

# **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.

<b>01</b>	<b>Certification</b>	<b>Un outil pour agir en amont des problèmes et encourager l'entretien des bâtiments</b>
<b>02</b>	<b>Registre de loyers</b>	<b>Un outil d'information pour connaître le coût des loyers</b>

## 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**

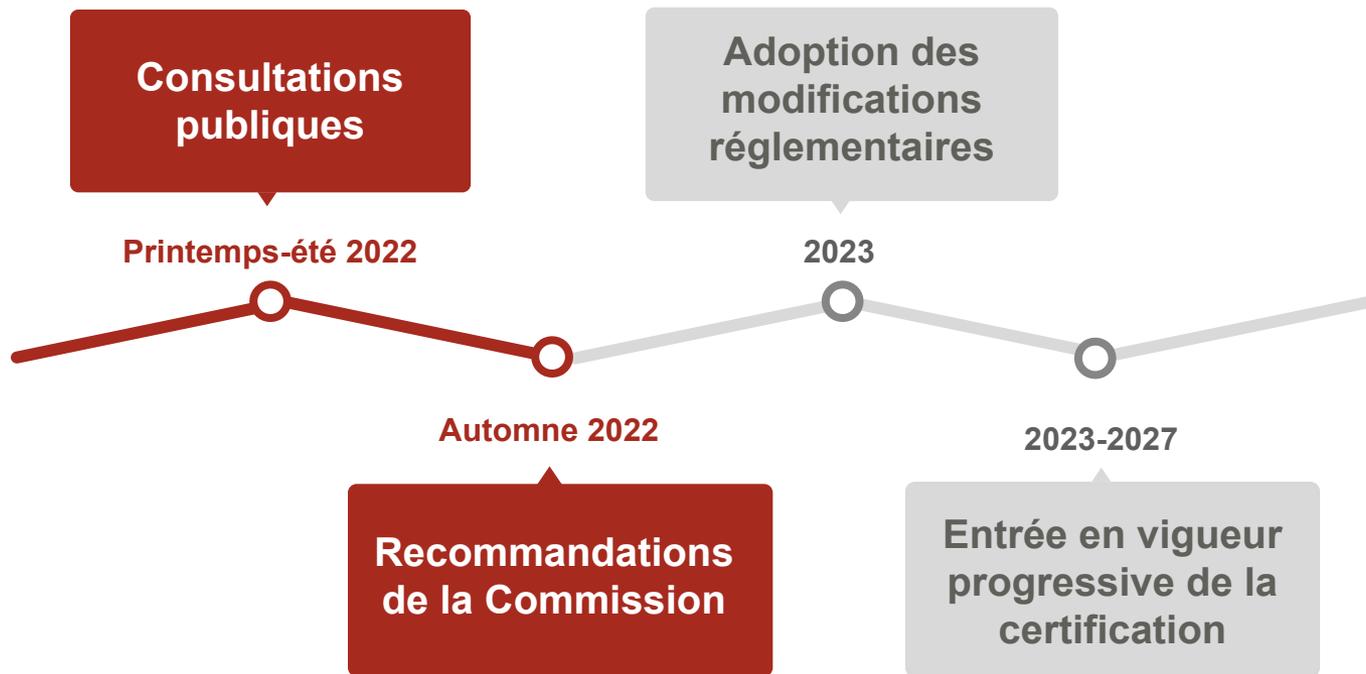
## Un déploiement par phases

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](https://realisonsmtl.ca/proprietaireresponsable)*
  - *English Version: [makingmtl.ca/responsiblelandlord](https://makingmtl.ca/responsiblelandlord)*
- Pour envoyer une **opinion écrite par courriel** : [commissions@montreal.ca](mailto: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 

