudière-Appalaches

- ACEF Rive-sud de Québec
- ACEF Appalache-Beauce-Etchemins

Gaspésie

- Action logement de l'Est

Lanaudière

- Action-Logement Lanaudière

Laurentides

- Association de promotion et d'éducation en logement (Saint-Eustache)
- Carrefour d'Actions Populaires de Saint-Jérôme
- Conseil régional de développement social des Laurentides

Laval

- ACEF de Laval

Mauricie

- Infologis Mauricie

Montérégie

- ACEF Montérégie-Est
- Action logement Pierre-de-Saurel (Sorel-Tracy)
- Comité logement Beauharnois
- Comité logement Montérégie

- Comité logement de Valleyfield
- Maison La Virevolte (Longueuil)
- Comité Logemen'mêle (Saint-Hyacinthe)
- Comité logement Rive-Sud
- Association des locataires HLM de Bienville

Montréal

- Action Dignité de Saint-Léonard
- ADDS-MM
- Association des locataires du Village Olympique
- Association des locataires de Villeray
- Centre éducatif communautaire René-Goupil (St-Michel)
- Vivre St-Michel en Santé
- Comité d'action des Citoyennes et Citoyens de Verdun
- Comité d'action Parc Extension
- Comité BAILS (Hochelaga-Maisonneuve)
- Comité des locataires du Rigaud
- Comité logement Ahuntsic-Cartierville
- Comité logement de Lachine-Lasalle
- Comité logement Montréal-Nord
- Comité logement de la Petite Patrie
- Comité logement du Plateau Mont-Royal
- Comité logement de Rosemont
- Comité logement Saint-Laurent
- Comité logement Ville-Marie
- Logis-Action (Notre-Dame-de-Grâce)
- Entraide Logement Hochelaga-Maisonneuve
- Infologis de l'Est de l'Île de Montréal
- La Maisonnée
- OEIL Côte-des-Neiges
- POPIR-Comité logement (St-Henri)
- Projet Genèse (Côte-des-Neiges)
- R.I.L. (Pointe-Saint-Charles)
- Regroupement des Auberges du cœur du Québec
- Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne

Outaouais

- Logemen'Occupe (Gatineau)

Saguenay-Lac-Saint-Jean

- Loge m'entraide (Chicoutimi)