



Recommandations du Comité d'axe prioritaire Habitation de Saint- Laurent

CONSULTATION PUBLIQUE – CERTIFICATION PROPRIÉTAIRE
RESPONSABLE ET LE REGISTRE DES LOYERS

3 JUIN 2022

Introduction

Le Comité d'axe prioritaire Habitation (CAP Habitation) est l'instance principale de concertation sur le logement dans l'arrondissement de Saint-Laurent. Il relève du Comité des organismes sociaux de Saint-Laurent (COSSL), la Table de quartier multiréseau et multisectorielle de Saint-Laurent. Le mandat du CAP Habitation est d'augmenter l'offre de logements abordables dans le quartier et d'améliorer la salubrité, la qualité et la sécurité des logements existants.

Le parc de logements à Saint-Laurent : quelques données

Le parc immobilier de Saint-Laurent compte un total de 37 380 logements, dont plus de la moitié (51%) sont occupés par des locataires¹. La majorité (66,5%) se trouve dans des immeubles, quand on compare avec les autres types de construction résidentielle².

Comme dans le reste de Montréal, à Saint-Laurent, la salubrité des logements et l'accès au logement abordable sont des enjeux qui pèsent sur le quotidien des locataires. En effet, 38% des locataires dépensent 30% ou plus de leurs revenus sur le logement et les coûts d'habitation mensuels médians s'élevaient à 859\$ en 2016³. En comparaison, ce chiffre pour Montréal dans la même année était de 770\$/mois⁴. Dans le contexte de la crise de logement actuelle, ce chiffre est probablement beaucoup plus élevé aujourd'hui. La pénurie de logements abordables amène aussi le surpeuplement : 15% des logements laurentiens étaient de taille insuffisante, selon la SCHL en 2016⁵. L'état des logements laisse aussi à désirer : 8% des logements locatifs de Saint-Laurent requéraient des réparations majeures⁶ et 13.7% des logements locatifs ont une présence de coquerelles, comparé à 4.5% pour Montréal⁷.

Saint-Laurent est aussi un quartier d'accueil : 83% des ménages qui y habitent sont issus de l'immigration, dont 22% de l'immigration récente (moins de 5 ans)⁸. Les intervenants du quartier témoignent de plusieurs cas où des nouveaux arrivants acceptent des logements avant leur arrivée à Montréal, pour finalement se rendre compte que les conditions de logement ne sont aucunement celles qui leur ont été décrites en ligne.

¹ *Profil sociodémographique, Recensement 2016, Arrondissement Saint-Laurent, Édition mai 2018*, Montréal en statistiques, p. 34

² *Idem*

³ *Idem*, p.38

⁴ *Profil des ménages et des logements, Ville de Montréal, édition 2020*, Service de l'habitation de la Ville de Montréal, p.26.

⁵ *Profil sociodémographique, Recensement 2016, Arrondissement Saint-Laurent, Édition mai 2018*, Montréal en statistiques, p. 37.

⁶ *Profil des ménages et des logements, Ville de Montréal, édition 2020*, Service de l'habitation de la Ville de Montréal, p.35.

⁷ *Les conditions d'habitation à Montréal selon l'Enquête Habitation 2017*, Direction régionale de santé publique du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, p.12

⁸ *Profil sociodémographique, Recensement 2016, Arrondissement Saint-Laurent, Édition mai 2018*, Montréal en statistiques, p 19.

L'insalubrité à Saint Laurent

Lors de la visite de tous les locataires du secteur Place Benoît, un secteur défavorisé de Saint-Laurent, l'équipe du Centre communautaire Bon Courage a observé la prévalence des problèmes suivants : présence de rongeurs, présence de blattes, écoulement d'eau dans l'immeuble, et cadre bâti (incluant toiture, fenestration et portes) non étanches.

De son côté, le Comité logement Saint-Laurent reçoit chaque année des centaines de demandes en lien avec l'insalubrité. Les problématiques les plus souvent rencontrées sont la présence des coquerelles, l'infiltration d'eau, la moisissure et l'humidité excessive, la présence de punaises de lit, le manque de chauffage et l'infiltration d'air. De plus, il y a eu une récente augmentation importante des cas de présence de rats.

À Saint-Laurent, comme ailleurs, les impacts de l'insalubrité sur les occupants sont importants et variés. Les enfants peuvent avoir de la difficulté à faire leurs devoirs et le sommeil peut être gravement perturbé. La présence de vermine ou des moisissures peut entraîner ou aggraver différents problèmes de santé : des maladies respiratoires, des maladies pulmonaires, irritation des yeux, fatigue ou douleurs chroniques, problèmes de santé mentale, etc⁹. Ces effets peuvent affecter sérieusement l'état fonctionnel des personnes, mettre en péril leur capacité de travailler, et causer des séquelles qui perdurent.

Business du taudis

Les organismes communautaires constatent un réel *business du taudis* sur le terrain, il semblerait que bien des propriétaires ne sont envoûtés que par l'appât du gain. En fait, la spéculation foncière s'intensifie. Selon l'*Analyse du marché de l'immobilier et de la rentabilité du logement locatif*, réalisée par l'Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS) en juin 2020: « Les pratiques spéculatives sur le marché immobilier ont contribué depuis 20 ans au maintien de cette rentabilité [la rentabilité des immeubles locatifs]. Le taux de rendement moyen annuel avant impôt pour un immeuble acheté il y a 15 ans a été de 24 % dans l'agglomération montréalaise »¹⁰.

L'autre jour, j'ai aidé une famille qui m'a été référée par l'école. Il y avait beaucoup de moisissures dans leur logement. Le propriétaire avait enlevé une partie de la moisissure, laissé le trou ouvert et ensuite remis la plaque par-dessus. C'était fait tout croche. À un moment donné, leur enfant asthmatique a perdu connaissance. Les parents l'ont amené à l'urgence, au Childrens'. On leur a dit que c'était parce qu'il a été exposé à des contaminants et que c'était probablement à cause de la moisissure. Chaque jour, je vois ici des locataires qui viennent qui luttent pour leurs droits, ils ont envie de se battre, de ne pas se laisser faire. C'est incroyable.

- Une intervenante du Comité logement Saint-Laurent.

⁹Pour des logements salubres et abordables, Rapport du directeur de santé publique de Montréal 2015, Direction régionale de santé publique CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, p.27 et 28.

¹⁰ *Analyse du marché de l'immobilier et de la rentabilité du logement locatif*, Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS), juin 2020, p.1.

Entretiens, une enquête du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) analysant 57 364 offres de logements à louer sur le site kijiji.ca entre janvier et mai 2021 a trouvé que les loyers demandés sont en moyenne 8% plus chers que ceux sur le même site, pour la même période, en 2020¹¹. Ainsi, les loyers explosent et les réparations ne se font pas, le profit étant lié à la valeur foncière plutôt qu'à la condition du logement. L'application stricte du Règlement 03-096 est essentielle pour assurer le bien-être, dans la définition de la Santé publique, des ménages locataires.

La Certification de propriétaire responsable : un grand pas en avant... et plusieurs autres à faire

Compte tenu tout ce qui précède, le CAP Habitation de Saint-Laurent salue le dépôt de ce projet de règlement par la Ville de Montréal. Il s'agit d'un projet innovant et intéressant qui a le potentiel d'avoir un impact important sur la salubrité des logements de Montréal, et par conséquent sur la santé de beaucoup de locataires montréalais. Nous saluons aussi l'intention d'agir autant sur les conditions de logements que sur leur abordabilité, les deux enjeux étant reliés.

Un monsieur de 93 ans qui fréquentait nos activités a déménagé dans une RPA récemment. On a appris par la suite que son ancien logement a été reloué à 275\$ par mois de plus que le loyer qu'il payait avant son départ. Nous faisons actuellement des démarches pour retrouver l'ancien bail pour aider les nouveaux locataires, une grande famille qui consacre en ce moment 72% de son revenu au loyer. Il y a beaucoup de rotation parmi les résidents ici, plusieurs personnes partent parce que les conditions de logement et l'insalubrité sont insupportables. À Place Benoît, tant que tu paies, tu peux toujours y trouver un logement, il y en a toujours de vacants.

- Un intervenant du Centre communautaire Bon Courage

Dans le contexte de pénurie de logements locatifs, plusieurs locataires hésitent à faire valoir leurs droits par peur de subir des représailles du locateur. Le projet de règlement vient effectivement renverser le fardeau de preuve, et on espère que sa mise en œuvre va encourager un entretien préventif de la part des propriétaires ciblés.

Le CAP Habitation voudrait toutefois proposer plusieurs bonifications au projet de règlement pour améliorer son impact sur la salubrité et l'abordabilité des logements montréalais. Avec ce projet de certification, la ville se dote d'un outil et d'un pouvoir important pour agir contre les grands propriétaires de taudis. Nous invitons la ville à se doter aussi des moyens nécessaires pour bien appliquer le nouveau règlement, autant pour réaliser un grand nombre d'inspections aléatoires que pour répondre rapidement aux plaintes déposées. De plus, nous suggérons aussi d'élargir la portée du règlement pour qu'une plus grande portion du parc de logements locatifs soit assujettie à la certification, notamment en incluant les immeubles de 6 logements et plus.

¹¹ *Les loyers explosent : enquête sur le prix des logements à louer au Québec*, Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), juin 2021, p.4.

Un vrai registre des loyers

Le projet de règlement, tel qu'il est actuellement proposé, ne permet pas aux locataires de faire valoir leurs droits en matière d'augmentations de loyer. Le calcul des hausses de loyers par le Tribunal administratif du logement se base sur le loyer le plus bas payé dans la dernière année. Ainsi, pour que le *Registre des loyers* permette aux locataires de maintenir un contrôle sur leur loyer, il faut minimalement que l'information soit colligée et diffusée annuellement.

De plus, un registre des loyers est une simple question d'information et de transparence. Donc, pourquoi ne pas séparer le registre des loyers du projet de certification de propriétaire responsable et l'appliquer à l'ensemble des logements locatifs de Montréal (avec l'exception des bâtiments exemptés nommés à la p.9 du projet de certification)?

Finalement, nous sommes conscients que le cadre légal en matière de location de logement est de compétence provinciale et donc nous vous demandons aussi de sensibiliser ce palier sur l'importance de la mise en place d'un registre des baux au niveau provincial.

Recommandations

Recommandation 1

Allouer les effectifs et ressources nécessaires pour :

- faire une quantité suffisante d'inspections aléatoires chaque année pour décourager les propriétaires récalcitrants;
- répondre rapidement aux nouvelles plaintes engendrées par le règlement et assurant les suivis nécessaires;
- bien appliquer les sanctions prévues.

Recommandation 2

Augmenter éventuellement le nombre de logements locatifs couverts par la certification pour couvrir les immeubles de 6 logements et plus.

Recommandation 3

Assurer qu'une déclaration **annuelle** de loyer soit requise par les locateurs visés par le règlement.

Recommandation 4

Séparer la certification de propriétaire responsable du registre des loyers, et appliquer ce dernier à l'ensemble des logements locatifs, en excluant ceux mentionnés à la page 9 du projet de règlement. Assurer que la déclaration des loyers se fasse annuellement.

Recommandation 5

Demander au gouvernement provincial de mettre en place un registre des baux pour l'ensemble du Québec.