

Certification Propriétaire responsable et registre de loyers

Consultation publique

Commission permanente sur le développement économique et
urbain et l'habitation

Le 20 avril 2022



Mise en contexte

Portrait du logement locatif

Des logements vieillissants :

- Environ 60 % des logements montréalais ont été construits avant 1970;
- Plus de 37 % des locataires estiment que leur logement a besoin de réparations.

De moins en moins de logements abordables :

- Le coût des loyers augmente plus vite que l'inflation;
- Les logements disponibles sont plus chers que les logements occupés;
- Les contestations de reprises de logement et d'opposition à une éviction au TAL sont en hausse;
- Le phénomène des « rénovictions » (rénover pour évincer) se multiplie.

Les actions de la Ville de Montréal

Depuis 2017, la Ville s'est dotée d'outils supplémentaires pour maintenir la salubrité, l'abordabilité et la qualité des logements. Elle a notamment :

- Multiplié les **interventions** pour réduire les problèmes de salubrité (inspections, constats d'infraction, avis de détérioration et travaux en lieu et place et aux frais du propriétaire);
- Adopté des règlements pour mieux encadrer les **fusions, subdivisions et agrandissements de logements** dans plusieurs arrondissements;
- Introduit le **Programme Réno logement abordable** qui subventionne des rénovations pour les bâtiments de 6 logements et plus.

Ces actions ont porté fruit. On constate cependant qu'il faut en faire davantage.

Bonifier la trousse à outils existante

La certification et le registre de loyers ne remplacent pas les outils existants qui continueront de s'appliquer.

01

Certification

Un outil pour agir en amont des problèmes et encourager l'entretien des bâtiments

02

Registre de loyers

Un outil d'information pour connaître le coût des loyers

Objectifs généraux

1. **Responsabiliser** les propriétaires d'immeubles locatifs résidentiels;
2. **Réduire** le nombre de logements insalubres et mal entretenus;
3. **Améliorer** l'état des logements tout en préservant leur abordabilité;
4. **Contribuer** à une plus grande transparence.

Grandes lignes du projet

- Le projet vise les immeubles de **8 logements et plus**, soit 250 000 logements répartis dans 12 000 immeubles (35 % des logements locatifs montréalais).
- Les nouvelles obligations seront ajoutées au **Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements** (03-096).
- Les propriétaires devront transmettre des informations à la Ville **tous les 5 ans** sur l'état du bâtiment et sur les loyers.
- La Ville diffusera :
 - Le **statut** de certification (certifié, non certifié, en traitement);
 - Le montant des **loyers**, le statut des logements (occupé ou vacant) et leur taille.

Champ d'application

Inclus :

- Immeubles mixtes résidentiels et commerciaux comprenant 8 logements et plus;
- Résidences étudiantes;
- Logements sociaux et communautaires, dont ceux détenus par l'OMHM et la SHDM.

Exemptés :

- Hôtels et établissements d'hébergement touristique;
- Copropriétés hôtelières ou appartements-hôtels;
- Copropriétés divisées et indivises;
- Établissements institutionnels (hôpitaux, CHSLD, presbytères, centres de détention, centres jeunesse, etc.);
- Résidences pour personnes âgées (RPA) certifiées par le gouvernement du Québec;
- Maisons de chambres.

Limites des pouvoirs de la Ville

Certains aspects de la certification sont de nature juridique et relèvent de lois provinciales. Par exemple :

- Le montant maximal des amendes;
- Les frais exigés pour l'obtention de la certification;
- Le type de professionnel habilité à produire une expertise.

En résumé, la certification

C'est :

Un outil certifiant que le propriétaire est **responsable**, c'est-à-dire qu'il remplit les obligations suivantes :

- Réaliser un diagnostic de l'état du bâtiment et des logements, et s'engager à assurer leur entretien;
- Se soumettre à un plan d'entretien et de mesures correctives lorsque requis, et s'engager à faire les travaux dans les délais prescrits;
- S'adjoindre des services professionnels lorsque requis;
- Divulguer les montants des loyers.

Ce n'est pas :

- Le résultat d'une inspection municipale;
- Une attestation que le bâtiment est exempt de non-conformités;
- Un outil pour remplacer le TAL.

En résumé, le registre des loyers

C'est :

Un outil de collecte d'informations pour :

- Favoriser plus de transparence et améliorer la connaissance du parc immobilier;
- Orienter les locataires dans leur recherche de logement;
- Compléter certaines initiatives citoyennes en cours et pouvant faire école à travers la province;
- Responsabiliser les propriétaires quant à l'obligation de remplir la section G du bail.

Ce n'est pas :

- Un répertoire contenant des copies intégrales des baux et les détails de la location (durée du bail, frais de chauffage, électroménagers, etc.);
- Un outil pour remplacer le TAL.



Modalités de la certification

Demande de certification

- La Ville produira un **guide d'application** afin d'expliquer l'ensemble des modalités et exigences liées à la certification.
- La demande de certification doit être remplie par le propriétaire dans les délais prescrits à l'aide d'un **formulaire en ligne**.
- Si des problèmes ou des non-conformités sont identifiés, le propriétaire devra s'engager à apporter les corrections nécessaires, qui feront l'objet d'un **plan d'entretien et de mesures correctives**.
- Lorsque requis, le propriétaire doit obtenir **les expertises ou les rapports professionnels appropriés**.
- Des **frais** seront exigibles pour la demande de certification, dont le montant demeure à déterminer.

Éléments à attester par le propriétaire

État du bâtiment :

- Salubrité : vermine et moisissures
- Sécurité : solidité et accès

Renseignements sur les logements :

- Montant des loyers
- Statut : occupé ou vacant
- Taille du logement

Salubrité : présence de vermine

Question :

Est-ce que l'immeuble est exempt de vermine dans les espaces communs et dans les logements (comme des punaises de lit, des coquerelles, des rats ou des souris)?



Règlement 03-096

Article 25



Mesure à prendre

Plan de gestion
parasitaire

Salubrité : présence d'humidité

Questions :

1) Est-ce que l'enveloppe extérieure du bâtiment (toiture, murs, fondations, portes et fenêtres) est étanche ?

2) Est-ce que l'immeuble est exempt de signes d'infiltration d'eau?



Règlement 03-096

Articles 27 et
28



Mesure à prendre

Plan pour corriger les problèmes d'infiltration directement à la source

Salubrité : présence de moisissures

Question :

Est-ce que l'immeuble est exempt de moisissures visibles dans les espaces communs et dans les logements?



Règlement 03-096

Articles 25 et
29



Mesures à prendre

Plan de décontamination préparé par des professionnels compétents en la matière

Salubrité : état de la plomberie

Question :

Est-ce que la plomberie de chaque logement est en bon état (tuyauteries, évier, robinetteries, etc.), c'est-à-dire qu'elle ne fuit pas et qu'elle se draine bien?



Règlement 03-096

Article 34



Mesures à prendre

Procéder aux travaux correctifs en s'adjoignant des services professionnels, lorsque requis

Sécurité : solidité du bâtiment

Questions :

1) Est-ce que la structure de l'immeuble, des balcons, des escaliers et des mains courantes sont sécuritaires et solides?

2) Est-ce que le bâtiment est exempt de signes de faiblesses ou d'affaissement apparents (ventre de bœuf, fissures, fenêtres ou portes qui ne ferment plus)?

Règlement
03-096

Article 26

Mesures à prendre

Procéder aux travaux correctifs en s'adjoignant des services professionnels, lorsque requis

Sécurité : accès au bâtiment

Question :

Est-ce que toutes les portes principales et secondaires de l'immeuble, ainsi que celles de chacun des logements sont munies d'un système de verrouillage approprié et fonctionnel?



Règlement
03-096

Articles 60 et
61



Mesures à prendre

Procéder aux travaux correctifs

Question :

Est-ce que les corridors et les parties communes sont éclairés?



Règlement
03-096

Articles 50 et
64.34



Mesures à prendre

Procéder aux travaux correctifs

Sécurité : accès au bâtiment

Question :

Est-ce que les issues de secours sont libres de tout obstacle qui pourrait nuire à l'évacuation en cas d'urgence?



Règlement 03-096

Article 25



Mesure à prendre

Dégager immédiatement et maintenir dégagées en tout temps les issues



Application du règlement et infractions

Mesures de suivi et de contrôle

La Ville mettra en place des mesures de suivi pour s'assurer que les propriétaires respectent les engagements pris dans le cadre de la certification.

Des **inspections aléatoires** seront effectuées par la Ville pour vérifier que :

- Les demandes de certification reposent sur les expertises requises;
- L'état du bâtiment correspond aux informations transmises à la Ville;
- Le plan d'entretien et de mesures correctives est respecté;
- Les montants des loyers déclarés sont exacts.

La Ville pourra :

- Exiger une copie des **rapports d'expertise** pour vérification, avant ou après la certification.

Refus de la certification

Le fait qu'un immeuble comporte des non-conformités n'entraîne pas automatiquement le refus de la certification.

Motifs de refus de certification liés à l'état du bâtiment



- Présence d'un avis de détérioration, sauf si un avis de régularisation est émis par la suite;
- Avis de détérioration en voie d'être inscrit;
- Déclaration de non-conformités graves;
- Non-respect du plan d'entretien et de mesures correctives dans les délais.

Motifs de refus de certification liés à une demande incomplète



- Montants des loyers non fournis, même si le bâtiment est en bon état;
- Absence de plan d'entretien et de mesures correctives, lorsque requis.

Annulation d'une certification

- Certaines situations peuvent conduire au **retrait de la certification et à des pénalités financières**. Par exemple :
 - Un écart important entre les informations déclarées et l'état réel du bâtiment;
 - De fausses informations fournies à la Ville.
- La certification peut être annulée dans le cas où l'immeuble fait l'objet d'un **avis de détérioration** après l'obtention de sa certification.
- Un nouveau processus de certification doit être effectué suite au **changement de propriétaire de l'immeuble**, puisque la certification est rattachée au propriétaire.

Amendes en cas d'infraction

- **Des constats d'infraction** peuvent être délivrés dans les cas suivants :
 - Non respect des dispositions réglementaires;
 - Fausse déclaration;
 - Absence de demande de certification.
- L'amende se calcule **par jour et par logement**. Le montant maximal des amendes est édicté en vertu de la Loi sur les cités et villes :
 - S'il s'agit d'une **personne physique** :
 - Première infraction : amende de 250 \$ à 625 \$;
 - Récidive (après un jugement) : amende de 1 250 \$ à 2 500 \$.
 - S'il s'agit d'une **personne morale** :
 - Première infraction : amende de 500 \$ à 1 250 \$;
 - Récidive (après un jugement) : amende de 2 500 \$ à 5 000 \$.

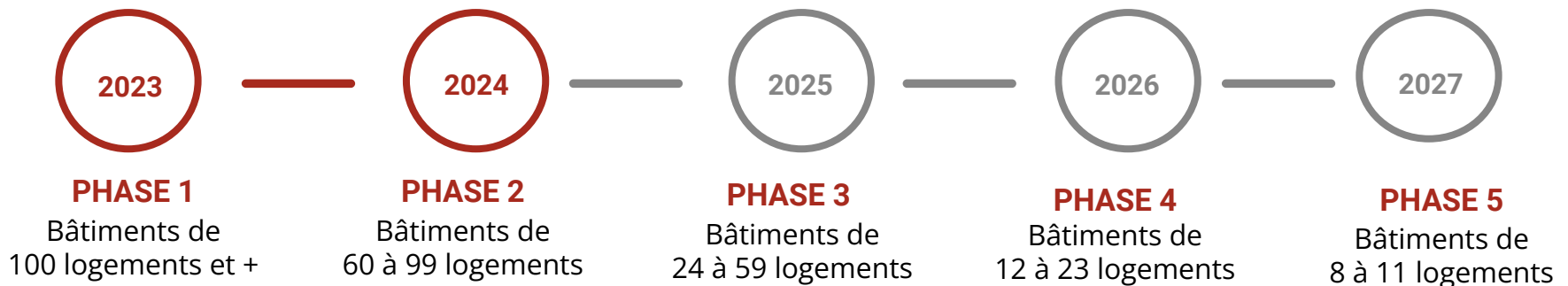


Calendrier de mise en oeuvre

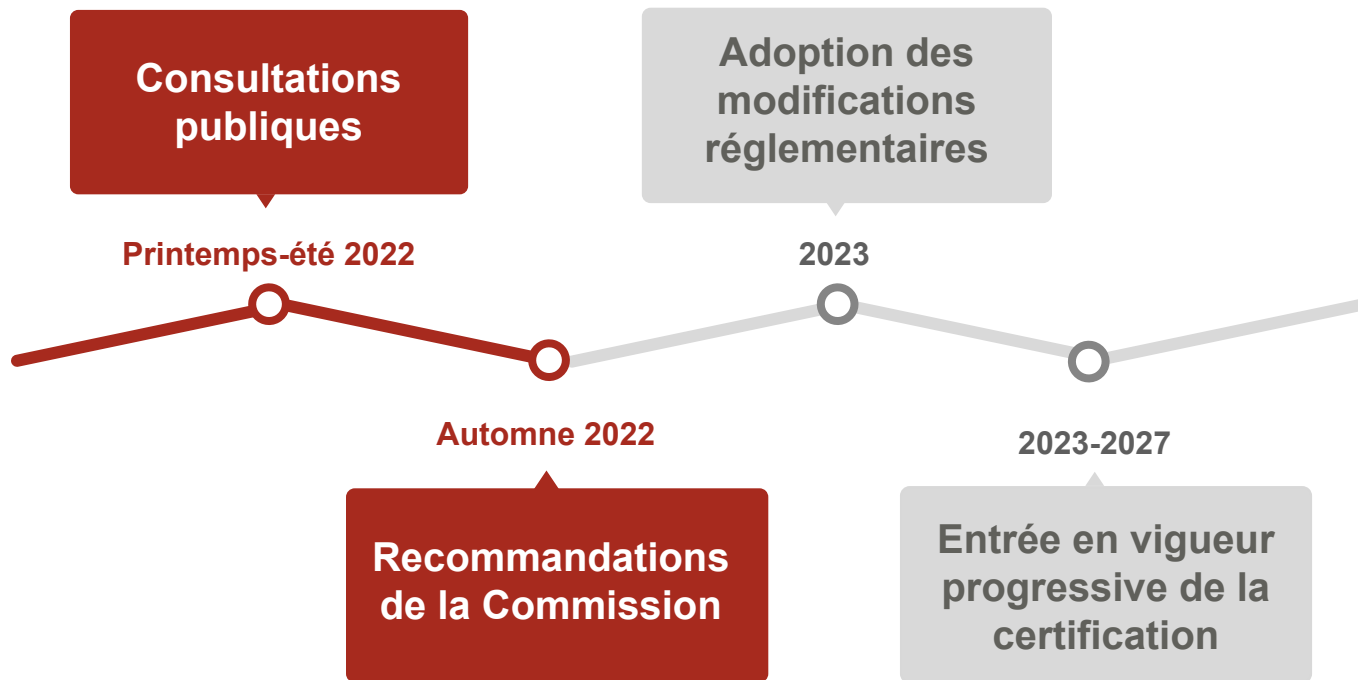
Un déploiement par phases

Un déploiement graduel de mise en œuvre est proposé pour :

- **Éviter des engorgements ou des délais supplémentaires** pour les propriétaires, tout en permettant aux équipes de la Ville de poursuivre les efforts d'inspection et de suivi des dossiers en cours;
- Permettre au marché professionnel de **s'adapter à la demande croissante** engendrée par les nouvelles exigences réglementaires.



Prochaines étapes





Consultation publique

Thèmes de la consultation publique

- Quels sont vos commentaires quant à **la portée** du projet ?
Par exemple, le type de bâtiment visé, les catégories d'immeubles exemptées, le calendrier de mise en œuvre, les items sur lesquels porte la certification.
- Quels aspects du projet **vous interpellent** le plus ?
- Si vous aviez à **bonifier** le projet, que proposeriez-vous ?

Déroulement de la consultation publique (1 de 2)

Participation par écrit

- Pour **participer en ligne**, questionnaire sur Réalisons Montréal: "[Que pensez-vous du projet?](#)" (en ligne dès le 21 avril)
 - *Version française: realisonsmtl.ca/proprietaireresponsable*
 - *English Version: makingmtl.ca/responsiblelandlord*
- Pour envoyer une **opinion écrite par courriel** : commissions@montreal.ca

Date limite = 3 juin 2022.

Déroulement de la consultation publique (2 de 2)

Participation en personne (présentiel ou virtuel)

- Pour s'inscrire et présenter **une opinion ou un mémoire**, veuillez remplir le **formulaire d'inscription (obligatoire)**
- Pour participer à une **table ronde citoyenne avec les commissaires**, remplir le **formulaire table ronde** (obligatoire. Places limitées et si les mesures sanitaires en vigueur le permettent)

Date limite = 12 mai, midi.

Montréal 

