



**VIVRE EN VILLE**

la voie des collectivités viables

Montréal, 8 juin 2022

Commission sur le développement économique et urbain  
et l'habitation de la Ville de Montréal  
Office de consultation publique de Montréal  
1550, rue Metcalfe – Bureau 1414  
Montréal (Québec) H3A 1X6

**OBJET : Avis à la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation de la Ville de Montréal concernant la Certification Propriétaire responsable et le registre des loyers**

Mesdames et messieurs les commissaires,

C'est avec grand intérêt pour l'actuelle audience de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation de la Ville de Montréal que Vivre en Ville vous transmet cet avis sur la Certification Propriétaire responsable et le registre des loyers qui l'accompagne.

Vivre en Ville est une organisation d'intérêt public qui veille à contribuer, partout au Québec, au développement de collectivités viables, œuvrant tant à l'échelle du bâtiment qu'à celles de la rue, du quartier et de l'agglomération. Par ses actions, Vivre en Ville stimule l'innovation et accompagne les décideurs, les professionnels et les citoyens dans le développement de milieux de vie de qualité, prospères et favorables au bien-être de chacun, dans la recherche de l'intérêt collectif et le respect de la capacité des écosystèmes.

Vivre en Ville se mobilise sur la question de la création et du maintien de collectivités viables, dont l'équité et la salubrité sont des caractéristiques intrinsèques. Dans cette perspective, l'organisation est opératrice du [Registre des loyers citoyen](#), une initiative à but non lucratif qui permet aux locataires du Québec de diffuser publiquement le montant payé mensuellement pour leur appartement, afin de faciliter l'application des garanties offertes par le Code civil du Québec. En date du 31 mai 2022, le Registre des loyers citoyen compile plus de 18 000 inscriptions.

***L'avis que nous présentons suggère que (1) la Certification Propriétaire responsable soit étendue à l'ensemble du stock locatif montréalais, que (2) la publication des données sous format données ouvertes soit soutenue et assurée, et que (3) la Ville de Montréal recueille le montant des loyers payés chaque année. Ce n'est qu'une fois ces conditions remplies que la Certification Propriétaire responsable et le registre des loyers seront en mesure de contribuer au ralentissement de la crise du logement à l'échelle montréalaise.***

info@vivreenville.org | www.vivreenville.org |  twitter.com/vivreenville |  facebook.com/vivreenville

■ **QUÉBEC**

CENTRE CULTURE ET ENVIRONNEMENT  
FRÉDÉRIC BACK  
870, avenue De Salaberry, bureau 311  
Québec (Québec) G1R 2T9  
T.418.522.0011

■ **MONTRÉAL**

MAISON DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
50, rue Ste-Catherine Ouest, bureau 480  
Montréal (Québec) H2X 3V4  
T. 514.394.1125

■ **GATINEAU**

200, boulevard Saint-Joseph  
Gatineau (Québec) J8Y 3W9  
T. 819.205.2053



## UN PROJET NÉCESSAIRE POUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNAUTÉ MONTRÉLAISE

L'instauration d'un registre des loyers est un mécanisme que l'on considère adéquat pour améliorer le bilan de salubrité du parc locatif montréalais et pour soutenir les locataires dans l'actuelle crise du logement. Certains propriétaires délinquants négligent leurs logements et minent la vitalité des quartiers centraux. Avoir accès à un logement de qualité abordable est un droit dont toutes les montréalaises et tous les montréalais doivent pouvoir bénéficier, et ce quel que soit leur âge, leur revenu ou leur type de ménage. Les locataires en situation d'insalubrité doivent être protégés afin que leur dignité demeure assurée.

Vivre en Ville tient donc à saluer la volonté de la Ville de Montréal d'agir sur la question d'un registre des loyers. Les retombées pour la population et pour la ville seront considérables, d'autant plus que l'entretien de son parc locatif afin qu'il soit en bon état et favorable à la santé est une mesure qui s'auto-finance.

Nonobstant ce qui précède, nous craignons que le volet "registre des loyers" de la Certification Propriétaire responsable ne soit pas en mesure de réellement offrir une aide aux locataires, aux professionnels et aux élus de la Ville de Montréal. L'échantillon ciblé par la certification n'est pas représentatif de l'ensemble du parc locatif montréalais. En ne comptabilisant les données que pour les immeubles locatifs de huit unités et plus, le règlement fait fi de 65% du nombre absolu d'unités du stock locatif à Montréal<sup>1</sup>. Cette application étroite de la certification crée inévitablement un écart d'équité important entre les locataires qui demeurent dans les unités certifiées et ceux qui sont en dehors du champ d'application du règlement.

Compte-tenu de ce qui précède, les données issues de la Certification Propriétaire responsable formeraient un échantillon non représentatif du parc locatif intégral de la Ville de Montréal. Dans l'éventualité où ces données sont appelées à constituer une base empirique à des fins réglementaires et législatives, elles seraient à l'origine de distorsions majeures dans la compréhension fine de l'état du marché et des conditions de vie des locataires.

Afin d'obtenir l'heure juste sur l'état du marché locatif et de légiférer de manière équitable, dans l'intérêt de tous les locataires, la certification doit être appliquée à l'ensemble du parc locatif de la Ville de Montréal.

**RECOMMANDATION 1** - Étendre la Certification Propriétaire responsable à l'entièreté du stock locatif montréalais

<sup>1</sup> Ville de Montréal (2022). *Certification Propriétaire responsable : pour des multilogements bien entretenus*. <https://montreal.ca/articles/certification-propretaire-responsable-pour-des-multilogements-bien-entretenus-28583#:~:text=Cette%20mesure%20vise%20surtout%20%C3%A0,recherche%20d%27un%20logement%20ad%C3%A9quat> (consulté le 1er juin 2022).



## **DES DONNÉES OUVERTES POUR BÉNÉFICIER À L'ENSEMBLE DE LA COLLECTIVITÉ**

Les données relatives au parc locatif québécois de l'Enquête sur le logement locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement présentent d'importantes lacunes méthodologiques. Dans le cadre de l'Enquête, seul un échantillon du parc total est audité, et cet échantillon exclut notoirement les immeubles qui comportent moins de 3 unités locatives. Compte tenu de la proportion du stock locatif qui est composé de duplex et de triplex, cette exclusion représente un trou béant dans le jeu de données disponibles. Qui plus est, le périmètre de l'Enquête est relativement naïf. Par exemple, il ne permet pas de déterminer si les appartements près des axes de transport en commun sont plus dispendieux que ceux qui en sont éloignés.

L'objet de l'enquête est de brosser un portrait très large du parc locatif. À cet effet, les immeubles recensés ne sont pas identifiés avec précision, et il n'est donc pas possible de savoir combien un unité donnée coûte à un moment précis. C'est précisément cette information qui permet aux locataires du Québec de faire valoir leurs droits. Ce manque de granularité dans les données mine également la capacité des gouvernements à intervenir avec probité dans le marché privé.

La Certification Propriétaire responsable représente une opportunité historique de combler ce manque dans la disponibilité des données pour les chercheurs et les gouvernements, et de contribuer à l'instauration d'un registre national public, universel et obligatoire.

**RECOMMANDATION 2** - Prioriser et maintenir la publication des données de loyer en format données ouvertes

## **LE PRIX D'UN LOYER : UNE DONNÉE PÉRISSABLE**

Les prix des loyers sont hors de contrôle et le Québec manque considérablement d'unités de logement. Les ménages sont forcés de prendre des décisions difficiles et souvent contraints de choisir entre proximité et abordabilité. Il est important d'agir rapidement face à cette crise, et en l'absence d'un registre national, Vivre en Ville félicite la Ville de Montréal d'avoir pris les devants et d'agir pour le bien-être de ses résidents.

Le renouvellement de la Certification Propriétaire responsable est absolument nécessaire à la crédibilité et à la fiabilité du statut accordé. Toutefois, nous croyons que la proposition de la Ville de Montréal de recueillir cette donnée seulement aux cinq ans est en décalage par rapport aux besoins réels des locataires et à l'opportunité législative qui se présente<sup>2</sup>. La crise

<sup>2</sup> Ibid



du logement s'amplifie d'année en année et il faut agir rapidement et de manière récurrente pour venir en soutien aux personnes locataires, notamment les groupes les plus touchés et les plus vulnérables.

Le prix d'un loyer est une donnée périssable. Le Code civil permet aux locataires de demander un ajustement de loyer, en cas de hausse abusive, sur la base du plus bas prix payé au cours des 12 derniers mois<sup>3</sup>. Il est donc essentiel de fournir aux locataires les données d'un registre des loyers mis à jour annuellement. Outre cet outil, les locataires n'ont pas les ressources nécessaires pour faire valoir leurs droits.

En ce qui a trait à la salubrité des logements, l'information quant à la présence de vermine ou de moisissure peut également être assez variable en l'espace de cinq ans. Contrairement aux données concernant la dimension du logements ou la ventilation, la salubrité peut fluctuer en l'espace d'une seule année. Un nouveau locataire qui consulte un registre des loyers qui n'a pas été mis à jour depuis quatre ans se retrouve dans l'incertitude quant à la propreté des aires communes et du logement.

Afin de permettre à tous les locataires de faire valoir leurs droits et d'évaluer justement la valeur foncière imposable de tout le stock immobilier, la demande de certification doit être renouvelable tous les ans.

**RECOMMANDATION 3** - Recueillir le montant des loyers payés chaque année et publier la totalité des données en format données ouvertes

## UN BON COUP, SI PRÈS DU BUT

Vivre en Ville réitère son optimisme face à l'initiative de la Ville de Montréal d'instaurer une Certification Propriétaire responsable accompagnée d'un registre des loyers. Vivre en Ville est soucieuse et inquiète quant à la crise de l'abordabilité et de la disponibilité des logements du parc locatif montréalais. C'est d'ailleurs pour cette raison que l'organisation opère le Registre des loyers citoyens, dans l'objectif d'assurer aux montréalaises et montréalais leur dignité.

Pour atteindre ces objectifs et contribuer à la lutte contre la crise du logements à l'échelle montréalaise, la certification et le registre méritent certaines bonifications. Basé sur sa vaste expertise, Vivre en Ville suggère que la Certification Propriétaire responsable soit étendue à l'ensemble du stock locatif montréalais, que soit soutenu et assuré une publication des données sous format données ouvertes, et que la Ville de Montréal recueille le montant des loyers

---

<sup>3</sup> QUÉBEC (2022). *Code civil du Québec, LRQ, ccq-1991*, à jour le 1er février 2022, Québec, Éditeur officiel du Québec.



payés chaque année. Ces mesures sont essentielles pour fournir à la population un logement convenable et enrayer l'exode involontaire des ménages qui se résolvent trop souvent à quitter leur milieu de vie ou à s'éloigner des services parce qu'ils n'en trouvent plus à un prix acceptable.

## POUR ALLER PLUS LOIN

Vivre en Ville recherche et analyse, au Québec et ailleurs, les politiques publiques susceptibles de favoriser le développement de collectivités viables, prospères et résilientes. Nos plus récentes publications présentent des mesures concrètes en vue de réduire les émissions de gaz à effet de serre et d'assurer la transition énergétique, tout en développant l'économie du Québec et en améliorant la qualité de vie des citoyens ([www.vivreenville.org/memoires](http://www.vivreenville.org/memoires)) :

- *Désormais, Mémoire transmis au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation dans le cadre des consultations en vue de l'adoption d'une Stratégie nationale d'urbanisme et d'aménagement des territoires (SNUAT) (2021);*
- *Recommandations de Vivre en Ville sur le projet de loi 67 : inondations, habitation, mesures fiscales et financières, aménagement du territoire, Mémoire présenté à la Commission de l'aménagement du territoire dans le cadre des consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi no 67 (2020);*
- *8 recommandations de Vivre en Ville dans le cadre de la consultation de la Ville de Québec sur sa vision de l'habitation, Avis remis à la Ville de Québec dans le cadre de sa consultation sur la Vision de l'habitation 2020-2030 (2020);*
- *Pour une métropole mixte – Un règlement nécessaire pour répondre aux besoins en habitation, Avis remis à la la Ville de Montréal dans le cadre de la Commission sur le Règlement Montréal métropole mixte (2019).*

Dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, Vivre en Ville a piloté PORTES, un laboratoire de solutions pour l'abordabilité et la durabilité en habitation. Au cours des prochaines semaines, le laboratoire publiera un rapport portant sur les stratégies recommandées pour augmenter significativement, et de façon pérenne, la proportion des logements durables qui soit également abordables. En matière d'habitation et d'accessibilité, le temps est venu de changer nos façons de penser et d'innover.



**VIVRE EN VILLE**

la voie des collectivités viables

Pour conclure, Vivre en Ville souligne le travail accompli par la Ville de Montréal dans l'élaboration de la Certification Propriétaire responsable accompagnée d'un registre des loyers. L'organisation offre son appui pour contribuer à ce que ce projet soit encore mieux adapté aux différents besoins en matière d'habitation, toujours dans l'intérêt collectif.

Veillez agréer, mesdames et messieurs les commissaires, mes salutations les plus cordiales.

**Christian Savard**

Directeur général

## **Renseignements :**

**Adam Mongrain**

Directeur - Habitation

[adam.mongrain@vivreenville.org](mailto:adam.mongrain@vivreenville.org)

**Samuel Pagé-Plouffe**

Directeur - Affaires publiques et gouvernementales

[samuel.page-plouffe@vivreenville.org](mailto:samuel.page-plouffe@vivreenville.org)