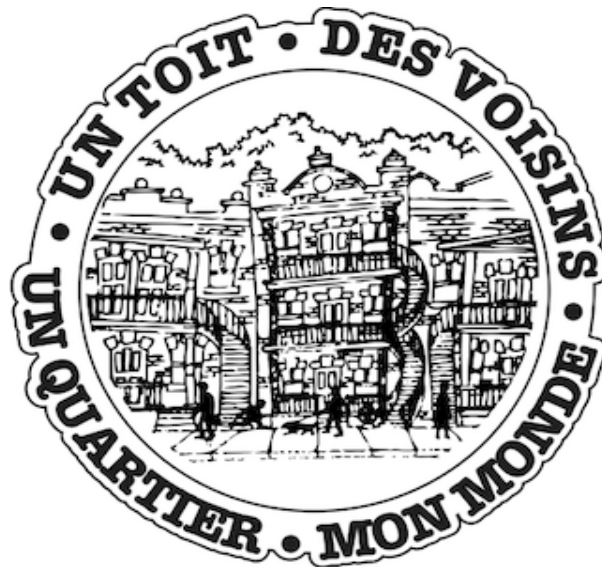


**PROJET DE CERTIFICATION DE
PROPRIÉTAIRE RESPONSABLE ET DE
REGISTRE DE LOYERS
Ville de Montréal**

**Mémoire du Comité logement de la Petite Patrie déposé à la
*Commission sur le développement économique et urbain et
l'habitation de la Ville de Montréal***



3 juin 2022

Présentation du Comité Logement Petite Patrie

Le comité logement de la Petite Patrie, fondé en 1983, a pour mandat d'informer, de sensibiliser, de défendre et de représenter les résident.e.s du quartier, prioritairement celles et ceux socioéconomiquement défavorisés, sur toutes questions relatives à l'habitation et à l'aménagement urbain. Les deux principaux volets d'action du comité logement sont la défense des droits des locataires et le développement du logement social. Nous favorisons la prise en charge individuelle et collective des personnes et nous soutenons activement les initiatives qui encouragent le regroupement et la solidarité entre locataires.

Nous prêtons une assistance aux personnes aux prises avec des problèmes de logement (augmentation de loyer, présence de vermine, discrimination, mauvais état du logement, bruit, chauffage insuffisant, reprise de logement). Nous informons les gens sur la loi qui régit les relations entre locataires et propriétaires ainsi que le règlement sur l'entretien et la salubrité des logements de la Ville de Montréal. Nous organisons des campagnes de promotion pour l'obtention de nouvelles unités de logement social afin de répondre aux besoins des mal-logées du quartier de la Petite-Patrie.

Le comité logement répond à 3000 demandes d'information chaque année et depuis notre fondation en 1983, nous avons contribué à réaliser 955 logements sociaux en coop, HLM et OSBL. En concertation, nous avons obtenu de nombreux gains pour les locataires du quartier (notamment des projets à forte gentrification ont été annulés), de Montréal (amélioration du travail de la Ville en matière de salubrité) et du Québec (instauration d'un bail obligatoire).

Contexte actuel dans la Petite Patrie

Comme ailleurs à Montréal, la crise du logement dans le quartier de la Petite Patrie est sans précédent. Hausses de loyer abusives, rénovictions et conditions déplorables des logements sont le quotidien de nombreux ménages. Suite à notre enquête sur les reprises et évictions de logements dans le quartier publiée en 2019, nous en sommes venus à la conclusion qu'entre 2015 et 2019, sur les 363 unités de logement étudiés, 85% se sont avérés être des fraudes ou des malveillances¹. Depuis, ces tactiques sont malheureusement toujours d'actualité et les locataires du quartier continuent plus que jamais d'être en grand nombre victimes d'hausses de loyer abusives, de rénovictions, de reprises et d'évictions frauduleuses. Les locataires n'ont jamais vécu autant d'insécurité

¹ Comité logement de la Petite Patrie « Entre fraude et spéculation : enquêtes sur les reprises et évictions de logements » p. 14 mars 2020.

quant à leur logement. Ils et elles ont de peur de perdre leur logement et de ne pas être capable de se reloger. En 2021, selon une enquête réalisée par Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) sur plus de 50 000 annonces Kijiji, le coût moyen d'un logement à loyer dans la Petite était de 1007\$ pour un 3 ½, 1322 4 ½ et 1732\$ pour un 5 ½. À ces prix, on peut comprendre l'anxiété générée par le risque de perdre son logement. La situation est telle que beaucoup de locataires n'osent même plus se plaindre de problèmes d'entretien et encore moins revendiquer leurs droits de peur de contrarier leur propriétaire.

Plus spécifiquement sur l'aspect de la salubrité, bien qu'il soit difficile de chiffrer avec précision le problème des punaises de lit dans les logements de Montréal, nous pouvons avancer que l'enjeu a pris des proportions considérables dans les dernières années : « À l'automne 2016, la Ville de Montréal rendait publique une analyse de son registre de déclaration des gestionnaires parasitaires. De 2011 à 2016, environ 5 700 interventions antiparasitaires furent déclarées chaque année au registre montréalais (excluant les villes défusionnées). De 2016 à 2018, le total des déclarations enregistrées passe au double. Le registre de déclarations manque cependant de fiabilité, car la plupart des interventions ne sont pas déclarées. »² Dans la Petite-Patrie, le travail effectué par la Table sur la salubrité des logement de l'Arrondissement a permis de constater, grâce aux différents acteurs y siégeant (Service des permis et inspections, CIUSSS du NÎM et CIUSSS de l'Est, DRSP, les services de prévention incendie, les agents sociocommunautaires du SPVM, le Comité logement Rosemont et nous), qu'il y avait un énorme écart entre l'état réel de salubrité des immeubles et les requêtes faites pour problèmes de salubrité. Cet écart peut être attribuable, en grande partie, au fait que les locataires les plus vulnérables utilisent rarement les recours légaux pour faire prévaloir leurs droits.

Le constat est lourd et les besoins sont énormes. Néanmoins, le nouveau projet de certification propriétaire responsable et de registre des loyers de la Ville de Montréal bien que prometteur dans sa visée rate malheureusement la cible à plusieurs égards.

Le projet de certification de propriétaire responsable et registre des loyers : un outil qui passe à côté des cibles qu'il se fixe.

En premier lieu, le projet de certification des propriétaires responsables et du registre des loyers proposé par la Ville de Montréal sera effectif sur l'ensemble des immeubles visés à compter de 2027 et ne couvrira que 35% du parc locatif de Montréal puisqu'il ne comprend que les immeubles de plus de huit logements. Le parc locatif de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie est composé à 40,1% de duplex et de triplex. Ces immeubles sont particulièrement visés par les tentatives spéculatives. Nous voyons souvent les coûts du loyer triplé lors des changements de locataires. Les ménages

² Comité logement Petite Patrie « Le fléau des punaises de lit » p.11.

habitant dans des immeubles de moins de huit logements sont de facto écartés de la couverture de la certification.

En second lieu, le registre des loyers inscrit dans la certification sera à peu près sans effet face à la flambée des prix des loyers puisque les coûts des loyers n'y sont mis à jour qu'aux 5 ans. On estime, si un tel registre était admissible comme preuve au Tribunal administratif du logement pour faire fixer les loyers, qu'à peine 2 % des ménages pourraient s'en prévaloir. En effet, seulement 35% du parc locatif est visé, et ce, une fois par cinq ans (20%) alors que, selon le Profil sociodémographiques de l'Arrondissement, moins de 20% des ménages déménagent en une année. L'utilisation effective d'un tel registre relève donc du hasard : il faudra que ce soit la bonne taille d'immeuble, la bonne année d'inscription au registre et la bonne année de déménagement du ménage.

En troisième lieu, le Comité logement de la Petit Patrie est inquiet à la lecture du document d'explication du projet soumis pour cette consultation. Nous avons compris à l'origine qu'il était nécessaire d'obtenir un rapport d'inspection d'un professionnel qualifié pour obtenir la certification, mais la formulation du document laisse entrevoir qu'il s'agit plutôt d'une déclaration volontaire reposant sur la bonne foi des propriétaires. En effet, si le présent projet vise à veiller à ce que les propriétaires négligents et délinquants soient contraints d'effectuer la mise aux normes de leur immeuble pour obtenir leur certification, comment peut-on espérer que de tels propriétaires attestent en toute transparence des non-conformités qu'ils ignorent, souvent depuis plusieurs années?

Enfin, le comité logement soulève la question des moyens pour assurer la mise en œuvre du projet de certification propriétaire responsable. Le projet a-t-il les moyens de ses ambitions dans le contexte actuel où le Service de l'habitation de Montréal peine déjà à intervenir efficacement contre les propriétaires problématiques?

En effet, l'application du règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (03-096) est déjà mise à mal par de multiples obstacles au règlement notamment celui « des capacités financières et de la volonté politique des arrondissements et de la Ville de Montréal pour engager les dispositions punitives du Règlement sur la salubrité et la sécurité des logements »³. Plus précisément, les arrondissements comme la Ville de Montréal peinent à embaucher un nombre adéquat d'inspecteurs et à faire respecter un suivi coercitif. Les contestations judiciaires par les propriétaires d'immeuble qui font traîner les procédures légales pendant parfois plus d'un an constituent déjà un obstacle à l'application concrète du règlement : « Pendant ce temps, la Ville de Montréal ou les arrondissements ne peuvent pas faire faire les travaux d'extermination par eux-mêmes et grever l'immeuble d'une hypothèque légale, puisque les infractions sont constatées. Mais même en cas d'absence de contestation, les arrondissements et la Ville de Montréal admettent ne pas avoir les capacités financières

³ Comité logement Petite Patrie « Le fléau des punaises de lit » p.34.

pour embaucher les services d'un gestionnaire parasitaire... La capacité de punir n'est donc pas bien concrétisée et les inspecteurs se retrouvent avec un règlement certes étendu, mais sans les moyens et les ressources pour l'appliquer avec la sévérité qu'il requiert »⁴.

Le projet de certification et de registre des loyers dans sa mouture actuelle n'est pas l'outil qui pourra véritablement combattre les enjeux de logement dans le quartier de la Petite Patrie et sur tout le territoire de la Ville de Montréal.

Le comité logement de la Petite Patrie **appuyons** les recommandations suivantes du **Regroupement des comités logements et associations des locataires du Québec**, déposées à la consultation sur le projet de certification propriétaire responsable et de registre des loyers, ayant pour but de réaliser les objectifs du projet, soit d'inciter à un entretien régulier des immeubles, de mieux contrôler les hausses abusives de loyer et d'enrayer le phénomène des reprise et des évictions malveillantes :

Recommandation 1

Que tous les immeubles soient soumis au processus de certification propriétaire responsable, peu importe la taille.

Recommandation 2

Que la Ville de Montréal se dote de ressources suffisantes pour inspecter régulièrement le parc locatif montréalais, notamment son bon entretien, vérifier la conformité des logements et des immeubles avec la réglementation existante, faire le suivi dans le cas de correctifs à apporter et judiciariser les dossiers de propriétaires délinquants.

Recommandation 3

Que la Ville de Montréal fasse pression sur le Gouvernement du Québec pour modifier la Loi sur les cités et villes, afin de pouvoir imposer des amendes maximales plus élevées qui ciblent les profits réalisés par les propriétaires délinquants se spécialisant dans les taudis.

Recommandation 4

Dans le cas de propriétaires qui refusent de collaborer à la certification de leur immeuble, que la Ville de Montréal se donne les moyens de convertir ces immeubles en logements sociaux pour sécuriser l'offre de logements abordables à Montréal.

Recommandation 5

Que tous les immeubles soient dans l'obligation d'inscrire les loyers de tous les logements dans un registre. Que ce registre soit mis à jour annuellement.

⁴ Idem p.34

Recommandation 6

Que la Ville de Montréal s'assure auprès du TAL d'une procédure normée pour envoyer le formulaire d'auto-déclaration des loyers sur demande.

Recommandation 7

Que la Ville de Montréal prévoit des stations accessibles à l'ensemble des citoyens, dans chacun de ses arrondissements, pour consulter le registre des loyers.