

La Federation Canadienne des Associations des Propriétaires Immobilier (FCAPI)
Canadian Federation of Apartment Associations (CFAA)

Consultation sur la Certification propriétaires responsable et le registre des loyers

Verbal remarks made on May 31, in English	page 2
Remarques verbal le 31 mai, en français	page 6
Additional written comments, in English	page 9
Commentaires écrit supplémentaires, en français	page 12

John Dickie

President

613-592-5197

president@cfaa-fcapi.org

le 3 juin, 2022

VERBAL REMARKS MADE ON May 31, 2022 --- English version

Introduction

Good morning.

I am the President of the Canadian Federation of Apartment Associations, la Federation Canadienne des Associations des Proprietaires Immobilier (FCAPI). I will speak in English, but by Friday, I expect to send in a written version of my verbal remarks, and other comments, in both English and French.

FCAPI's members include many landlords of all sizes from the smallest landlords to the largest, including REITs, private corporations, investment funds, and managers for pension funds and life insurance companies. They operate in all provinces, including Quebec.

Your job is to make policy recommendations to Montreal City Council. Why do I believe I can help you?

I grew up in Montreal, but attended Carleton University, in Ottawa, earning a BA (First Class Honours Economics).

I then earned a degree in Common Law at McGill University, taking two full year courses in the Civil Code of Quebec, which covered property law, and obligations.

In 1983, I began to practice law in Ottawa. For eight years, I represented tenants and tenant associations. For some time, I led the Ottawa tenant association.

I then began to represent residential landlords. While I did that, I always looked for win-win solutions, in which the relationship between landlords and tenants is improved, and tenants' quality of life is improved. I still do.

I helped found Ottawa's main landlord association in 1990, and have led it since then. Since 2004, I have led FCAPI.

Over the last 40 years, I have heard from thousands of tenants, and thousands of landlords, about what they want, and about how various laws affect them. I have seen how many different laws affect them, and I have applied the lessons learned in a wide variety of Canadian cities, engaging with many public policy people and community groups.

Issues to be addressed

Now to some specifics. As to the proposed maintenance requirements, some of what the city consultation paper proposes is unreasonable, because it is impossible for landlords to do.

Over the last 15 years, I have attended numerous presentations --- an hour long or a day long -- -- by experts on bed bugs (*les punaises de lit*), and I have interacted with Ottawa Public Health on the bed bug issue extensively.

Almost all of the time, bed bugs are brought into a rental building by a tenant unintentionally. The tenant may have travelled, or may have picked up bed bugs in a public area like an arena, a library, a city bus, a Doctor's waiting room or a cinema. Back in the tenant's apartment, the bed bugs produce more bed bugs.

Bed bugs usually hide during the day, under a base board, under hoarded items or in a person's clothing (in their drawers or closet). The bed bugs only come out at night.

Some tenants don't react to bed bug bites. Other tenants are reluctant to report that they have bed bugs. As a result, they can grow in numbers without being reported, and they can spread to other units, or even to other buildings. The proposed inspection system will not find bed bugs early either.

Unless landlords were in tenants' apartments every week or every month --- which tenants would not like, landlords can only deal with bed bugs when a tenant reports them, and when both landlord and tenants take co-ordinated action.

As it concerns bed bugs, rental units are just one part of a much bigger problem. A broad plan is needed, including all public areas; otherwise, tenants and home owners will keep bringing bed bugs into their homes.

In the rental sector, what is needed is tenant education, and more support for community groups to support tenants in reporting bed bugs, in preparing their apartments for treatment, and in eliminating bed bugs from their clothing and bed linen.

It is unrealistic to ask a landlord to state that their building has no pests. The most a landlord can state is that they are not aware of any pest infestations, other than infestations that they are treating.

Likewise, mold (*la moisissure*) is an issue that is largely the result of tenant behaviour. In some cases, better insulation or air sealing can reduce mold, but landlords can only do so much to reduce mold. The key way to eliminate mold is for tenants to wipe up water, and reduce humidity, either by using a dehumidifier or by ventilating the bathroom, and anywhere they hang wet clothes to dry.

It is unrealistic to ask a landlord to state that their building has no visible mold. **The most a landlord can state is that they are not aware of any visible mold, other than mold that they are working with tenants to eliminate.**

Rent registry issues

I turn now to issues with the proposed rent registry. First, the rent control rules and enforcement processes should be left to the province.

I know that may not satisfy some of you, and so let me say a little more about rent control.

The City discussion paper refers to the two other cities in Canada ranked in the top three in size, along with Montreal, namely Vancouver and Toronto. They do not have a rent registry. In fact, they and their provinces do not limit rent increases between tenants.

From 1975 to 1996, Ontario did limit rent increases between tenants in what is called “unit-based rent control”. As a result, the quality of rental housing went down dramatically, and very little new private rental housing was built. **Around the world, and throughout time, those are the inevitable results of unit-based rent control.**

In 1987, the Ontario Liberal Party enacted legislation to establish a rent registry, but the government never actually established the registry, because they found a rent registry would be too costly, too controversial and too complicated.

Instead, in 1997, Ontario stepped back from unit-based rent control, allowing instead “vacancy decontrol”, under which a new rent is set at the amount negotiated by a landlord and each new tenant. Immediately, the quality of rental housing began to improve. It did not improve all at once, but improvements began and continued. Landlords improved common areas and building systems so that they could obtain good rents when units turned over. Tenants who renewed their tenancies benefited from better kept amenities and the improved building systems, as well as relatively low rents.

In the 2003 provincial election, the Ontario Liberal Party effectively promised a return to unit-based rent control. However, after taking office, the new government recognized the benefits of vacancy decontrol, and maintained it in place. It remains in place today.

Vacancy decontrol is a compromise. Tenants who renew their tenancies are protected, while landlords can increase their revenue over time to address the rising costs of maintaining, restoring and modernizing rental buildings.

Quebec already has the tightest rent control of any province in Canada. Average rents in Quebec are 30% lower than rents across Canada.

Average rents in Montreal are 44% lower than rents in Toronto, and 49% lower than rents in Vancouver.

The current Quebec system is working to keep rents relatively low. A rent registry is not needed. And it would lead to lower quality rental housing, despite the other proposed rules seeking higher quality.

If you want high quality rental housing, the money has to come from somewhere. That can be the rents or the government. FCAPI is happy for governments to contribute money to get work done without rents having to rise to pay for the work. And there is more and more demand for building improvements to address environmental issues and make buildings “green”.

The system being proposed for Montreal would take the City in the direction of more conflict between the City and landlords, which would soon hurt tenants, landlords and the City.

I am now be happy to take questions. Please feel free to ask your questions in French, although I will need to reply in English.

REMARQUES VERBALS DE LA FCAPI À LA COMMISSION DE MONTRÉAL

Introduction

Bonjour.

[Je m'appelle John Dickie.] Je suis le président de la Fédération canadienne des associations des propriétaires immobiliers (FCAPI), qui représente principalement les propriétaires auprès du gouvernement du Canada et de la SCHL. Les membres de FCAPI comprennent de nombreux propriétaires de toutes tailles, des plus petits propriétaires aux plus grands, y compris des REITs, des sociétés privées, des fonds d'investissement et des gestionnaires de fonds de pension et de compagnies d'assurance-vie.

Votre travail consiste à faire des recommandations au conseil municipal de Montréal. Pourquoi est-ce que je crois pouvoir vous aider ?

J'ai grandi à Montréal, mais j'ai étudié à l'Université de Carleton, à Ottawa, où j'ai obtenu un BA (économie de première classe avec distinction). De les 20 cours d'une année complète que j'ai suivi, dix étaient en économie. L'économie est l'étude des marchés, y compris le marché locatif et le marché des actifs locatifs (c'est-à-dire les immeubles locatifs).

Ensuite, j'ai obtenu un diplôme en common law à l'Université de McGill, où je pris deux cours d'une année complète au sujet de le Code civil du Québec, qui couvraient le droit des propriété et les obligations.

En 1983, j'ai commencé à pratiquer le droit à Ottawa. Pendant huit ans, j'ai représenté les locataires et les associations de locataires. Pendant un certain temps, j'ai dirigé l'association des locataires d'Ottawa.

Puis, j'ai commencé à représenter des propriétaires résidentiels de toutes tailles. Je le fais encore. En 1990, j'ai aidé à fonder la principale association des propriétaires d'Ottawa, et je la dirige depuis cette année. Depuis 2004, je dirige aussi FCAPI.

Au cours des 40 dernières années, j'ai entendu dire des milliers de locataires et des milliers de propriétaires par ce qu'ils voulaient et comment les lois les affectaient. J'ai vu comment de lois différentes les affectaient, et pendant tout ça, j'ai appliqué l'économie que j'ai apprises, en dialoguant avec de nombreux économistes et décideurs publics.

Maintenant, quelques détails. En ce qui concerne les exigences d'entretien proposées, certaines propositions du document de consultation de la Ville sont déraisonnables, parce que c'est impossible pour les propriétaires de les faire.

(Je dois mentionner qu'au cours des 15 dernières années, j'ai assisté à nombreuses présentations d'experts au sujet de punaises de lit, et j'ai beaucoup échangé avec Santé publique d'Ottawa sur la question des punaises de lit.)

Presque tout le temps, des punaises de lit sont introduire involontairement dans un immeuble locatif par un locataire. Le locataire aurait pu voyager, ou ramassé des punaises de lit chez un médecin ou au cinéma. De retour dans l'appartement du locataire, les punaises de lit produisent plus de punaises de lit.

Les punaises de lit se cachent pendant la journée ; et sortent en nuit. Certains locataires ne réagissent pas aux piqûres de punaises de lit. D'autres locataires sont hésitant à signaler qu'ils ont des punaises de lit. En conséquence, ils peuvent croître en nombre sans être signalés et ils peuvent se propager à d'autres appartements. Le système d'inspection proposé ne détectera pas les punaises de lit tôt non plus.

En pratique, les propriétaires ne peuvent traiter les punaises de lit que jusqu'à la locataire les signaler et lorsque le propriétaire et les locataires prennent des mesures coordonnées.

Pour éliminer les punaises de lit, c'est nécessaire d'avoir l'éducation pour les locataires et plus de soutien aux organismes sociaux pour aider les locataires à signaler les punaises de lit, à préparer leur appartement pour le traitement et à nettoyer leurs vêtements et leur linge de lit.

C'est irréaliste de demander à un propriétaire de déclarer que son immeuble n'a pas de nuisibles. Tout ce qu'un propriétaire peut déclarer, est qu'il n'est au courant d'aucune infestation de nuisibles, a part des infestations qu'il traite.

De même, la moisissure est un problème qui résulte en grande partie du comportement des locataires. Dans certains cas, une meilleure isolation ou une meilleure étanchéité à l'air peut réduire la moisissure, mais les propriétaires ne peuvent pas faire grand-chose pour réduire la moisissure. Le principal façon d'éliminer la moisissure est que les locataires essuient l'eau et réduisent l'humidité, soit en utilisant un déshumidificateur, soit en aérant la salle de bain, et partout où ils suspendent des vêtements mouillés pour les sécher.

Il est irréaliste de demander à un propriétaire de déclarer que son immeuble ne présente aucune moisissure apparente. **Tout au plus, un propriétaire peut-il déclarer qu'il n'est au courant d'aucune moisissure visible, a part de la moisissure qu'il travaille avec les locataires a éliminer.**

Problèmes avec une registre des loyers

Maintenant je vais me concentrer sur les problèmes du avec une registre des loyers.. Premièrement, les règles et les processus exécution de contrôle des loyers devraient être laissés à la province.

Je sais que cela ne peut pas satisfaire certains d'entre vous, alors permettez-moi d'en dire un peu plus sur le contrôle des loyers.

Le document de travail fait référence aux deux autres villes du Canada classées parmi les trois premières avec Montréal, soit Vancouver et Toronto. Ils n'ont pas de registre des loyers. En fait, ni eux, ni leurs provinces, ne limitent les augmentations de loyer entre les locataires.

De 1975 à 1996, l'Ontario a limité les augmentations de loyer entre les locataires dans ce qu'on appelle le « contrôle des loyers par unité ». En conséquence, la qualité des logements locatifs a chuté et très peu de nouveaux logements locatifs du marché privé ont été construits. Partout dans le monde, et au fil du temps, ce sont des résultats inévitables du contrôle des loyers par unité.

En 1987, l'Ontario a promulgué une loi pour établir un registre des loyers, mais le gouvernement n'a jamais établi le registre parce qu'il trouvait qu'un registre des loyers serait trop coûteux, trop controversé et trop compliqué.

Au lieu de cela, en 1997, l'Ontario s'est retiré du «contrôle des loyers par unité», autorisant à la place la «libération de l'inoccupation», en vertu de laquelle un nouveau loyer est fixé au niveau du marché négocié par un propriétaire et chaque nouveau locataire. Immédiatement, la qualité des logements locatifs a commencé à s'améliorer. Les propriétaires ont amélioré les espaces communs et les systèmes de construction afin qu'ils puissent obtenir bons loyers quand il y avait un rotation des logements. Les locataires qui renouvelaient leur bail bénéficiaient d'équipements mieux entretenus et de systèmes bâtis améliorés.

En 2003, un nouveau parti politique a pris le pouvoir en Ontario. Ce parti avait effectivement promis un retour au contrôle des loyers par unité. Cependant, après réflexion, le nouveau gouvernement s'est rendu compte des avantages de la suppression du contrôle des postes vacants, et l'a maintenu en place. Il reste en place aujourd'hui.

La suppression du contrôle de la vacance est un compromis, protégeant contre les augmentations de loyer grands pour les locataires qui renouvellent leur bail, tout en permettant aux propriétaires d'augmenter leurs revenus au fil du temps pour faire face à la hausse des coûts d'entretien, de restauration et de modernisation des systèmes de construction vieux de cinquante et soixante ans.

Le Québec n'a pas de déréglementation complète sur les postes vacants. Le Québec a le contrôle des loyers le plus strict de toutes les provinces du Canada. Cependant, selon les modalités pratiques du système québécois, les propriétaires sont souvent en mesure d'obtenir des augmentations de loyer sur le chiffre d'affaires qui sont similaires à ce qui est obtenu dans le cadre avec la «libération de l'inoccupation» officielle.

Les loyers moyens au Québec sont inférieurs de 30% aux loyers partout au Canada.

Les loyers moyens à Montréal sont de 44% inférieurs à ceux de Toronto et de 49% inférieurs à ceux de Vancouver.

Le système actuel s'efforce de maintenir les loyers bas. Un registre des loyers n'est pas nécessaire.

Le système proposé pour Montréal entraînerait la Ville dans le sens d'un conflit entre la Ville et les propriétaires, ce qui nuirait bientôt aux locataires, aux propriétaires et à la Ville. Je ne veux pas voir Montréal s'engager dans cette voie.

D'ici vendredi, je m'attends à fournir une soumission écrite comprenant ce que j'ai dit ce matin, et des commentaires sur quelques autres questions clés, mais je serai maintenant heureux de répondre aux questions.

ADDITIONAL WRITTEN COMMENTS:

SECTION A - RENTAL HOUSING IN THE CONTEXT OF RENT CONTROL

1. Compared to many businesses, rental housing is already strictly regulated, with property standards by-laws, and a specialized Tribunal for resolving disputes. Tenants in Montreal already have better and more rights than tenants in all other provinces in Canada.
2. Tenants already have ample and sufficient remedies for poor maintenance, including calling in property standards, the city health unit, the fire service or applying to the Tribunal.
3. Tenants who need help to enforce their rights can already seek help from publicly funded tenant organizations and legal aid services.
4. If tenants' lack of knowledge of their rights, then the cost-effective answer is more information and education.
5. Imposing certification on landlords is not a "magic solution". The few people who are currently not following the rules, would be just as likely to seek to avoid complying with any new certification or inspection regime. For example, people who deliberately do not maintain properties likely have a mind set which does not respect or follow the law. The same people could easily file a false certification, or perform an inadequate inspection. The same people would be inclined to ignore City warnings, or to defend against City prosecution. Getting people to do what they do not want to do involves significant City action and thus City expense. How much will that cost the City? That is why certification is not a magic solution.
6. Certification and inspection programs are expensive to operate, and someone has to pay all of the costs. That can be taxpayers, but I am sure the City's taxpayers do not want that. Initially, the costs can be imposed on landlords, but then ultimately those costs are passed on to tenants.
7. Imposing certification and numerous inspections would impose additional costs on all rental operators. That would increase total operating costs, and thus tend to reduce rental supply and raise rents, making rental housing less affordable and less available. It is critical to avoid imposing additional costs on good rental operators. In my experience, good operators make up the vast majority of rental housing operators.
 - a. That may not be obvious because City Councillors and tenant advocates hear complaints about bad operators, and the Tribunal deals with claims from tenants about bad operators (or from tenants whose expectations are unreasonably high).
 - b. However, the claims about bad operators are the exceptions. According to the latest CMHC figures, there are 494,000 tenant households in the City of Montreal, and 1,360,000 across Quebec. According to the annual report of the Tribunal administratif du Logement for 2020-21, the Tribunal heard about 3,700 claims from tenants about inadequate maintenance or similar issues. That is one out of every 370 tenants. The other 369 out of 370 tenant households have not

applied, and would seem not to have a serious problem with maintenance. Similar figures applied in the previous two years.

- c. The vast bulk of tenants do not complain to their City Councillor or apply to the Tribunal, presumably because they have little to complain about. They and their landlords work things out, and everyone is more or less satisfied.
8. Because of market demand, many rental homes currently exceed minimum standards. For those homes, certification and inspection would be a complete waste of money for everyone, including landlords, the City and tenants.
9. Rather than certification or numerous inspections, it would be less expensive and more effective to target specific problems in specific areas, or types of buildings, or even better, specific types of buildings in specific areas. That can be done by limited and targeted proactive inspections paid for from the City's tax base. Obtaining the money from the City's tax base rather than from landlords and tenants is the way to minimize the effect of new requirements on reducing rental supply, and to minimize increases in market rents.
10. In many of the cases that occur, inadequate maintenance is the result of low rents, and an inability of the rental owner to pay for major repairs or upgrades. Rent control makes it harder for rental owners to maintain their properties well. In addition, insalubrity is often caused by tenant difficulties such as mental health issues. Rather than spending time and money on certification and inspections, the City would be better to communicate with Montreal's landlord associations about what is needed to reduce insalubrity, and then lobby the province and the federal government for the funding needed to address the real issues.

SECTION B – EVALUATING THE PROPOSED PROGRAM

Initial analysis- the problems and issues

I suggest that before adopting a new program the City should make a careful study of the following issues:

1. What is the extent of insalubrity now?
2. What are the details of the insalubrity?
3. Remembering that there may be several cause and different sets of causes in different situations, what are the causes of insalubrity? Looking at landlord behaviour tenant behaviour and other possible causes?
4. How will a proposed new program impact on good rental operators? Bad rental operators? On operators of new buildings? and old buildings?
5. How much is the program expected to reduce insalubrity?
6. What will the proposed new program cost rental operators, in fees to the city, in inspection and reporting costs, and in repair costs?

7. What will a proposed new program cost the City to enforce?
8. What impact will a proposed new program have on rental supply, including new construction, conversions and demolitions?
9. What will be the impact on rents? Generally, and in different market segments?
10. What will be the impact on tenants? Generally, and vulnerable tenants in particular?
11. How will a proposed new program affect the operation of the Tribunal?
12. For a trial run, or a gradual roll out, what is the best rental segment to start with?

Initial analysis- the situations

By a careful study, I mean the city should talk to stakeholders and experts on each issue, review available literatures, and work through what each part of the proposed new program is expected to do, and specifically how it is expected to do it, or what is expected to happen differently because of the program.

Obviously, time, effort and money will go into doing things differently. In general terms, there will be three types of situations:

- a) situations which are fine now,
- b) situations which are not fine now, which will be improved, and
- c) situations which are not fine now, but which will not be improved.

How many situations are fine now (situation a)? In what cases will improvements take place (situation b)? How much improvement will take place? How many situations are situation c).

The costs (extra time, effort and money) will be spent in all three situations, but the value only occurs in situation b).

How do the extra costs across all three situations compare with the value in situation b)?

How can the costs in situations a) be minimized, so that the total costs are minimized? How can the time, effort and money be focused on situation b) to get the most value from the costs?

What other programs or incentives can be devised to address situation c)?

SECTION C – THE RENT REGISTRY PROPOSAL

I suggest that the Rent Registry would be a breach of the privacy rights of tenants. Who would want to be a tenant in a building paying a rent 20 or 40% less than their neighbours because of their long tenure, and have that open to all their neighbours to see? Open comparison of rents also risks conflict among tenants and other community members on the basis of social class.

Commentaires écrits supplémentaires

Section A - Le logement locatif dans le contexte du contrôle des loyers

1. Comparativement à de nombreuses entreprises, le logement locatif est déjà réglementé avec sévérité, avec des règlements intérieurs sur les normes de propriété et un tribunal spécialisé à régler les différends. Les locataires de Montréal ont déjà plus de droits et les droits meilleurs que les locataires de toutes les autres provinces du Canada.
2. Les locataires disposent déjà des remèdes suffisants en cas de mauvais entretien, notamment en faisant appel aux normes de propriété, au bureau de santé de la ville, au service d'incendie et en s'adressant au tribunal.
3. Les locataires qui ont besoin d'aide pour faire respecter leurs droits peuvent déjà solliciter l'aide des organisations de locataires financées publiquement et de services d'aide juridique.
4. Si les locataires ne connaissent pas leurs droits, alors la réponse rentable est plus d'information et plus d'éducation.
5. Imposer une certification aux propriétaires n'est pas une « solution magique ». Les quelques personnes qui ne respectent pas actuellement les règles, seraient tout aussi susceptibles de chercher à éviter de se conformer à tout nouveau régime de certification ou d'inspection. Par exemple, les personnes qui n'entretiennent pas leurs propriétés délibérément ont probablement un état d'esprit qui ni respecte ni suit la loi. Les mêmes personnes pourraient facilement déposer une fausse certification ou effectuer une inspection inadéquate. Les mêmes personnes seraient enclines à ignorer les avertissements de la ville ou à se défendre contre les poursuites de la ville. Persuader les gens de faire ce qu'ils ne veulent pas faire impliquer une action importante de la ville et par conséquent, des dépenses pour la ville. Combien cela coûtera la ville ? Ça c'est pourquoi la certification n'est pas une solution magique.
6. Les programmes de certification et d'inspection sont chers et quelqu'un doit payer tous les coûts. Cela peut être des contribuables, mais je suis sûr que les contribuables de la ville ne veulent pas cela. Au départ, les coûts peuvent être imposés aux propriétaires, mais ces coûts sont finalement répercutés aux locataires.
7. Imposer une certification et de nombreuses inspections imposerait des coûts supplémentaires à tous les propriétaires. Cela augmenterait les coûts d'exploitations totales et aurait donc tendance à réduire l'offre locative et à augmenter les loyers, rendant les logements locatifs moins abordables et moins disponibles. Il est essentiel d'éviter d'imposer des coûts supplémentaires aux bons loueurs. D'après mon expérience, les bons propriétaires constituent la grande majorité des propriétaires.
 - a. Cela n'est peut-être pas évident, car les conseillers municipaux et les défenseurs des locataires entendent les plaintes concernant les mauvais opérateurs et le tribunal traite les réclamations des locataires concernant les mauvais opérateurs (ou des locataires dont les attentes sont déraisonnablement élevées).
 - b. Cependant, les réclamations concernant les mauvais opérateurs sont les exceptions. Selon les derniers chiffres de la SCHL, il y a 494 000 ménages locataires dans la ville de Montréal et 1 360 000 au Québec. Selon le rapport annuel du Tribunal administratif du logement pour 2020-2021, le Tribunal a entendu environ 3 700 réclamations de locataires concernant un entretien

inadéquat ou des problèmes similaires. C'est un locataire sur 370. Les autres 369 locataires sur 370 n'ont pas postulé et ne semblent pas avoir de problème sérieux d'entretien. Des chiffres similaires s'appliquaient les deux années précédentes.

- c. La grande majorité des locataires ne se plaignent pas à leur conseiller municipal ou ne s'adressent pas au tribunal, vraisemblablement parce qu'ils n'ont pas grand-chose à redire. Eux et leurs propriétaires trouvent une solution, et tout le monde est plus ou moins satisfait.
8. A cause de la demande du marché, beaucoup de maisons locatives dépassent actuellement les normes minimales. Pour ces maisons, la certification et l'inspection seraient un gaspillage d'argent pour tout le monde, y compris les propriétaires, la ville et les locataires.
9. Plutôt qu'une certification ou de nombreuses inspections, il serait moins coûteux et plus efficace de cibler des problèmes spécifiques dans des zones spécifiques, ou des types de bâtiments, ou encore mieux, des types de bâtiments spécifiques dans des zones spécifiques. Cela peut être fait par des inspections proactives limitées et ciblées payées à partir de l'assiette fiscale de la ville. Obtenir l'argent de l'assiette fiscale de la ville plutôt que des propriétaires et des locataires vont minimiser l'effet des nouvelles exigences sur la réduction de l'offre locative et de minimiser les augmentations des loyers du marché.
10. Dans de nombreux cas, un entretien inadéquat est le résultat de loyers bas et d'une incapacité du propriétaire locatif à payer les réparations ou améliorations majeures. Le contrôle des loyers rend l'entretien des propriétés plus difficile pour les propriétaires. De plus, l'insalubrité est souvent causée par des difficultés des locataires comme des problèmes de santé mentale. Plutôt que de dépenser du temps et de l'argent à la certification et aux inspections, la ville ferait mieux de communiquer avec les associations de propriétaires à Montréal sur ce qui est nécessaire pour réduire l'insalubrité, puis de faire pression sur la province et le gouvernement fédéral pour obtenir le financement nécessaire pour régler les vrais problèmes.

Section B – évaluation du programme proposé

Analyse initiale – les problèmes

Je suggère qu'avant d'adopter un nouveau programme, la ville devrait faire une étude attentivement sur les questions suivantes :

1. Quelle l'est étendue de l'insalubrité aujourd'hui ?
2. Quels sont les détails de l'insalubrité ?
3. Compte tenu qu'il peut y avoir plusieurs causes et différents ensembles de causes dans différentes situations, quelles sont les causes de l'insalubrité ? Vous examinez le comportement du propriétaire, le comportement du locataire et d'autres causes possibles ?
4. Quel sera l'impact d'un nouveau programme proposé sur les bons exploitants de location ? Mauvais exploitants ? Sur les exploitants des immeubles neufs ? Et les vieux bâtiments ?
5. Dans quelle mesure sera le programme réduire l'insalubrité ?
6. Combien coûtera un nouveau programme proposé aux opérateurs de location, en frais à la ville, en frais d'inspection et de rapport, en frais de réparation ?

7. Combien coûtera un nouveau programme proposé à la ville ?
8. Quel impact un nouveau programme proposé aura-t-il sur l'offre locative, y compris les nouvelles constructions, les conversions et les démolitions ?
9. Quel sera l'impact sur les loyers ? En général, et dans différents segments de marché ?
10. Quel sera l'impact sur les locataires ? En général et les locataires vulnérables en particulier ?
11. Comment sera un nouveau programme proposé affecte-t-il le fonctionnement du tribunal ?
12. Pour un essai, ou un déploiement progressif, quel est le meilleur segment de location pour commencer ?

Analyse initiale – les situations

Par une étude minutieuse, je veux dire que la ville devrait parler aux parties prenantes et aux experts sur chaque problème, examiner la littérature disponible et étudier ce que chaque partie du nouveau programme proposé devrait faire et plus précisément comment elle devrait le faire, ou ce qui devrait se passer différemment à cause du programme.

De toute évidence, du temps, des efforts et de l'argent seront dépensés à faire les choses différemment. En général, il y aura trois types de situations :

- a) Des situations qui sont bien maintenant,
- b) Des situations qui ne sont pas bien maintenant, qui seront améliorées et
- c) Des situations qui ne sont pas bien maintenant, mais qui ne seront pas améliorées.

Combien de situations sont bien maintenant (situation a) ? Dans quels cas les améliorations auront-elles lieu (situation b) ? Combien d'amélioration aura lieu ? Combien de situations sont la situation c).

Les coûts (temps, efforts et argent supplémentaires) seront dépensés dans les trois situations, mais la valeur ne se produit que dans la situation b).

Comment les coûts supplémentaires dans les trois situations se comparent-ils à la valeur de la situation b) ?

Comment les coûts dans les situations a) peuvent-ils être minimisés, pour que les coûts totaux soient minimisés ? Comment le temps, les efforts et l'argent peuvent-ils être concentrés sur la situation b) pour tirer le meilleur parti des coûts ?

Quels autres programmes ou incitations peuvent être conçus pour s'adresser la situation c) ?

Section C – la proposition de registre des loyers

Je suggère que le registre des loyers constituerait une violation du droit au respect de la vie privée des locataires. Qui voudrait être locataire dans un immeuble où il doit payer un loyer 20 ou 40% moins cher que ses voisins à cause de leur longue durée d'occupation et que cela soit ouvert à tous leurs voisins pour le voir ? Les comparaisons ouvertes des loyers risquent également de créer des conflits entre les locataires et les autres membres de la communauté sur la base de la classe sociale.