

Pour un outil à la hauteur de la crise

*Mémoire à l'attention de la Ville de Montréal
Commission permanente sur le développement économique et urbain et l'habitation
Certification propriétaire responsable et registre des loyers
Présentation du 8 juin 2022
Par Richard Ryan et Sébastien Parent-Durand*

Présentation des participants

Richard Ryan a été conseiller municipal du district Mile End de 2009 à 2021. Le dossier de l'habitation fût sa première motivation à faire le saut en politique. Il a siégé sur plusieurs commissions du conseil municipal, avant d'être nommé président de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation (2017-2021). Nommé conseiller désigné dans l'arrondissement Ville-Marie, il a été vice-président du Comité consultatif d'urbanisme (2017-2021), après avoir présidé celui de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal pendant quatre ans (2009-2013). Au cours du dernier mandat, à la demande de la mairesse Plante, il s'est penché sur les problèmes liés à l'hébergement touristique (de type AirBnB), et a émis plusieurs recommandations qui ont permis de faire progresser le dossier à l'échelle de la Ville de Montréal, des arrondissements et du gouvernement du Québec.

En 2016, il a présidé un vaste chantier politique montréalais sur l'habitation, grâce auquel le concept d'abordabilité pérenne fût mis de l'avant. Plusieurs de ces propositions permirent de jeter les bases du programme en habitation de Projet Montréal, et des politiques de l'administration Plante par la suite (2017-2021).

Sébastien Parent-Durand a été attaché politique et directeur de cabinet du maire de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal de 2014 à 2021. Durant ces années de forte pression immobilière, il fût à même d'observer et d'intervenir sur les enjeux liés à la crise du logement, qui a pris une ampleur sans précédent avec la croissance marquée des stratagèmes commerciaux d'éviction et la transformation massive d'appartements en unités d'hébergement touristique commercial, notamment.

En 2016, il a accompagné le conseiller Richard Ryan dans la réalisation d'un vaste chantier politique sur l'habitation, qui a permis d'établir une base de propositions, à l'échelle montréalaise, afin de résoudre certains des enjeux identifiés par les multiples experts, économistes, promoteurs immobiliers et intervenants communautaires rencontrés.

Introduction

D'entrée de jeu, nous souhaitons remercier la Ville de Montréal pour l'invitation à partager notre point de vue sur un dossier aussi crucial que la préservation et l'amélioration de la qualité de vie des locataires montréalais et montréalaises. Nous prenons ici parole en nos noms personnels de citoyens.

Il est important pour nous de saluer les importants efforts de la Ville de Montréal en matière d'habitation au cours des dernières années. Vivre sous un toit décent (salubre, abordable et raisonnablement spacieux pour les besoins du ménage) est une base pour tout citoyen et toute citoyenne souhaitant contribuer à la société, en plus d'être un pilier des déterminants en santé. On ne le dit pas assez, mais un toit convenable réduit considérablement les risques liés à la santé mentale et physique.

Nous ne pouvons que nous réjouir qu'au cours des dernières années, la Ville de Montréal ait, notamment, augmenté de manière considérable les budgets d'acquisition de terrains dédiés à des projets d'habitations socio-communautaires, réglementé la participation obligatoire des promoteurs immobiliers sous la forme d'inclusion en logement social, abordable et familial, adopté des règlements prometteurs sur le droit de préemption, renforcé les interventions en matière de salubrité afin d'effectuer davantage d'inspection et émettre davantage d'amendes (dont les prix ont été augmentés) aux propriétaires récalcitrants.

Mais dans le contexte actuel de crise du logement, ce n'est évidemment pas assez pour répondre à l'urgence de la situation. Bien que les problèmes qui découlent de cette crise ne soient vraisemblablement pas pris au sérieux par le gouvernement du Québec, qui en a la principale responsabilité juridique, la situation montréalaise demeure particulière, avec une forte majorité des ménages qui sont locataires, soit [63%](#)¹, contre [38%](#)² pour l'ensemble du territoire québécois. La Ville a donc raison de continuer d'augmenter ses efforts en matière d'habitation.

Nous saluons l'idée d'intervenir davantage en matière de salubrité par le projet de certification des propriétaires responsables et de registre public d'information sur le logement, incluant notamment le prix du loyer. Mais nous souhaitons proposer quelques améliorations substantielles qui permettraient, si elles sont retenues par l'administration, d'offrir une réponse à la hauteur de l'urgence à laquelle la population montréalaise fait face.

Propositions d'ajustements et commentaires généraux

La proposition sur la table est un pas de plus dans la bonne direction; nous portons à votre attention quelques réflexions, non pas pour élargir la portée du projet sur le fond, mais plutôt afin d'en assurer la pertinence et l'efficacité à court terme, toujours dans le respect des objectifs émis par la Ville de Montréal. Il est de notre avis que la mobilisation de ressources municipales et citoyennes autour de ce projet (en temps, en argent, en

¹ Profil des ménages et des logements. Ville de Montréal. 2020.

² Profil du recensement. Statistiques Canada. 2016.

ressources humaines, politiques et professionnelles), tel que la tenue de cette commission, par exemple, est une occasion unique qui commande l'atteinte de résultats rapides et tangibles pour la population actuellement affectée par la crise du logement. Voici la liste de commentaires/propositions, suivie d'explications un peu plus détaillées :

- 1- Élargissement de l'application aux quadruplex et plus
- 2- Données annualisées sur le prix du loyer
- 3- Accélération de la mise en oeuvre sur trois ans
- 4- Approche bureaucratique allégée et transparente
- 5- Arrimage avec le projet de registre de baux volontaire soutenu par la SCHL
- 6.a- Demande de nouveaux pouvoirs à Québec en matière de contrôle des loyers
- 6.b- Reconnaissance de la certification et du registre par les instances québécoises

1- Nous croyons, à l'instar d'autres intervenants du milieu, que la certification propriétaire responsable devrait être étendue aux quadruplex et plus, et ce, malgré la charge supplémentaire de travail que cela représenterait pour la fonction publique. La proposition actuelle, ne s'appliquant qu'à 35% du parc locatif montréalais, ne permet pas de dresser un portrait représentatif et valable du parc locatif montréalais, alors qu'il devrait s'agir, selon nous, de l'un de ses principaux objectifs. Nous reconnaissons l'analyse de la Ville selon laquelle les plus grandes problématiques de salubrité se situent dans les conciergeries, mais puisqu'un nombre important de logements locatifs se situe dans les 4, 5, 6 et 7 plex, nous croyons que ceux-ci devraient être inclus au projet de règlement et soumis à l'obligation d'obtenir la certification et de fournir les données sur le prix des loyers. En ce qui concerne plus particulièrement le registre des loyers, il serait important que la Ville de Montréal, dans un deuxième temps, vise à couvrir 100% du parc locatif afin d'éviter toute distorsion dans l'analyse des données qualitatives.

2- En respect du projet actuel, qui prévoit l'émission du certificat aux cinq ans, il nous apparaît toutefois essentiel, dans une optique de prévention des hausses de prix abusives et de qualité statistique des données récoltées, que l'information sur le prix du loyer soit annualisée, sous la forme d'une brève mise à jour exigée au détenteur de certificat (ex. au 31 décembre de chaque année). Bien qu'il soit à juste titre mentionné que la nouvelle certification ne vise pas à se substituer au Tribunal administratif du logement, un prix annualisé dans le registre montréalais pourrait certainement devenir un élément de preuve dans la fixation du prix d'un loyer, alors que cette information actualisée aux 5 ans seulement serait à peu de chose près caduque, au moins quatre ans sur cinq, non seulement dans la défense des locataires devant le TAL, mais aussi dans la qualité du portrait statistique du parc locatif que la Ville souhaite implanter grâce à ce projet.

De plus, afin de mieux coller à la réalité du marché locatif, il serait important d'exiger des informations cruciales telles que la dimension ou le nombre de pièces des logements, les biens et services inclus au bail, comme par exemple le chauffage, les meubles, etc. Ce sont là des informations primordiales qui permettraient, encore une fois, d'augmenter la qualité des données recueillies afin de dresser un portrait statistique plus juste du parc locatif montréalais.

3- Nous pensons que l'échéancier de mise en œuvre sur 5 ans, de 2023 à 2027 inclusivement, est beaucoup trop long. Cet échéancier devrait être raccourci à 3 ans afin de répondre à l'urgence réelle de la crise du logement et de l'abordabilité qui affecte la population montréalaise. Nous comprenons qu'un tel projet nécessite beaucoup de ressources de planification et de mise en œuvre à l'échelle du Service de l'habitation (et d'un autre côté, de la disponibilité des professionnels du marché privé appelés à réaliser les inspections pour le compte des propriétaires). Il faudrait conséquemment que l'administration y consacre davantage de ressources dans sa priorisation budgétaire. Nous croyons que le phasage de réalisation, priorisant les édifices ayant un plus grand nombre de logements, est une bonne stratégie.

4- Il est de notre avis qu'avec ce projet de certification et de registre, la Ville devra trouver un juste équilibre en matière de lourdeur bureaucratique, dans l'optique de ne pas « pénaliser » les propriétaires responsables tout en assurant le resserrement souhaité auprès des propriétaires récalcitrants. En faisant usage, notamment pour réduire les délais de traitement et faciliter le dépôt de documents, des meilleures technologies numériques disponibles sur le marché et/ou à l'interne, puis en fixant de bas tarifs pour l'obtention du certificat, la Ville pourrait atteindre simultanément deux objectifs importants, soit d'offrir un service de qualité aux propriétaires immobiliers tout en encadrant de manière efficace et transparente envers le public la surveillance du parc locatif montréalais.

5- La Ville devrait continuer de travailler de concert avec des partenaires œuvrant déjà sur les questions de registre de loyer. Il y a quelques années, un registre de loyers citoyen volontaire a été mis en place avec le soutien de quelques élus municipaux et provinciaux. Récemment, cette initiative, chapeauté par l'organisme *Vivre en Ville*, a reçu un mandat et un financement de la part de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), qui soutient le projet dans le but d'en faire une plateforme sécuritaire et adaptable aux juridictions municipales ou provinciales qui voudraient la reprendre et l'adapter à leur réalité. Il nous apparaît essentiel, vu les efforts qui doivent être mis à l'implantation d'un registre sur les loyers, qu'il y ait concertation, voire partenariat entre les différents projets, afin de ne pas dédoubler les efforts de mise sur pied de l'un ou l'autre des projets.

6.a- Dans la foulée de ce projet, et dans le contexte d'adoption récente par le gouvernement provincial du Statut de métropole, il serait fort avisé que la Ville de Montréal demande à Québec davantage de pouvoirs en matière d'habitation afin de baliser, par règlement, les demandes d'ajustements de loyers, de reprises et d'éviction, et ce afin d'atténuer les abus et de lutter contre les stratagèmes malhonnêtes qui ont malheureusement cru ces dernières années. Il ne s'agirait pas de créer un Tribunal administratif du logement à Montréal, mais bien plutôt de pouvoir établir des règles du jeu resserrées sur le territoire montréalais, applicables pour les requérants montréalais au TAL, sur la base du fait que contrairement au reste du Québec, qui compte 38% de locataires, Montréal en compte plutôt 68%.³ L'esprit de cette proposition pourrait mener, à terme, à un renversement du fardeau de la preuve (actuellement porté par les locataires) dans le cadre de la fixation d'une hausse du prix d'un loyer par le TAL. Nous tenons par ailleurs à saluer les efforts des quelques arrondissements

³ La faible proportion de locataires à l'échelle du Québec nous porte à croire qu'il y a peu d'espoir présentement que le gouvernement du Québec intervienne afin de resserrer les règles du Tribunal administratif du logement pour contrer les abus en matière d'augmentation de loyer, d'éviction et de reprises.

qui ont implanté des règlements pour diminuer les « rénovictions » et protéger les maisons de chambre ces dernières années. Toutefois, force est d'admettre que des pouvoirs municipaux supplémentaires, tels que décrits ci-haut à titre d'exemples, pourraient avoir un impact réel et positif sur l'abordabilité à long terme et la protection des locataires.

6.b- Toujours en matière de relations gouvernementales, il nous apparaît important de faire des représentations auprès du gouvernement québécois afin que la certification et le registre de la Ville de Montréal soient reconnus comme outils valides, fiables et légaux, principalement par le TAL, qui pourrait s'y appuyer dans le cadre de fixation de prix des loyers, et par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)⁴, qui pourrait, par exemple, exiger des courtiers qu'ils affichent le statut de certification dans la fiche de vente des immeubles.

Conclusion : pour un outil à la hauteur de la crise

Le dossier de l'habitation et de la préservation de la mixité sociale est complexe; aucune solution unique n'existe pour faire face aux différents défis qui se posent aujourd'hui à nous dans le marché immobilier. C'est pourquoi nous croyons que la Ville de Montréal est sur la bonne piste avec ce projet de certification des propriétaires responsables et de registre des loyers, proposant ainsi d'ajouter un outil stratégique à son coffre.

Il s'agit d'une occasion unique pour la Ville de Montréal de mettre sur pied un registre d'information public et performant, qui aura un impact positif réel et immédiat sur le parc locatif et la population qui l'habite. Le parc de logements abordables s'effritant de manière accélérée, sous nos yeux et ceux d'une population de plus en plus en proie à la délocalisation, il y a urgence d'agir. La Ville de Montréal, qui mobilise aujourd'hui ses ressources afin de développer ces nouveaux outils de contrôle et de transparence, a un devoir de performance qui ne saurait être atteint sans rehausser les objectifs qui sont actuellement proposés.

En vous remerciant de votre attention, nous demeurons à votre disposition pour tout complément d'information.



Richard Ryan



Sébastien Parent-Durand

⁴ Le gouvernement québécois revoit actuellement les règles entourant l'OACIQ, l'occasion est intéressante.