

Centre intégré
universitaire de santé
et de services sociaux
du Centre-Ouest-
de-l'île-de-Montréal

Québec 



LA SANTÉ PUBLIQUE POUR TOUS
PUBLIC HEALTH FOR ALL

Avis du CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'île-de-Montréal déposé dans le cadre de consultation publique de la Ville de Montréal

Projet de certification Propriétaire responsable et registre de loyers à Montréal: Analyse et recommandations

Montréal, le 3 juin 2022

Avant-Propos

Le présent document vise à présenter la position et les recommandations de la Direction des services intégrés de premières lignes du CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal dans le cadre de la consultation publique du projet de certification Propriétaire responsable et registre de loyers déposé au mois de février 2022 par la Ville de Montréal.¹



Robert Gervais

Directeur adjoint

Enfance-famille, Maison de naissance, Jeunesse et PRAIDA

Direction des services intégrés de première ligne

CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal

Table des matières

Avant-Propos.....	1
Introduction.....	4
Commentaires généraux sur le projet.....	4
a. Portée du projet.....	5
b. Registre des loyers aux 5 ans.....	5
c. Ressources humaines assignées au projet et vérifications.....	6
d. Protection des locataires.....	6
e. Calendrier de mise en œuvre et phasage.....	6
Sommaire des recommandations et conclusion.....	6
Références.....	6

Introduction

En tant qu'organisation de la santé et des services sociaux qui a pour mission de veiller à la santé et au bien-être de la population de son territoire, la Direction des services intégrés de première ligne du CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'île-de-Montréal se dit très concernée par la situation du logement à Montréal, et plus spécifiquement sur son territoire.

Bien que tous les arrondissements de l'île de Montréal soient touchés par des problématiques de logement, l'enquête Habitation réalisée en 2017² sur le territoire montréalais démontre que plusieurs secteurs du territoire Centre-Ouest sont davantage touchés par des problématiques d'insalubrité comparés à la moyenne montréalaise. On pense notamment à des secteurs de Parc-Extension et de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce dans lesquels on trouve des taux élevés de moisissure, punaises de lit, coquerelles et rongeurs dans les logements en plus d'un taux élevé d'inconfort en raison du froid, entre autres. En plus des hausses de loyers fulgurantes, les secteurs les plus défavorisés de notre territoire sont les plus durement touchés par les problématiques de logement.

Les répercussions que peuvent avoir des logements insalubres et/ou inabordables sur la santé d'une population ne sont pas négligeables et sont bien connues. Au niveau de la santé physique il pourrait s'agir par exemple de maladies respiratoires, de maladies chroniques dont le cancer et de réactions allergiques. L'anxiété, la dépression et l'isolement social sont parmi les impacts possibles sur la santé mentale. L'inabordabilité du logement peut également mener des enjeux supplémentaires, dont l'insécurité alimentaire et l'incapacité de répondre à d'autres besoins de base.

La salubrité et l'abordabilité des logements font partie des 30 déterminants de la santé prioritaires identifiés par la Direction régionale de santé publique dans son Plan action régional intégré (PARI 2016-2021)³. De par sa responsabilité populationnelle, le CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'île-de-Montréal a le devoir d'agir en amont de chacun des déterminants de la santé afin de maintenir et d'améliorer la santé et le bien-être de sa population. Toutefois, en matière de logement, les améliorations possibles dépendent en grande partie des politiques publiques.

Nous profitons donc de cette opportunité pour vous faire part de nos observations, de nos craintes et de nos souhaits par rapport au projet de Certification responsable des propriétaires et registre des loyers.

Commentaires généraux sur le projet

Le CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'île-de-Montréal accueille favorablement les objectifs et plusieurs des orientations du projet de Certification Propriétaire responsable et registre de loyers. Nous croyons que cette initiative pourrait contribuer de façon importante à l'amélioration des conditions de logement. D'un côté la certification représente un outil supplémentaire de lutte à l'insalubrité des logements et apporte une intervention de nature préventive. Un registre de loyers, réclamé depuis longtemps par de nombreux acteurs, est également un outil qui pourrait contribuer aux efforts pour freiner la hausse fulgurante des loyers à Montréal.

Cependant afin d'atteindre ce potentiel nous sommes d'avis que certaines bonifications et clarifications au projet proposé sont nécessaires.

Enjeux spécifiques

a. Portée du projet

Le choix de restreindre l'application du projet à des immeubles de 8 unités et plus limite de façon importante l'impact dans des quartiers avec duplexes et petits immeubles locatifs. Par exemple, les statistiques démontrent que la proportion d'immeubles comprenant 2 à 5 logements à Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension est de 54.1 % et de 34.5% à Outremont, deux arrondissements du territoire Centre-Ouest⁴. Sur notre territoire nous savons que le quartier de Parc-Extension présente de hauts taux d'insalubrité et nous doutons que la nouvelle mesure soit efficace dans ce quartier en se limitant seulement aux immeubles de 8 unités et plus.

D'autres statistiques démontrent aussi que les immeubles de moins de 8 logements ont des problématiques d'insalubrité : 23% ont des problèmes d'humidité, moisissures ou tâches de moisissures, 2.1% ont eu des punaises de lit et 1.7% des coquerelles⁵.

Dans une perspective d'assurer la santé de l'ensemble des locataires montréalais, nous sommes de l'avis qu'il faudrait élargir la certification afin d'inclure les immeubles de moins de 8 unités.

Dans le contexte de la pénurie aiguë de logements abordables, nous sommes de l'avis qu'il serait aussi important d'élargir le registre de loyers à l'ensemble de ces immeubles. En investissant dans un outil électronique adapté et facile d'utilisation, nous croyons qu'il serait possible et pertinent pour la Ville de Montréal d'y inclure tous les immeubles locatifs. Tous les propriétaires pourraient aller noter le montant de leurs loyers sur la plateforme, indépendamment de s'ils sont certifiés ou non. Si la possibilité d'élargir la certification à tous les immeubles est rejetée ou impossible, ceci n'empêche pas de considérer l'élargissement du registre des loyers pour tous. Il est à noter qu'une fois en place, la déclaration de loyers sera plus simple et rapide pour les propriétaires d'immeubles comprenant moins que huit logements.

Nous appuyons que les maisons de chambre soient exemptées du projet, puisqu'elles font objet de particularités propres à leur milieu et nécessitent des interventions spécifiques.

b. Registre de loyers aux 5 ans

L'inclusion d'un registre de loyers est extrêmement positive et nous saluons la volonté de la Ville de développer un outil à ce niveau. Toutefois, la formule proposée, soit la déclaration des loyers aux 5 ans, rendrait l'information difficilement accessible pour les locataires qui souhaitent entreprendre les démarches pour contrôler leur loyer. Cette formule limiterait également l'atteinte des autres objectifs indiqués dans la présentation du projet *Certification Propriétaire responsable et registre de loyers* de la Ville de Montréal le 20 avril dernier (par exemple, favoriser plus de transparence et améliorer la connaissance du parc immobilier ; orienter les locataires dans leur recherche de logement ; responsabiliser les propriétaires quant à l'obligation de remplir la section G du bail).⁶ Dans le contexte de la pression actuelle vécue par les locataires, notamment ceux et celles à faible et moyen revenu, nous

encourageons fortement la Ville à adopter une déclaration annuelle de loyer afin d'appliquer pleinement cette initiative.

Dans une perspective d'arriver à cet objectif nous proposons de séparer le processus de certification du processus de registre de loyers. De cette manière il serait possible de conserver la certification aux 5 ans, tout en permettant un registre des loyers mis à jour chaque année, idéalement incluant les immeubles de moins de 8 logements dès le départ. La participation au registre de loyer demeurerait cependant une condition pour l'obtention de la certification, avec la mise à jour annuelle étant une condition pour garder la certification active.

Enfin, nous appuyons l'orientation que le registre de loyers puisse « faire école à travers la province »⁶ et donc contribuer à la mise en place d'un registre de baux pour le Québec.

c. Ressources humaines assignées au projet et vérifications

La validité et les retombées du projet de Certification propriétaire responsable et registre de loyers reposent en grande partie sur des inspections de vérification et les suivis qui en découleront. Dans un contexte où les équipes locales d'inspection dans les arrondissements ainsi que l'équipe d'inspection de la Ville-Centre sont déjà très sollicitées, nous sommes préoccupés par l'ajout de ce mandat. Afin de créer les conditions nécessaires pour la réussite du projet nous souhaitons souligner l'importance d'assurer de ressources suffisantes, idéalement de nouvelles ressources d'inspection dédiées spécifiquement à ce projet.

De plus, il serait important de clarifier le fonctionnement en ce qui concerne les inspections de vérification. Dans le document de consultation il est indiqué que :

La Ville procédera annuellement à des inspections aléatoires auprès d'un certain nombre de dossiers. Lorsque la Ville le jugera nécessaire, elle pourra également procéder à des inspections ciblées, notamment si des plaintes sont déposées, dans la mesure de ses capacités et selon la gravité ou l'ampleur des faits reprochés.⁷

À notre avis, l'approche d'inspections aléatoires et d'inspections ciblées est pertinente mais plusieurs points nous semblent importants à cet égard.

- Assurer un nombre suffisamment élevé d'inspections aléatoires sur une base annuelle, dans une perspective de dissuader des déclarations incomplètes ou erronées.
- Clarifier qui pourrait déposer des plaintes et par quels mécanismes. Est-ce que, par exemple, un locataire pourrait porter plainte par le biais du 311 ?
- Inclure pour les inspections ciblées la possibilité de choisir des immeubles en vertu des infractions antérieures ou des plaintes rentrant aux services d'inspection de l'arrondissement concerné.

Nous trouvons également important de préciser les liens entre les équipes d'inspection locales dans les arrondissements, l'équipe d'inspection de la Ville-centre et les activités d'inspection en lien avec le projet de certification et le registre des loyers. Une cohésion et collaboration intéressante sont certainement possibles et souhaitables.

Finalement, nous trouvons intéressant les mesures coercitives présentées dans le projet. Nous estimons que la réussite du projet dépend en grande partie de l'application rigoureuse de ces mesures.

d. Protection des locataires

De par son approche préventive, le processus de certification devrait pouvoir empêcher la dégradation d'immeubles et éviter l'évacuation d'immeubles jugés impropres à l'habitation. Cependant nous sommes préoccupés par la possibilité de certains impacts potentiels, notamment en début du projet, et nous soulevons des risques qui devraient faire objets de mitigation. En effet, il est possible que le processus de certification mène à des ordres d'évacuation pour certains logements ou immeubles. Nous craignons également que certains propriétaires puissent avoir recours à des évictions illégales ou *rénovictions* afin d'effectuer des travaux identifiés dans le cadre de la certification ou pour éviter de devoir payer des amendes advenant la non-conformité d'un logement habité.

Ceci présente un risque pour les locataires qui vivent actuellement dans des logements non-conformes, et qui auront certainement de la difficulté à se relocaliser dans le marché actuel. Ceci vient également avec la possibilité importante de gentrification par abandon.

Nous soulignons la nécessité pour la Ville de mettre en place des mesures explicites pour éviter le plus possible des évacuations, pour encadrer pleinement la relocalisation des locataires si pour des raisons d'atteinte à la santé ou la sécurité des locataires une telle situation se présente, et pour éviter que des immeubles évacués contribuent par la suite à la gentrification. Nous encourageons fortement la Ville à explorer tous les moyens possibles pour convertir ces immeubles en logements sociaux.

e. Calendrier de mise en œuvre et phasage

La période de mise en œuvre proposée dans ce projet est de 5 ans, en commençant par les immeubles avec le plus grand nombre d'unités. Bien que nous apprécions la complexité de la mise en œuvre d'un projet de cette envergure nous trouvons cette période très longue. Nous constatons que de nombreux immeubles sur notre territoire, notamment dans Côte-des-Neiges-Notre-de-Dame-de-Grâce et Parc-Extension ne feront l'objet d'une intervention que dans plusieurs années. Nous souhaitons donc proposer que la Ville accélère la mise en œuvre du projet, dans la mesure du possible.

Nous souhaitons également proposer que d'autres facteurs puissent être pris en compte dans la détermination du calendrier de mise en œuvre. Il serait possible par exemple de débiter par des secteurs ou quartiers plus touchés par l'insalubrité et où vivent des individus ou des familles rencontrant plusieurs facteurs de vulnérabilité : à titre d'exemple, le secteur Barclay-Bedford-Goyer de Côte-des-Neiges, le secteur Walkley de Notre-Dame-de-Grâce ou plusieurs secteurs de Parc-Extension. Il serait également pertinent de prioriser des propriétaires ayant déjà eu plusieurs infractions en vertu du *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements*. Cette approche permettrait de voir plus rapidement des effets sur la protection de la santé et la sécurité des locataires.

Sommaire des recommandations et conclusion

Le projet de Certification Propriétaire responsable et registre des loyers est une initiative ambitieuse qui présente un potentiel intéressant d'impact sur la qualité et l'abordabilité des logements locatifs à Montréal et ainsi sur le bien-être de la population montréalaise. Afin d'atteindre ce potentiel, le CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal propose donc les recommandations suivantes :

- 1) Que la Ville de Montréal élargisse la portée du projet Certification Propriétaire responsable et registre de loyers à l'ensemble des logements locatifs de la Ville de Montréal (en maintenant les exemptions déjà proposées à la page 9 du document de consultation) ;
- 2) Que la déclaration des loyers soit mise à jour sur une base annuelle plutôt qu'à tous les 5 ans ;
- 3) Que le registre de loyers et la certification soient des processus liés mais indépendants, facilitant ainsi la mise à jour à des fréquences différentes et offrant ainsi la possibilité de viser différentes tailles d'immeubles dans chacune des deux mesures, au besoin. Ceci serait aussi un facteur facilitant advenant que le provincial implante éventuellement un registre des baux ;
- 4) Que le projet soit doté de nouvelles ressources adéquates et notamment d'une équipe d'inspection dédiée uniquement à ces deux nouvelles mesures ;
- 5) En ce qui concerne les inspections aléatoires et ciblées, que la Ville de Montréal :
 - a. Assure un nombre suffisamment élevé d'inspections aléatoires sur une base annuelle, dans une perspective de dissuader des déclarations incomplètes ou erronées ;
 - b. Clarifie et simplifie le processus de dépôt de plaintes ;
 - c. Inclue, pour les inspections ciblées, la possibilité de choisir des immeubles en vertu des infractions antérieures au *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements* ou des plaintes rentrant aux services d'inspection de l'arrondissement concerné.
- 6) Que la Ville de Montréal établisse des mesures pour prévenir la gentrification et les évacuations en lien avec l'application de la certification et assure un soutien aux locataires dans les cas où une évacuation s'avère absolument nécessaire pour la santé et la sécurité des locataires ;
- 7) En ce qui concerne le calendrier de mise en œuvre et le phasage, que la Ville de Montréal :
 - a. Accélère la mise en œuvre du projet ;
 - b. Tienne compte de la notion d'urgence et de facteurs tels que les secteurs ou quartiers plus touchés par l'insalubrité ; la présence d'individus ou de familles rencontrant plusieurs facteurs de vulnérabilité ; et/ ou les propriétaires ayant déjà eu des infractions en vertu du *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements*.

Références

1. Ville de Montréal (2022). Certification Propriétaires responsables : pour des multilogements bien entretenus. Disponible à <https://montreal.ca/articles/certification-propretaire-responsable-pour-des-multilogements-bien-entretenus-28583>
2. Direction régionale de santé publique de Montréal du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'île-de-Montréal (2017). *Les conditions d'habitation à Montréal selon l'Enquête Habitation 2017*. Disponible à https://santemontreal.qc.ca/fileadmin/user_upload/Uploads/tx_asssmpublications/pdf/publications/9782550815778.pdf
3. Direction régionale de santé publique de Montréal du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'île-de-Montréal (2017). *Plan d'action régional intégré de santé publique de Montréal 2016-2021*. Bibliothèque et archives du Québec. ISBN 978-2-550-77517-1.
4. Montréal en statistiques (2014). *Profil des ménages et des logements*. Disponible à http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL%20DES%20M%C9NAGES%20ET%20DES%20LOGEMENTS%20-%20VILLE%20DE%20MONTR%C9AL.PDF.
5. Direction régionale de santé publique (2022). Présentation pour la consultation publique de la Ville Montréal - La certification Propriétaire responsable et le registre des loyers.
6. Ville de Montréal (2022). *Certification Propriétaire responsable et registre de loyers*. Disponible à http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS_PERM_V2_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PRES_CPR_20220420.PDF
7. Ville de Montréal (2022). *Certification Propriétaire responsable et registre de loyers. Projet soumis à la consultation publique - Février 2022*. Disponible à https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/27943_certification_proprietaire_et_registre_loyers_-_vf_0.pdf