

Mémoire sur l'action municipale pour l'amélioration de la salubrité des logements à Montréal

Présenté à la Commission permanente sur le
développement économique et urbain et l'habitation

Montréal, 23 mai 2013



Corporation des propriétaires
immobiliers du Québec

Montréal et Ouest du Québec
750, boulevard Marcel-Laurin, bureau 131
Montréal (QC) H4M 2M4
Téléphone : 514 748-1921
Sans frais : 1 800 548-1921
Télécopieur : 514 748-2473

Québec, Centre et Est du Québec
1750, avenue de Vitré, bureau 100
Québec (QC) G1J 1Z6
Téléphone : 418 529-4985
Sans frais : 1 800 529-4985
Télécopieur : 418 529-0806

www.corpiq.com

AVANT PROPOS

La Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) remercie la Commission de lui permettre de soumettre son mémoire.

Toutefois, elle tient à exprimer sa déception de ne pas avoir reçu une invitation en bonne et due forme pour participer aux audiences publiques du 9 mai 2013, et elle n'est pas la seule d'ailleurs. La CORPIQ a appris leur tenue seulement le lendemain, après avoir été interpellée par des médias.

L'absence d'une communication adéquate dans un dossier aussi important a empêché la CORPIQ d'exprimer son point de vue en temps et lieu opportun.

Ceci étant dit, nous sommes convaincus que ce mémoire permettra aux membres de la Commission d'aborder la problématique de la salubrité des logements sous d'autres points de vue que ceux entendus par les comités logement lors des audiences. Nous sommes sûrs que les constats et recommandations qui suivent obtiendront un accueil favorable.

PRÉSENTATION DE LA CORPIQ

La CORPIQ, au service des propriétaires de logements depuis 33 ans

Forte de 15 000 membres représentant 25 000 propriétaires, copropriétaires et gestionnaires de logements, la CORPIQ est de loin la plus importante association en immobilier locatif au Québec. Ses publications lui permettent de joindre jusqu'à 50 000 propriétaires de logements de toutes les régions. La CORPIQ est une association à but non lucratif dont la mission consiste à offrir une gamme de services à ses membres afin d'améliorer leur environnement, ainsi que celui de leurs clientèles, de façon à contribuer à l'essor financier des Québécois et Québécoises dans une perspective de développement durable.

Son conseil d'administration se compose de 17 propriétaires ou gestionnaires immobiliers nommés lors de l'assemblée générale annuelle.

La CORPIQ offre de nombreux avantages à ses membres :

- Conseils en gestion
- Assistance juridique
- Enquêtes de prélocation (système ProprioEnquête^{mc})
- Programme d'assurance
- Programme d'économies sur des produits et services
- Publications (journal *Proprio*, bulletin *ProprioÉclair*, site Internet)
- Conférences
- Formations en investissement immobilier et en gestion immobilière, en partenariat avec le Collège de l'immobilier du Québec

La CORPIQ agit à titre de porte-parole des propriétaires auprès des autorités gouvernementales et des médias. Elle a publié plus d'une soixantaine de mémoires, études et sondages, en plus de participer à tous les débats touchant de près ou de loin l'habitation au Québec.

LES PROPRIÉTAIRES ET LES IMMEUBLES DE LOGEMENTS

Selon le rôle d'évaluation 2010, le territoire de la ville de Montréal comptait 128 532 immeubles résidentiels de deux logements ou plus, soit 110 256 (86 %) « plex » comportant 2 à 5 logements. Les autres immeubles abritant 6 logements ou plus totalisaient 18 276. À cela s'ajoutent quelques milliers de copropriétés et maisons louées. Selon le recensement 2006, 487 600 logements (66 %) étaient en location dans la ville de Montréal sur un total de 743 240.

Toujours à Montréal, 46 % des logements locatifs ont été construits avant 1961, selon un rapport publié récemment par la Société d'habitation du Québec.

Malgré la volonté des propriétaires de préserver la valeur de leur immeuble, qui constitue pour une majorité un investissement à long terme en prévision de leur retraite, les besoins en rénovations sont criants. Selon un sondage réalisé en 2009 auprès des propriétaires, le tiers des logements au Québec aurait besoin de rénovations majeures (32 %) et un autre 25 % de rénovations mineures.¹

Selon un rapport sur la rentabilité des immeubles à logements à Montréal², les propriétés de type « plex » récemment transigées dégagent en moyenne des encaisses nettes annuelles insignifiantes, même après 10 ans de détention :

- immeuble de 4 logements non occupé par le propriétaire : -0,7 % à 2,1 %
- immeuble de 4 logements occupé par le propriétaire : -3,3 % à -0,4 %
- immeuble de 6 logements non occupé par le propriétaire : 2,3 % à 5,1 %

Au Québec, la grande majorité des propriétaires (80 %) ne possèdent qu'un duplex ou un triplex. Quelque 800 propriétaires (0,3 %) détiennent 100 logements ou plus. La quasi-totalité des propriétaires est donc composée de petits investisseurs dont l'occupation principale est autre que l'immobilier.

¹ Sondage réalisé par la CORPIQ en octobre 2009 auprès d'un échantillon représentatif de l'ensemble des propriétaires de logements du Québec. 1 084 répondants.

² François Des Rosiers PH.D. – *La rentabilité des immeubles locatifs de 4 et 6 logements – simulations pour la région de Montréal, secteur Rosemont-La-Petite-Patrie*, juillet 2011

INTRODUCTION

En novembre 2006, la CORPIQ a participé aux consultations de la Ville de Montréal dans le cadre de la refonte de son *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements*. La CORPIQ avait alors abordé plusieurs préoccupations et formulé des recommandations, ainsi que quatre principes :

1^{er} principe : pour un règlement avec des dents, mais contre un règlement abusif

2^e principe : la sécurité des occupants doit primer avant toute chose

3^e principe : la sécurité, la salubrité et l'entretien : une responsabilité partagée

4^e principe : miser sur l'essentiel pour le libellé et l'application du règlement

Malheureusement, l'expérience a démontré que ces principes n'ont pas véritablement été suivis.

Force est de constater que la Ville de Montréal et ses arrondissements sévissent uniquement contre les propriétaires d'immeuble, sans égard à qui incombe la faute ayant causé la situation d'insalubrité. L'expérience a également démontré le caractère tatillon de certaines interventions où des inspecteurs municipaux ont émis des avis de non-conformité pour des situations ne mettant nullement en cause la santé ou la sécurité des locataires.

Au-delà des inspections, nous avons pu constater que le mode de gestion en place à la Ville de Montréal consiste en une approche de communication et d'intervention inappropriée et uniforme, conduisant inévitablement à la confrontation avec les propriétaires. Ceux de bonne foi, qui sont eux-mêmes les premières victimes du comportement de nombreux locataires, sont injustement traités comme les propriétaires de mauvaise foi qui négligent volontairement l'entretien de leurs logements.

De plus, l'approche coercitive de la Ville envers les propriétaires uniquement et son processus partial de traitement des plaintes a démontré un manque flagrant de compréhension des contraintes et réalités dans lesquelles évoluent le parc immobilier locatif et ses acteurs.

En effet, la Ville de Montréal continue de faire abstraction des problèmes socio-économiques grandissants observés chez locataires qui, par leur comportement, causent une forte proportion des cas d'insalubrité des logements. Elle demeure également indifférente aux contraintes financières majeures dans lequel évolue le parc de logements, eu égard à la réglementation sur les critères de fixation des loyers, lesquels ne permettent plus depuis longtemps d'assurer la préservation des immeubles résidentiels vieillissants, du moins dans un mode locatif.

Enfin, la Ville persiste à considérer à tort le fléau des punaises de lit comme étant sous la responsabilité ultime des propriétaires de logements, alors que l'on sait pertinemment qu'il s'agit d'un problème plus global de santé publique dépassant les murs d'un immeuble infesté ou même le territoire de Montréal.

Bien sûr, il existe à Montréal et ailleurs des propriétaires récalcitrants, des individus qui n'ont ni la compétence, ni la diligence, ni le sens l'éthique pour exploiter un immeuble où vivent des familles. La CORPIQ ne défend pas ces propriétaires. En revanche, il serait tout à fait inéquitable d'utiliser ces cas spécifiques pour justifier l'approche globale et partielle qui se dessine de plus en plus sous la forme d'un étai pour l'ensemble des propriétaires de logements de bonne volonté, qui ont sous leur responsabilité un parc vieillissant. Une telle approche ne peut à terme qu'accélérer la disparition graduelle de logements en mode locatif sur le territoire de Montréal, ce qui entraînera des conséquences multiples, y compris pour les locataires.

SALUBRITÉ : UN TERME FOURRE-TOUT

La question de l'insalubrité des logements est beaucoup plus complexe qu'il n'y paraît à première vue. Qu'il s'agisse des causes d'une situation d'insalubrité ou encore de l'interprétation même du terme « salubrité » par les autorités municipales, le flou qui existe présentement conduit à des constats hasardeux et, dans certains, cas préjudiciables.

Terme « salubrité » et application du règlement

En premier lieu, le terme « salubrité » lui-même pose problème. Nous convenons qu'il existe de nombreuses situations où soit la sécurité, soit la santé des occupants d'un logement peut être menacée. Cependant, force est de constater à la lecture de grilles d'inspections effectuées ces dernières années que des avis de non-conformité sont émis pour des situations qui n'ont rien à voir avec la santé ou la sécurité.

Voici quelques exemples d'avis de non-conformité qui ont été reçus par des propriétaires membres de la CORPIQ. Ils démontrent que la Ville se substitue à la Régie du logement et intervient sur des questions qui vont au-delà de la sécurité et de la santé des occupants. Pour chaque défaut, le délai pour se conformer est de 30 jours. L'amende minimale pour chaque infraction est de 500 \$ pour une personne physique et de 1000 \$ pour une personne morale.

Nettoyer le revêtement du plancher qui est malpropre (Art. 25, 31, 32)

Repeindre l'escalier dont la peinture est usée ou écaillée (Art. 25.1)

Repeindre le revêtement des murs dont la peinture est usée ou écaillée (Art. 25.1)

Gratter et repeindre le(s) linteau(x) qui est (sont) rouillé(s) (Art. 25.1, 26)

Réparer le mur de fondation qui est lézardé (Art. 25.1, 27)

Réparer le revêtement du mur de fondation qui est endommagé (Art. 25.1, 26)

Réparer les joints du mur de maçonnerie qui sont évidés afin d'éviter toute infiltration d'eau (Art. 25.1, 27)

Réparer le revêtement du plafond qui est lézardé (Art. 25.1)

Nettoyer le revêtement du plafond qui est malpropre (Art. 25)

Sabler et vernir le revêtement de plancher dont le vernis est usé (Art. 25.1)

Réparer ou remplacer la moustiquaire à la contre-fenêtre qui est endommagée (Art. 25.1)

Consolider le robinet d'évier qui est branlant (Art. 25.1, 34, 39, 40, 41)

Réparer le revêtement du mur du bain qui est non-étanche (Art. 25.1, 31)

Réparer ou remplacer la baignoire dont l'émail est usé (Art. 25.1, 35)

Réparer ou remplacer la quincaillerie (charnières, enclenchement) de la porte de la penderie qui empêche son bon fonctionnement (Art. 25.1)

Ajuster les portes d'armoires et/ou le(s) tiroir(s) (Art. 25.1)

Réparer ou remplacer le comptoir qui est endommagé (Art. 25.1)

Réparer le mécanisme du réservoir de la toilette qui est défectueux (Art. 25.1, 34)

Installer la (les) poignée(s) d'armoire(s) et/ou du (des) tiroir(s) qui est (sont) manquant(es) (Art. 25.1)

Quel objectif la Ville vise-t-elle réellement par de tels constats? De toute évidence, le pouvoir discrétionnaire de la Ville de Montréal et de ses inspecteurs est utilisé de façon abusive contre les propriétaires, sans égard à qui incombe la faute ou le bris, ni à la réalité du vieillissement normal d'un logement.

Soulignons aussi que la jurisprudence de la Régie du logement a maintes fois reconnu que les travaux d'entretien mineurs étaient sous la responsabilité du locataire. Les propriétaires peuvent contester devant le tribunal municipal les constats d'infraction reçus par la Ville, mais ce travail de gestion additionnel requiert du temps et des ressources qu'ils n'ont pas ou qu'ils souhaiteraient consacrer ailleurs. La Ville le sait trop bien...

Notons également que, dans certains cas, les locataires refusent même que le propriétaire effectue des travaux dans leur logement. Cela peut s'expliquer par le fait que le locataire n'accepte pas de quitter temporairement son logement, ou

parce qu'il craint, à tort ou à raison, que cela n'entraîne l'année suivante un ajustement de loyer à la hausse qu'il ne pourra pas assumer.

Si tous les logements étaient en parfaite condition et exempt des défauts relevés par les inspecteurs municipaux dans leurs rapports, il n'y aurait plus depuis longtemps à Montréal des logements offerts à des loyers de 300 \$, 400 \$ ou 500 \$.

Quant aux délais accordés au propriétaire pour qu'il se conforme, ils sont généralement de 30 jours. Il s'agit là d'une approche de communication qui est tout à fait inacceptable en 2013. Là encore, la Ville et ses inspecteurs disposent d'un énorme pouvoir discrétionnaire, ce qui laisse place à des pressions indues, au nom de la « salubrité et sécurité ».

La Ville de Montréal ne prend pas suffisamment en considération certaines réalités auxquelles sont pourtant confrontés les propriétaires :

- capacité financière du propriétaire à réaliser plusieurs travaux en même temps (qui parfois vient tout juste d'acquérir l'immeuble);
- capacité physique de faire les travaux dans une courte période;
- difficulté de trouver un entrepreneur compétent, disponible et intéressé à effectuer le travail (il est en particulier très difficile de trouver des entrepreneurs spécialisés pour réaliser de petits projets);
- difficulté ou impossibilité d'effectuer les travaux en raison de la présence d'un locataire (logement occupé).

Malgré ces réalités, les propriétaires sont confrontés au risque de recevoir un avis de non-conformité, de recevoir un constat d'infraction ou même d'être menacés d'une inscription d'avis de détérioration de leur immeuble au registre foncier.

INSALUBRITÉ : UN PROBLÈME AUX CAUSES MULTIPLES

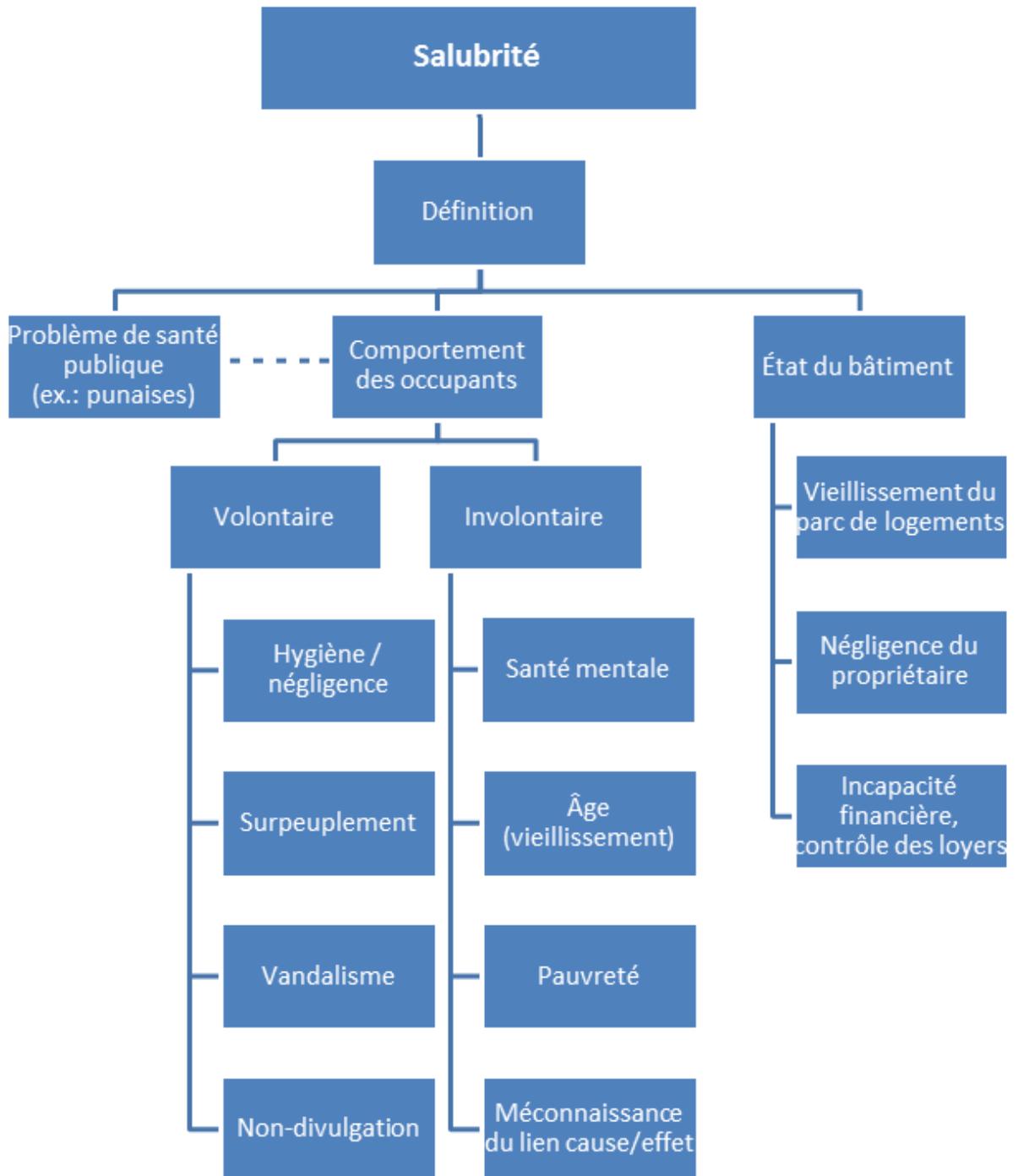
L'insalubrité a plusieurs causes distinctes ou qui peuvent se combiner, tel qu'illustré dans le schéma qui suit. Une situation d'insalubrité peut être provoquée en raison du comportement de l'occupant (volontairement ou non), en raison de l'état du bâtiment (par négligence du propriétaire ou non), ou encore découler d'un problème de santé publique dépassant largement la responsabilité de l'un ou de l'autre, tel le fléau des punaises de lit par exemple.

La CORPIQ et les propriétaires de logements qualifient d'inacceptable et de partial le fait que la Ville de Montréal cible uniquement les propriétaires dans ses interventions en matière de salubrité. L'absence d'une vision plus large et d'interventions mieux adaptées selon les circonstances contribue même à perpétuer les problèmes et, dans certains cas, à les amplifier. Il est inconcevable que la Ville ferme les yeux comme elle le fait sur les comportements de certains occupants parce qu'ils ne sont pas les propriétaires.

En effet, puisque les occupants des logements ne sont jamais inquiétés (car non susceptibles d'être visés par l'intervention d'un inspecteur municipal), il en résulte une absence de responsabilisation. Ajoutons à cela que le Québec est le seul endroit connu il est interdit d'exiger un dépôt de garantie à la signature d'un bail, ce qui permet à des locataires de négliger l'entretien ou de vandaliser leur logement en toute impunité.

Par conséquent, le changement de comportement des locataires ne peut jamais se produire. Pire encore, en sachant que seuls les propriétaires peuvent être ciblés par la Ville de Montréal, une situation d'insalubrité pourtant causée par le locataire lui-même peut lui servir de prétexte pour justifier un non-paiement de loyer ou réclamer une diminution de loyer à la Régie du logement, ou encore faire pression sur le propriétaire pour quelque motif que ce soit. Indirectement et de par sa partialité, la Ville devient actrice dans un jeu de rapport de force que peut utiliser à dessein un locataire.

Insalubrité : des causes multiples



Source : CORPIQ

COMPORTEMENT DES OCCUPANTS

Il existe de nombreuses situations d'insalubrité trouvant leur cause dans le comportement des occupants (locataires). Cette réalité est très bien connue de la Ville de Montréal, mais elle préfère l'ignorer, et ce pour plusieurs raisons. Reconnaître qu'un occupant est responsable de l'insalubrité obligerait à mettre en place un mécanisme d'intervention auquel se refuse la Ville. Sévir contre le véritable responsable impliquerait pour un inspecteur d'identifier la cause de l'insalubrité, d'identifier le contrevenant, de le traduire en justice advenant un refus de payer l'amende et, ultimement, de lui imposer une peine.

Or, la Ville de Montréal ne veut pas conférer un tel rôle à ses inspecteurs, ni à son système judiciaire. L'identification de l'occupant qui refuse de collaborer impliquerait également un travail supplémentaire et possiblement un recours à la police. De surcroît, le suivi d'un processus judiciaire jusqu'à son terme serait plus difficile à assurer considérant la mobilité des locataires et, dans bien des cas, leur insolvabilité (les propriétaires sont confrontés à ce même problème avec les dossiers judiciairisés à la Régie du logement). Il n'est donc pas surprenant que ni la Ville de Montréal, ni les arrondissements ne décernent des avis de non-conformité ou constats d'infraction aux locataires, même lorsqu'ils les savent responsables de la situation.

Un propriétaire membre de la CORPIQ a déjà contacté la Ville à la suite d'un problème de moisissures lié au comportement des locataires qui avaient condamné la fenêtre de la salle de bain de l'un de ses logements. Cela s'est retourné contre lui, puisqu'il a lui-même reçu l'avis de non-conformité!

Les autorités municipales trouvent donc d'autant plus pratique de considérer le propriétaire comme étant responsable de corriger toute situation d'insalubrité :

- nul besoin d'identifier la source de l'insalubrité et de la documenter, l'inspecteur se limitant à une constatation;

- interlocuteur (propriétaire) facile à identifier grâce au rôle d'évaluation foncière afin de lui signifier les avis de non-conformité ou constats d'infraction;
- moyen de pression sur le propriétaire sans nécessité d'une judiciarisation du dossier (depuis 2011, la loi 13 permet à la Ville de Montréal d'inscrire un avis de détérioration de l'immeuble au registre foncier du Québec).

Ces éléments pour expliquer la décision d'intervenir uniquement à l'encontre du propriétaire ne sont pas ceux évoqués publiquement. C'est pourquoi la Ville de Montréal justifie plutôt son approche en s'appuyant sur le Code civil du Québec voulant que le propriétaire ait une obligation de résultat quant au bon état du bien loué. Encore ici, la Ville de Montréal fait preuve de partialité et emprunte la voie facile, puisqu'elle choisit d'ignorer d'autres dispositions du Code civil du Québec, notamment celles stipulant que « Le locataire est tenu, pendant la durée du bail (...) d'user du bien avec prudence et diligence » (art. 1855, C.c.Q.). En vertu de cet article, la Régie du logement a déjà rendu des jugements contre des locataires, par exemple dans le cas de moisissures qu'ils avaient eux-mêmes causées.

De nombreux cas de détérioration de logements sont aussi constatés après le départ des locataires (bris d'armoires, portes, fenêtres et moustiquaires, trous dans les murs, avertisseurs de fumée manquants, déchets laissés sur place, etc.). Pourtant, hormis l'usure normale, le locataire est aussi tenu de maintenir le logement en bon état d'habitabilité (art. 1910, C.c.Q.) et, à la fin du bail, de remettre le bien dans l'état ou il l'a reçu (art. 1890, C.c.Q.).

L'article 1912 C.c.Q. donne le même recours au propriétaire et au locataire en cas de défaut de respecter une obligation imposée par la loi relativement à la sécurité ou à la salubrité d'un logement. Malheureusement, la Ville de Montréal

ne se montre pas intéressée à imposer des obligations aux locataires, sans doute parce que cela impliquerait de s'assurer qu'ils les respectent.

Enfin, pour en revenir à « l'obligation de résultat » du propriétaire à laquelle la Ville fait allusion, elle omet de mentionner que cette obligation n'existe pas, comme l'ont confirmé les tribunaux, si le propriétaire prouve que le locataire est celui qui a causé le problème. En conférant au propriétaire le fardeau de la preuve, la Ville se donne donc la partie facile, et ce de façon tout à fait injuste.

Comportements volontaires

L'insalubrité causée par des comportements volontaires des locataires comprend notamment les cas d'hygiène déficiente et les cas de négligence. Puisqu'il s'agit d'un bien loué plutôt que possédé, nombre d'occupants n'accordent pas d'importance à l'entretien de leur habitation, soit parce que leur tolérance à l'insalubrité est élevée, soit parce que les risques de détérioration sont sans conséquence financière pour eux. Les locataires qui ne désinfectent que rarement – voire jamais – la salle de bain et la cuisine se comptent par milliers au Québec. Les moisissures prolifèrent, la détérioration de surfaces et structures se produit plus vite que l'usure normale et cela raccourcit la durée de vie utile.

Dans certains logements, le surpeuplement entraîne des problèmes d'insalubrité tels une quantité excessive d'ordures ménagères qu'il faut entreposer entre les périodes de collecte, un taux d'humidité élevé, une surutilisation des équipements entraînant des bris plus fréquents ou une usure prématurée, etc.

Les excès de violence et l'agressivité (parfois liés à la consommation d'alcool ou de drogue), le vandalisme gratuit ou par représailles, font également la vie dure aux logements locatifs que leur propriétaire retrouve parfois dans un état lamentable lorsqu'enfin ils peuvent accéder aux lieux pour constater la situation

(un propriétaire doit obtenir une ordonnance de la cour si le locataire lui refuse l'accès).

Nous pouvons également déplorer la non-divulgation par les occupants de situations de détérioration qui s'accroissent avec le temps, ou de la présence de punaises de lit. Il s'agit d'un comportement à risque pouvant entraîner de graves conséquences. En 2012, un locataire a été condamné par la Régie du logement à verser 18 000 \$ pour ne pas avoir rapporté au propriétaire une fuite d'eau qui a, pendant des années, causé des dommages considérables au logement.

Quel que soit l'état d'insalubrité qui provient du comportement du locataire, et même lorsque celui-ci est conscient d'en être à l'origine, il n'est pas inquiété par la Ville de Montréal qui tient le propriétaire comme responsable de l'état des lieux.

Comportements involontaires

Certains problèmes sociodémographiques en croissance ont un impact direct sur la salubrité des logements, en particulier sur le territoire de Montréal. Parmi ces facteurs, mentionnons la pauvreté, la population vieillissante, les locataires vivant seuls et le nombre croissant de personnes éprouvant des problèmes de santé mentale. Cette réalité est aussi constatée par le Vérificateur général dans son rapport 2011.

Reprenons l'exemple des problèmes de moisissure. Un logement peut être beaucoup plus susceptible d'en développer si les locataires n'ont pas les moyens de se procurer sècheuse électrique et qu'ils suspendent leur linge mouillé à l'intérieur. Certains locataires qui éprouvent des difficultés financières vont réduire le chauffage en hiver ou le fermer complètement dans certaines pièces pour réduire la facture d'énergie, ce qui accroît considérablement les problèmes d'humidité et les risques de moisissures.

L'âge de certains locataires dans notre société vieillissante, où le maintien à domicile est encouragé, explique dans d'autres cas la difficulté de maintenir le logement en bon état. Leur limitation physique fait en sorte que l'entretien de base du logement, pourtant essentiel, ne s'effectue pas adéquatement.

Par ailleurs, la désinstitutionnalisation explique que des milliers de personnes inaptes à s'occuper d'un logement s'y retrouvent seules, en tant que locataires, sans ressource psychosociale ni soutien familial. Le syndrome de Diogène est présent chez de nombreux locataires au point où l'encombrement de leur logement, rendu insalubre, constitue un risque sérieux pour leur sécurité et celle des autres occupants de l'immeuble. Les propriétaires ne peuvent pas jouer un rôle d'aidant qui n'est pas le leur et pour lequel ils n'ont de toute façon pas la compétence requise. Malgré son empathie, si un propriétaire parvenait à obtenir la résiliation du bail d'un locataire éprouvant des problèmes de santé mentale expliquant l'insalubrité, le problème se déplacera avec lui dans son prochain logement.

Enfin, nous pouvons comprendre que, par manque d'éducation, certains locataires ne connaissent pas le lien qui existe entre leurs habitudes de vie et le taux d'humidité, entre la nourriture ou les ordures qui traînent et l'omniprésence de parasites, ou entre le ramassage d'articles à la rue et la prolifération de punaises de lit.

Quel que soit l'état d'insalubrité qui provient du comportement involontaire du locataire, encore une fois, la Ville de Montréal tient le propriétaire responsable de l'état des lieux.

Mentionnons que la CORPIQ déplore également l'approche similaire préconisée par la Direction de la santé publique de Montréal qui attribue presque systématiquement les problèmes d'humidité et de moisissures à l'état des

bâtiments. Or, des contre-expertises effectuées par des techniciens auxquels font appel certains propriétaires, en quête d'une véritable justice, en sont arrivées à des conclusions tout autres, à savoir que le problème provenait de la façon dont les occupants utilisaient leur logement. Dans son *Étude sur la santé respiratoire des enfants montréalais de 6 mois à 12 ans* (2011), la Direction de la santé publique de Montréal recommande « l'amélioration de l'entretien et de la salubrité des logements et la disponibilité accrue de logements accessibles économiquement ». En revanche, nulle part elle n'évoque les moisissures et l'excès d'humidité ayant pour cause le comportement provenant des occupants et des solutions. Cette omission dans une étude qui se veut sérieuse est troublante.

Vieillessement du parc de logements

Comme nous l'avons expliqué en introduction, le parc de logements au Québec vieillit. À Montréal, un logement locatif sur deux a plus de 50 ans. La plupart se retrouvent dans des immeubles en bois-brique. Compte tenu des coûts actuels de construction d'un plex, qui commanderait des loyers dépassant les 900 \$ par mois² (même plus s'il fallait inclure les coûts de démolition), on comprend que le renouvellement du parc s'effectue désormais plutôt sous la forme de copropriétés.

Il importe donc de préserver le parc de logements locatifs existant pour répondre à une demande de loyers inférieurs à 900 \$ par mois. Cependant, la Ville de Montréal doit être consciente qu'il n'est pas possible d'élever un vieil immeuble à des standards techniques et esthétiques équivalents aux nouvelles constructions. Il existe contre cela des obstacles physiques et des obstacles financiers. Les locataires doivent aussi collaborer à l'entretien des immeubles, ne serait-ce qu'en permettant l'accès aux logements et en faisant preuve de tolérance pour la durée des travaux, ce qui n'est pas toujours le cas.

Les locataires, les villes et les tribunaux doivent accepter que des bris plus fréquents surviennent dans des immeubles de logements anciens. Cela ne signifie pas qu'une fuite d'eau provenant du toit ne doit pas être colmatée, qu'un système de chauffage déficient ne doit pas être réparé, qu'un plancher de balcon pourri ne doit pas être remplacé. Cependant, exiger qu'un immeuble de 50 ans soit exempt de défauts serait une attente irréaliste.

² François Des Rosiers PH.D. – *La rentabilité des immeubles locatifs de 4 et 6 logements – simulations pour la région de Montréal, secteur Rosemont-La-Petite-Patrie*, juillet 2011

Incapacité financière et contrôle des loyers

Trop de gens confondent à tort la valeur marchande des immeubles de logements, qui a triplé depuis une décennie à Montréal, et leur valeur économique. Les valeurs marchandes des plex transigés ont progressé de 199 % entre 2000 et 2012, dopées surtout par des bas taux d'intérêt hypothécaires et parce que l'immobilier a constitué une valeur refuge. Pendant ce temps, le niveau moyen des loyers à Montréal grimpait de 47 % (après avoir stagné en dollars courants et même régressé en dollars constants durant les années 90). Les revenus des locataires ont quant à eux progressé de 50 % et l'inflation des dépenses d'exploitation d'un immeuble a augmenté de 43 %. Le prix payé pour beaucoup d'immeubles n'est donc plus justifié par leur valeur économique sur la base des revenus. Même s'ils valent cher sur papier, cela ne génère pas pour autant les liquidités nécessaires pour rénover. En outre ces valeurs demeurent théoriques puisque si tout le monde décidait de vendre son immeuble de logements, les prix s'effondreraient.

Ce gain potentiel en capital n'existe que dans la perspective où il y aura toujours un éventuel acheteur prêt à payer plus à qui l'on pourra revendre. Pourtant, les immeubles ont de plus en plus besoin de rénovations. Or, comme nous l'avons dit en page 4, les rendements annuels d'encaisse sont négatifs ou ne dépassent pas les 2 % (jusqu'à 5 % pour un six logements) pour les petits immeubles transigés ces dernières années. Dans de telles circonstances, où un propriétaire de logements trouvera-t-il et justifiera-t-il l'argent à investir en rénovations majeures?

Pour certains, la solution est simple : le propriétaire n'a qu'à vendre l'immeuble. Or, en quoi un investisseur serait-il intéressé à acheter un immeuble de logements, y injecter 100 000 \$ de rénovations, alors qu'il ne peut pas en augmenter les revenus de location davantage que son prédécesseur, eu égard au *Règlement sur les critères de fixation de loyer* inchangé depuis 35 ans?

En effet, les montants accordés en fixation de loyer pour 2013 sont les plus faibles depuis le gel des loyers décrété durant la Deuxième Guerre mondiale et ne couvrent même plus les dépenses encourues.

Dépenses d'entretien

Trois fois au cours des cinq dernières années, le gouvernement du Québec n'a accordé, lors d'une fixation de loyer, aucune valeur aux factures des dépenses engagées par un propriétaire pour entretenir son immeuble. Ainsi, un propriétaire consciencieux ayant dépensé 5000 \$ à ce chapitre, par exemple, a eu droit aux mêmes augmentations de loyer qu'un autre propriétaire n'ayant rien dépensé du tout!

Travaux majeurs

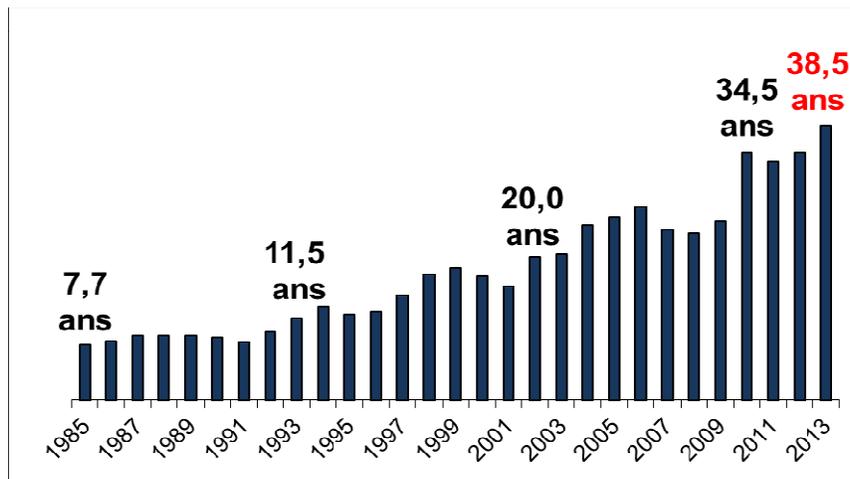
Les règles de fixation de loyer pour les travaux majeurs sont encore plus catastrophiques et la Ville de Montréal ne doit pas ignorer cette importante réalité qui afflige l'immobilier résidentiel locatif.

Le taux de rendement pour les dépenses en travaux majeurs accordé sous forme d'augmentation de loyer a été réduit de 80 % par le gouvernement du Québec depuis 25 ans, alors que, inversement, les immeubles vieillissants ont de plus en plus besoin de rénovations. Quel que soit le coût des travaux effectués, un propriétaire pouvait espérer recouvrer son investissement en 7 ou 8 ans dans les années 80. Aujourd'hui, la perspective de recouvrer le montant est de 38 ans, soit bien davantage que la durée de vie utile de ce qui est rénové ou remplacé... De même, si le propriétaire doit emprunter parce qu'il n'a pas l'argent pour effectuer les travaux, le taux de 2,6 % de la valeur de ces travaux que lui consent le gouvernement du Québec comme ajout au loyer (il était de

13 % dans les années 80) est désormais inférieur aux intérêts pourtant déjà bas à verser sur l'emprunt qu'il contractera auprès de son institution financière!

Dans un tel contexte, la Ville de Montréal ne doit pas se surprendre devant les faibles montants investis en rénovations par les propriétaires de logements, malgré l'important déficit d'entretien. Si son désir est d'accroître les inspections et forcer les propriétaires à rénover pour rétablir la qualité des immeubles sur son territoire, considérant que l'équation financière rend la chose impossible, alors ses efforts seront vains sans un changement aux critères de fixation de loyer. Le patrimoine immobilier résidentiel, en mode locatif, est condamné à une disparition graduelle, en commençant par les plus petits immeubles.

Durée pour amortir le coût des travaux majeurs selon l'augmentation de loyer accordée par le gouvernement du Québec



Inspection des façades

Une autre aberration est l'instauration en 2013 d'un règlement adopté par le gouvernement du Québec qui oblige les propriétaires à faire inspecter les façades des immeubles de cinq étages et plus par un ingénieur ou un architecte. L'aberration ne vient pas du fait d'inspecter et de veiller à la sécurité du public,

mais plutôt du fait que le gouvernement ne permet pas aux propriétaires de récupérer les coûts de cette nouvelle obligation auprès des locataires. Dans tout autre secteur économique, le resserrement des normes de contrôle se traduit par un transfert dans le prix à la consommation.

Négligence des propriétaires

La négligence des propriétaires n'est pas à la source de l'ensemble des situations d'insalubrité, comme le laisse croire la Ville de Montréal dans son approche d'intervention. Cette négligence existe, mais elle fait néanmoins partie des nombreuses origines aux problèmes présentés dans le schéma en page 11.

La CORPIQ le répète : elle n'entend pas défendre la minorité de propriétaires qui posent des gestes immoraux, qui consciemment mettent en danger la sécurité ou la santé d'autrui et qui salissent la réputation de l'ensemble de ce secteur d'activité. Elle va même plus loin en dénonçant certains agissements. Bien qu'elle ne soit pas un ordre professionnel et que les propriétaires y adhèrent sous une base tout à fait volontaire, il est également arrivé, y compris récemment, que la CORPIQ expulse de ses propres rangs un membre dont elle désapprouvait l'attitude ou les pratiques.

En 2011, la Ville de Montréal a obtenu du gouvernement du Québec le pouvoir d'inscrire au registre foncier un avis de détérioration d'un immeuble. Le fait de lier une infraction à l'immeuble plutôt qu'à son propriétaire n'est pas en soi inacceptable aux yeux de la CORPIQ, mais encore faut-il que le(s) constat(s) d'infraction soit parfaitement justifié pour poser une action aussi extrême et que le propriétaire, de mauvaise foi, refuse de se conformer pour corriger des fautes graves.

Une mesure comme l'inscription d'un avis de détérioration devrait signifier que l'immeuble est insalubre et dangereux au point d'être inhabitable, ce qui signifie l'expulsion de tous ses locataires.

Malheureusement, la CORPIQ est à même de constater des lacunes dans les processus d'intervention, une certaine subjectivité des grilles d'inspections et un ciblage des immeubles difficile à comprendre à certains égards. C'est sans compter la partialité (on vise toujours le propriétaire, jamais l'occupant) que nous avons évoquée précédemment.

La Ville nie vouloir utiliser cette voie coercitive lorsqu'il ne s'agit pas de cas lourds, mais déjà la réalité sur le terrain ne correspond pas aux principes et au discours entourant l'application de son règlement. La CORPIQ a déjà pu constater que le spectre de l'affichage sur Internet qu'un avis de détérioration de l'immeuble a été inscrit au registre foncier est évoqué tôt aux propriétaires dans le processus d'intervention.

PUNAISES DE LIT

La Ville de Montréal a mis sur pied en 2011 un comité de concertation et initié un Plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit. La CORPIQ participe à ce comité.

Des actions de communication (sensibilisation) au problème ont été effectuées. Un règlement a été adopté afin de rendre obligatoire une déclaration d'intervention de la part des gestionnaires parasitaires. Un registre cartographique de la situation a été constitué.

Dès la première rencontre du comité, la CORPIQ avait signifié l'importance de dégager un budget d'intervention pour lutter contre les punaises de lit. Non pas seulement pour les actions de communication, mais bien pour l'extermination.

En l'absence d'un tel budget, les propriétaires de logement ont été, comme on pouvait s'y attendre, désignés comme étant responsables de financer l'éradication des punaises de lit. Ce qui implique qu'ils doivent payer les opérations d'extermination dans les logements.

Or, il s'agit pourtant d'un vaste problème de santé publique. Un problème qui dépasse le cadre d'un logement, d'un immeuble, d'une ville ou d'un pays spécifiquement. On demande à des propriétaires de logements d'agir de façon curative et en aval contre un problème qui se développe bien en amont, hors de leur contrôle. C'est comme si l'on demandait aux riverains de la région de Québec de décontaminer tout le fleuve St-Laurent. Impensable.

Même si un propriétaire payait pour décontaminer un logement une fois, deux fois, cinq fois, ses efforts et les montants dépensés sont vains si le comportement insouciant du locataire ramène le fléau. Il est aussi vain quand on sait que les institutions publiques, qui sont les principales courroies de

transmission des punaises de lit (autobus, métro, réseau de bibliothèques, CLSC, écoles, etc.), sont fréquentées par ces mêmes locataires ou les gens qu'ils côtoient. Les autorités y interviennent-elles avec la même rigueur pour y exterminer les punaises que celle qu'on exige des propriétaires pour leurs logements? On peut en douter.

Comme l'illustre le schéma de la page 11, la CORPIQ considère qu'un problème de santé publique comme les punaises doit être abordé avec une stratégie distincte par les autorités. Il est inacceptable que l'approche préconisée par la Ville de Montréal soit de responsabiliser ultimement les propriétaires des logements où aboutissent les punaises de lit.

Les propriétaires sont prêts à jouer un rôle actif, mais sans budget d'extermination conséquent à l'importance qu'on confère à un aussi grand problème de santé publique, on ne peut attendre d'eux qu'ils règlent pour l'ensemble de la société un fléau dont ils ne sont pas responsables et qu'ils ne peuvent pas contrôler à eux seuls.

DEUX SYSTÈMES JUDICIAIRES PARALLÈLES

En 1980, le Québec s'est doté d'un tribunal d'accès, la Régie du logement, pour traiter des litiges entre propriétaires et locataires. Lorsqu'un propriétaire et un locataire n'arrivent pas à s'entendre, ce tribunal entend la preuve et les témoignages qui lui sont soumis et rend une décision. Cette décision peut, entre autres, conduire au versement de dommages pécuniaires et/ou à une ordonnance.

Or, de toute évidence, la Ville de Montréal souhaite accroître les pouvoirs de son système de justice parallèle en se substituant, dans bien des cas, au rôle de la Régie du logement. Il est possible de comprendre l'intérêt et le rôle de la Ville pour agir dans certains dossiers où, par exemple, l'évacuation d'un immeuble ou des travaux d'urgence sont nécessaires. En effet, la Régie du logement ne peut intervenir au-delà du jugement qu'elle rend dans les circonstances. Cependant, l'expérience démontre que les interventions de la Ville touchent beaucoup d'autres situations normalement du ressort de la Régie du logement.

Une des explications aux pouvoirs recherchés et exercés par la Ville de Montréal est l'énorme pression exercée par des regroupements de locataires qui souhaitent voir leurs plaintes être traitées par les autorités municipales plutôt que par la Régie du logement (les comités logements locaux se sont données le mot pour y diriger systématiquement leur clientèle). Cette voie judiciaire parallèle comporte pour eux certains avantages et explique la soudaine augmentation de plaintes au niveau municipal :

- nul besoin d'introduire une demande à la Régie du logement;
- délai d'intervention jusqu'à présent beaucoup plus rapide (la Régie du logement est aux prises avec des délais inacceptables qui rendent difficile l'administration de la justice, problème qui perdure depuis une décennie);

- le locataire n'a pas à constituer de preuve, c'est l'inspecteur municipal qui s'en charge;
- aucun frais à payer (à la Régie du logement, des frais sont applicables lors de l'introduction d'une demande, sauf pour les locataires à faible revenu);
- aucun risque pour le locataire, y compris si le problème constaté s'avère provenir de sa faute, puisque la Ville de Montréal vise systématiquement le propriétaire de l'immeuble.

Lorsque, en revanche, un propriétaire dépose une plainte à la Ville de Montréal contre un locataire, il se fait habituellement répondre qu'elle ne peut intervenir et qu'il n'a qu'à s'adresser... à la Régie du logement! Cette approche est un cadeau pour les locataires de mauvaise foi.

Par ailleurs, n'oublions pas non plus qu'à la Ville de Montréal et à la Régie du logement s'ajoute la Régie du bâtiment du Québec, laquelle détient elle aussi un pouvoir d'appliquer la loi (dans ce cas pour les immeubles de plus grande taille).

Un des effets de l'accroissement de l'intervention de la Ville de Montréal en matière d'inspection et de sanction est l'interférence dans les relations locataires/propriétaires. En effet, le fait que la Ville n'intervienne que contre le propriétaire (elle n'effectue que de la sensibilisation à l'égard des locataires, et encore) procure un outil de négociation – voire de pression – considérable au locataire qui peut en tirer profit à différents égards. On peut même voir des plaintes se croiser, à la Régie du logement et à la Ville de Montréal, ce qui ajoute à la confusion et à la complexité du cheminement du dossier.

Il est fréquent que des locataires incapables de payer leur loyer tentent de gagner du temps en introduisant des demandes abusives concernant l'état de leur logement. De telles demandes à répétition peuvent, par un simple appel téléphonique, être adressées à la Ville de Montréal qui est obligée de les traiter à

chaque fois, qu'elles soient fondées ou non, y compris celles des locataires qui s'avèrent de mauvaise foi.

Par ailleurs, les prétentions d'un locataire peuvent éventuellement être validées ou invalidées par un tribunal comme la Régie du logement, mais lorsque la plainte est prise en charge par un inspecteur municipal, qui n'a pas cette impartialité, les risques de dérapage sont nettement plus grands.

On pourrait répondre à cela qu'un propriétaire n'ayant rien à se reprocher et dont l'immeuble est en bon état n'a pas à craindre l'éventuelle visite d'un inspecteur. Or, recevoir des avis de non-conformité pour des éléments esthétiques, par exemple, devoir se rendre disponible au moment du passage de l'inspecteur suite à une plainte (fondée ou non) constituent déjà en soi des préjudices, sans compter le travail de gestion que ce genre de bataille implique.

RECOMMANDATIONS

La CORPIQ demande à la Commission permanente sur le développement économique et urbain et l'habitation d'appuyer favorablement les recommandations suivantes :

Recommandation #1

Que la Ville de Montréal adopte un processus d'intervention équitable permettant d'identifier et de sévir contre le véritable responsable d'un problème d'insalubrité dans un logement ou un immeuble, y compris s'il s'agit de l'occupant.

Recommandation #2

Que la Ville de Montréal n'intervienne que dans les cas et sur les éléments où la santé et la sécurité des occupants d'un immeuble (ou du public) sont en jeu. Elle ne peut pas exiger une qualité optimale des immeubles vieillissants tant que les politiques gouvernementales provinciales conduiront au contraire à leur dégradation.

Recommandation #3

Que la Ville de Montréal ne se substitue pas au rôle judiciaire de la Régie du logement, à plus forte raison si elle le fait au seul bénéfice des plaignants ayant le statut de locataires, puisqu'elle peut alors être utilisée à dessein dans certains litiges et à des fins de négociation.

Recommandation #4

Puisqu'elle a exprimé son souhait de voir s'améliorer l'état des logements, que la Ville de Montréal suive l'exemple de celle de Saguenay en adoptant une résolution réclamant du gouvernement du Québec des changements aux règles qui encadrent la fixation des loyers au Québec, et ce afin de favoriser la rénovation et sauvegarder le patrimoine bâti de logements locatifs.

Recommandation #5

Que la Ville de Montréal se dote d'un budget d'extermination conséquent pouvant être octroyé aux propriétaires à qui elle demande d'intervenir pour éradiquer le fléau des punaises de lit; qu'elle réclame une aide financière à cet effet au gouvernement du Québec; et, enfin, qu'elle se dote d'un programme d'inspection sur une base régulière des lieux publics sous sa responsabilité.
