

LA CERTIFICATION PROPRIÉTAIRE RESPONSABLE ET LE REGISTRE DES LOYERS

**Pour des logements salubres, sécuritaires et abordables : une
réglementation à réviser pour limiter ses impacts négatifs sur les ménages
locataires vulnérables**

Mémoire du Comité logement du Plateau Mont-Royal (CLPMR) déposé à la *Commission sur
le développement économique et urbain et l'habitation* de la Ville de Montréal

Vendredi 3 juin 2022
Montréal, Québec



« Le combat contre la pauvreté ne doit pas se retourner contre les pauvres, ceux qu'il entend, précisément, affranchir. »

- Nicolas Bernard

Table des matières

1. Présentation
2. Introduction
3. Analyse du projet de réglementation
 - 3.1 La certification Propriétaire responsable
 - 3.2 Le registre des loyers
4. Recommandations
 - 4.1 Certification propriétaire responsable
 - 4.2 Registre des loyers
5. Références

Présentation

Fondé en 1974, le Comité logement du Plateau Mont-Royal (CLPMR) est un organisme communautaire démocratique et autonome qui a pour mission la défense de droits individuels et collectifs des locataires du Plateau Mont-Royal. Pour contrer la gentrification du quartier, il favorise la création de lieux d'échanges et de mobilisation autour de l'enjeu de la pauvreté. Le CLPMR revendique du logement social comme alternative au marché privé afin de permettre aux locataires d'avoir un logement de qualité qui respecte leur capacité de payer tout en restant dans leur quartier. Le CLPMR soutient activement les locataires dans leurs luttes contre les hausses de loyer, les reprises et les évictions de logement, l'insalubrité et dans toutes autres démarches en vue d'améliorer leur situation d'habitation.

Introduction

Le projet de certification Propriétaire responsable et le registre des loyers développé par l'administration Plante vise à prévenir et à corriger les problèmes de salubrités ainsi qu'à assurer l'accès à l'information demandée à section G du bail dans laquelle la ou le propriétaire doit inscrire le loyer le plus bas payé au cours des 12 derniers mois. Les constats observés par la ville reflètent bien les réalités vécues par les locataires et nous saluons la volonté du conseil municipal d'intervenir pour défendre les droits des locataires. Toutefois, notre analyse démontre que les moyens proposés ne mèneront pas à la réalisation des objectifs.

Durant l'année financière 2021-2022, plus de 413 locataires vivant avec des problèmes d'insalubrité nous ont contactés pour obtenir de l'information sur leurs droits. Les impacts physiques et mentaux des conditions de vie désastreuses subies par ces locataires sont notables et l'insuffisance des ressources disponibles aux services d'inspection décourage les locataires dans leurs démarches vis-à-vis leur locateur.

L'arrondissement du Plateau-Mont-Royal est l'un des 5 quartiers à Montréal où l'on recense les loyers les plus élevés (Le Métro, 2022). Le dernier rapport de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) rapporte une hausse de 12,5% du loyer moyen pour un logement de 2 chambres, soit de 1091\$ en 2020 à 1228\$ en 2021, sur ce territoire. Le CLPMR a d'ailleurs observé une augmentation marquée du nombre de locataires victimes de hausse de

loyers abusives, de refus de cession de bail injustifiées et de tentatives de reprises et d'évictions frauduleuses depuis quelques années.

Analyse du projet de réglementation

La certification propriétaire responsable

L'intention du règlement est claire : responsabiliser les propriétaires. Toutefois, notre préoccupation principale quant à celui-ci concerne l'impact sur les locataires vulnérables. Pour certains ménages précaires occupants des logements insalubres, ces appartements sont leur seule option. La grille de calcul de hausse de loyer fournie par le Tribunal administratif du logement prend en considération toutes les dépenses, que ce soit pour des travaux essentiels ou non. Ainsi, les réparations pourraient engendrer des hausses justifiables beaucoup plus élevées lors du renouvellement du bail et ces logements ne seraient plus accessibles pour les ménages à faible revenu. De plus, si les travaux s'étendent sur plus d'un an, suite à une évacuation d'urgence par exemple, aucun contrôle des loyers n'est possible.

Le CLPMR souhaite également souligner que les problèmes d'insalubrité ne touchent pas seulement les immeubles de huit logements et plus. D'ailleurs, plusieurs autres comités logement à Montréal ayant une expertise terrain directe font le même constat dans leur secteur. Nous avons des réserves concernant l'étude sur laquelle la ville se base pour restreindre la réglementation à ces immeubles. Nous sommes d'avis que les droits de tous les locataires doivent être mieux protégés vis-à-vis les propriétaires malveillants.

Une question fondamentale se pose quant à ce projet : comment sera-t-il possible d'assurer son application alors que la ville peine à atteindre ses cibles actuelles ? Le plan d'action de la certification Propriétaire responsable n'est pas détaillé dans le document de présentation et c'est, selon nous, une lacune importante. Les services d'inspection de la ville manquent de ressources pour faire appliquer la réglementation en vigueur et plusieurs locataires en sont victimes. La ville doit prendre les moyens nécessaires pour assurer le respect des règlements en place, il ne suffit pas de compter sur la bonne foi des propriétaires pour assurer de bonnes conditions de logement aux Montréalais-e.s.

Une étude menée en à Bruxelles, en Belgique, suite à l'instauration d'un « permis de location », démontre que celui-ci défavorise les locataires les plus vulnérables. Cela nous mène à constater que la ville n'a pas pris en considération les effets pervers de la certification Propriétaire responsable.

« [Même si la législation du permis de location est] assurément nourrie des meilleures intentions, [elle est] cruellement dépourvue de garde-fous puisqu'elle ne prévoit pas suffisamment de mesures spécifiques de protection du locataire. [...] À l'analyse, le permis de location apparaît, moins comme une mesure *pour la protection des habitants*, aux intérêts desquels il peut porter atteinte de manière indirecte, que comme une réglementation purement immobilière dirigée contre les biens insalubres. » (Bernard, 2008)

Le registre des loyers

Le CLPMR ainsi que ses regroupements militent en faveur d'un registre des loyers provincial depuis plusieurs années. Devant l'inaction de Québec, nous saluons l'initiative locale de la Ville de Montréal d'implanter un tel registre sur son territoire. Cependant, le projet déposé limite cette obligation à 35% du parc locatif montréalais et aux immeubles de huit logements et plus.

Aussi, les propriétaires se verraient dans l'obligation d'inscrire cette information une fois aux cinq ans. Plusieurs hausses de loyers abusives se produisent lors des changements de locataires, puisqu'aucune conséquence n'est prévue à la ou au propriétaire qui ne remplit pas la section G du bail. Bien que le registre permettrait à la ville de cumuler des données à long terme sur le parc de logement locatif de Montréal, il ne viendrait pas réellement aider les locataires à protéger leurs droits. En effet, le projet ne précise pas si les montants inscrits au registre, qui ne seraient d'ailleurs pas vérifiés, pourraient servir de preuve devant le Tribunal administratif du logement lors d'une demande de fixation de loyer suite à la signature du bail. Lors même que ce serait accepté comme preuve, seul un faible pourcentage de locataires en bénéficierait.

Pour soutenir adéquatement les locataires montréalais, qui représentent 63% des ménages, face à la crise du logement, ces barrières doivent être levées.

Recommandations

Certification Propriétaire responsable

Suite à l'analyse du projet de réglementation, le CLPMR recommande à la Ville de Montréal de ne pas adopter le projet de certification Propriétaire responsable. Nous recommandons plutôt à l'administration en place d'améliorer le système actuel en :

- facilitant les démarches des locataires qui vivent dans l'insalubrité pour dénoncer la situation, notamment par l'amélioration du système de traitement des plaintes ;
- dotant les services d'inspection municipaux de ressources supplémentaires pour contraindre les propriétaires à améliorer l'état des logements ;
- utilisant leur droit d'engager une compagnie pour faire les travaux lorsqu'un immeuble met en péril la sécurité des locataires.

De façon plus large, l'expropriation et la socialisation des logements insalubres seraient la solution la plus adaptée selon nous.

Registre des loyers

En ce qui a trait au registre des loyers, nous recommandons à la ville :

- d'élargir son application à tous les logements ;
- d'imposer que les loyers soient mis à jour sur une base annuelle afin de soutenir les locataires et leur permettre d'utiliser les recours légaux quant au contrôle des loyers en lien avec la clause G du bail ;
- de mettre en place un processus de vérification des montants inscrits par les propriétaires ;
- de s'assurer les données qui composent le registre puissent être utilisées comme preuve au Tribunal administratif du logement.

Références

BERNARD Nicolas, « Le permis de location en Belgique. Du risque d'effet pervers en germe dans une mesure à visée sociale », *Espaces et sociétés*, 2008. URL : <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2008-1-page-193.htm>

« Certification Propriétaire responsable et registre des loyers. Projet soumis à la consultation publique — Février 2022 », Ville de Montréal, 2022. URL : https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/27943_certification_proprietaire_et_registre_loyers_-_vf_0.pdf

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), « Rapport sur le marché locatif. Canada et régions métropolitaine », *Le marché de l'habitation*, 2022. URL : <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/rental-market-report/rental-market-report-2021-fr.pdf?rev=a7a676b6-6bba-4303-8efd-42bbf8bf25e1>