

Rapport et recommandations

Consultation sur la certification Propriétaire responsable et le registre des loyers

Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation



**LA COMMISSION SUR LE DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE ET URBAIN ET L'HABITATION**

PRÉSIDENTE

Mme Kaïla A. Munro
Conseillère d'arrondissement
Arrondissement de Verdun

VICES-PRÉSIDENTS

M. Benoit Langevin
Conseiller de la Ville
Arrondissement de Pierrefonds-Roxboro

M. Peter J. Malouf
Maire
Ville de Mont-Royal

MEMBRES

Mme Marie-Claude Baril
Conseillère d'arrondissement
Arrondissement de Rivière-des-Prairies-
Pointe-aux-Trembles

Mme Michèle Flannery
Conseillère d'arrondissement
Arrondissement de Lachine

Mme Angela Gentile
Conseillère de la Ville
Arrondissement de Saint-Léonard

M. Julien Hénault-Ratelle
Conseiller de la Ville
Arrondissement de
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

M. François Limoges
Maire
Arrondissement de Rosemont-La
Petite-Patrie

Mme Anne-Marie Sigouin
Conseillère d'arrondissement
Arrondissement du Sud-Ouest

Mme Anne St-Laurent
Maire
Ville de Montréal-Est

Mme Josée Troilo
Conseillère d'arrondissement
Arrondissement de Lasalle

Montréal, le 24 octobre 2022

Mme Valérie Plante
Mairesse de Montréal
Hôtel de ville de Montréal - Édifice Lucien-Saulnier
155, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1B5

Madame la Mairesse,

Conformément au *Règlement sur les commissions permanentes du conseil municipal (06-009)*, nous avons l'honneur de déposer, au nom de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation, le rapport et les recommandations formulées à la suite de la consultation publique portant sur le projet de certification Propriétaire responsable et de registre de loyers, pour laquelle la Commission a été mandatée par résolution du conseil en février 2022 (CM22 0241).

La consultation nous a donné l'occasion de discuter de la crise du logement à la Ville de Montréal. Nous vous remercions pour votre confiance à aborder ce mandat si pertinent.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Mairesse, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

ORIGINAL SIGNÉ

ORIGINAL SIGNÉ

Kaïla A. Munro
Présidente

Virginie Harvey
Coordonnatrice - soutien aux
commissions permanentes

Table des matières

INTRODUCTION	1
PROCESSUS DE LA CONSULTATION	2
Déroulement de la consultation publique	2
Communications annonçant la consultation publique	2
Participation citoyenne et bilan	4
DOCUMENT DE CONSULTATION	6
SYNTHÈSE DES PROPOSITIONS ET DES OBSERVATIONS REÇUES	7
Calendrier de mise en oeuvre	7
Typologie des immeubles visés par la certification	8
Modalités d'application du registre des loyers	8
En arrondissement	9
Sécurité des logements, santé et responsabilité des locataires	9
ANALYSE DE LA COMMISSION	10
CONSTATS ET RECOMMANDATIONS	12
CONCLUSION	19
ANNEXE 1 - Résolution CM22 0241	20
ANNEXE 2 - Rapport minoritaire de l'Opposition officielle	21
ANNEXE 3 - Cahier de participation utilisé lors de la table ronde citoyenne	32
ANNEXE 4 - Liste des participantes et participants à la consultation publique	36
ANNEXE 5 - Personnes-ressources en soutien à la Commission	37

INTRODUCTION

Le 22 février 2022, le conseil municipal de Montréal confiait à la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation le mandat de tenir une consultation publique portant sur le projet de certification Propriétaire responsable et de registre des loyers (réf. résolution CM22 0241).

La Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation (CDÉUH) - la Commission ci-après - est reconnaissante envers les personnes et les organismes et associations qui lui ont soumis un avis dans le cadre de cette consultation. Elle tient également à souligner la collaboration constante de l'équipe du Service de l'habitation et la remercie.

Ce rapport comprend cinq sections. La première présente le déroulement de la consultation publique, incluant les communications et la démarche déployée pour obtenir une variété d'opinions citoyennes. La deuxième section propose une synthèse de la présentation effectuée par le Service de l'habitation sur le projet. Les sections suivantes résument les avis et opinions recueillis pendant la consultation ainsi que l'analyse des commissaires. La dernière section présente les constats et les recommandations adoptées publiquement par la Commission, le 8 septembre 2022, à la suite de l'analyse de l'ensemble de l'information reçue. Ces recommandations sont adressées au conseil municipal afin d'encourager la mise en œuvre de la certification Propriétaire responsable et du registre des loyers.

Pour la Commission, il est clair que la Ville de Montréal vit une importante crise du logement, qui doit être reconnue comme telle par le gouvernement du Québec. Les commissaires invitent par ailleurs la Ville de Montréal à faire pression auprès du gouvernement, qui détient les outils, les leviers juridiques et les ressources pour la contrer et doit prendre les moyens nécessaires pour faire face à l'urgence.

Les membres de la Commission issus des villes liées n'ont pas participé aux travaux, puisqu'il s'agit d'un mandat de compétence municipale, en vertu de l'article 19 de la *Loi sur l'exercice de certaines compétences municipales dans certaines agglomérations*.

PROCESSUS DE LA CONSULTATION

Déroulement de la consultation publique

Le document [Certification Propriétaire responsable et registre de loyers](#), objet de la consultation, a été rendu public le 15 février 2022 lors d'une [conférence de presse](#) tenue par la mairesse de la Ville de Montréal, Mme Valérie Plante, et par le responsable du dossier au comité exécutif, M. Benoit Dorais, maire de l'arrondissement du Sud-Ouest. Son contenu a ensuite fait l'objet d'une présentation en [assemblée publique d'information](#) tenue le 20 avril 2022 aux fins de l'élaboration des mémoires et avis.

La Commission a reçu les mémoires et avis du public du 20 avril au 3 juin 2022, puis a tenu deux audiences publiques d'audition des mémoires et avis, le 31 mai et 8 juin 2022. Les commissaires ont également souhaité discuter des mesures contenues dans le projet dans un format plus convivial; une table ronde citoyenne a donc eu lieu le 8 juin 2022, dans l'arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce. En parallèle, un questionnaire était ouvert sur la plateforme de participation citoyenne Réalisons Montréal / Making Montreal, et ce pendant toute la durée de la consultation.

La Commission s'est ensuite réunie à quatre reprises en séance de travail afin d'élaborer ses recommandations. Ces dernières ont été présentées et adoptées en séance publique le 8 septembre 2022, séance pendant laquelle les commissaires ont répondu aux questions soumises par le public au sujet des orientations retenues.

L'ensemble de la documentation afférente à cet examen public peut être consulté à la Division du soutien aux commissions permanentes, aux conseils consultatifs et au Bureau de la présidence du conseil du Service du greffe, de même que sur le site internet de la Ville de Montréal à ville.montreal.ca.ca/proprietairesresponsable.

Communications annonçant la consultation publique

Les informations relatives à la consultation publique ont été communiquées par deux avis publics, parus le 6 avril et le 13 mai 2022 dans deux quotidiens montréalais, l'un francophone et l'autre anglophone, de même que sur le site internet de la Ville. Les avis précisaient les dates et les lieux des assemblées publiques ainsi que les modalités de participation du public.

Un appel à contribution a été transmis à près de 800 personnes ou groupes abonnés à l'infolettre des commissions permanentes. Des communiqués ont été diffusés à l'ensemble des médias à différentes étapes de la consultation. Diverses publications annonçant les grandes étapes du processus de consultation ont été relayées dans les médias sociaux des

commissions permanentes. Enfin, la documentation et les modalités de participation ont été rendues disponibles sur le site des commissions permanentes, à ville.montreal.ca.ca/proprietaireresponsable.

Afin de susciter une participation large de la population montréalaise, une page dédiée à la consultation a été créée sur la plateforme Réalisons Montréal, à realisonsmtl.ca/proprietaireresponsable. La plateforme a été utilisée pour diffuser les informations sur la consultation ainsi que pour recueillir des réponses de citoyennes et de citoyens à un questionnaire sur le projet de certification Propriétaire responsable et de registre des loyers. La version anglaise des documents de consultation et de participation était disponible à makingmtl.ca/responsiblelandlord.

La Commission y invitait les personnes intéressées à répondre aux questions présentées dans le Tableau 1 ci-dessous.

Tableau 1
Questionnaire en ligne diffusé sur la plateforme Réalisons Montréal / Making Montreal

Questions	
1	Quels sont vos commentaires généraux quant à la portée du projet ?
2	Quels aspects de la certification Propriétaire responsable appréciez-vous le plus et pourquoi ?
3	Quels aspects du registre des loyers appréciez-vous le plus et pourquoi ?
4	Quels aspects de la certification Propriétaire responsable vous préoccupent le plus et pourquoi ?
5	Quels aspects du registre des loyers vous préoccupent le plus et pourquoi ?
6	Si vous aviez à bonifier le projet, que proposeriez-vous ?

En intégrant à la fois des outils informatifs (grandes étapes de la consultation, bibliothèque de documents, onglet « Qui est à l'écoute ? ») et contributifs (questionnaire, outil « Idées », volet « Nous joindre »), cette plateforme permettait à toute personne intéressée de se tenir au courant de l'évolution de la consultation, de communiquer avec les responsables du projet et de donner son opinion.

Participation citoyenne et bilan

La commission a reçu 25 mémoires, provenant essentiellement d'associations et d'organismes. Elle a également reçu 5 avis courts de citoyennes et citoyens par courriel.

Des quatre séances proposées, en personne ou par visioconférence, consacrées aux audiences publiques, deux assemblées publiques se sont tenues. La première s'est déroulée en webdiffusion le [31 mai 2022](#), pour entendre cinq interventions. La deuxième séance d'audition des mémoires s'est déroulée à la salle du conseil de l'Hôtel de ville de Montréal le [8 juin 2022](#), et les commissaires ont entendu 6 intervenantes et intervenants.

La Commission a invité les citoyennes et citoyens à participer à une table ronde citoyenne, en anglais et en français, qui a eu lieu le 8 juin 2022 dans l'arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce. Réunis en trois tables, et en présence des commissaires et d'employés et employées du Service de l'habitation, les participantes et participants répondaient aux questions reprises dans le tableau 2 ci-dessous.

Tableau 2
Questionnaire utilisé lors de la table ronde citoyenne

Questions	
1	De manière générale, que pensez-vous du projet de mettre en place une certification Propriétaire responsable en combinaison avec un registre des loyers?
2	Qu'est-ce que vous appréciez le plus de la certification Propriétaire responsable et pourquoi?
3	Qu'est-ce qui vous préoccupe le plus de la certification Propriétaire responsable et pourquoi?
4	Qu'est-ce que vous appréciez le plus du registre des loyers et pourquoi?
5	Qu'est-ce qui vous préoccupe le plus du registre des loyers et pourquoi?
6	Avez-vous des améliorations à proposer au projet de certification Propriétaire responsable et de registre des loyers? Lesquelles?

L'objectif de la table ronde n'était pas de définir des consensus, mais de favoriser la parole citoyenne. Les réponses ont été colligées de façon non nominative et utilisées par les commissaires dans leur démarche de réflexion et d'élaboration de recommandations. Une copie de l'outil utilisé pour lancer les discussions et recueillir les opinions se trouve à l'annexe 2.

Enfin, 56 personnes ont répondu au questionnaire « Que pensez-vous du projet? », comprenant 6 questions ouvertes, disponible sur la plateforme de consultation citoyenne en ligne [Réalisons Montréal](#) / [Making Montreal](#).

Les réponses détaillées soumises à travers le questionnaire, ainsi que tous les avis présentés à la commission, sont accessibles à ville.montreal.ca.ca/proprietairesresponsable.

Par ailleurs, bien qu'il soit difficile d'estimer le nombre de personnes ayant assisté aux séances virtuelles considérant leur diffusion sur différentes plateformes, le nombre de visionnements cumulés des 4 séances sur la chaîne Youtube de la Ville de Montréal, en direct ou en différé, s'élevait, au terme de la consultation, à plus de 950.

DOCUMENT DE CONSULTATION

Le document d'information et guide de consultation, intitulé [Certification Propriétaire responsable et registre de loyers](#), a été préparé par le Service de l'habitation. Il a été présenté lors d'une assemblée d'information tenue en webdiffusion le 4 avril 2022 par Mme Isabelle Lussier, cheffe de division, Salubrité des logements et par M. Martin Alain, chef de division, Planification des stratégies résidentielles, tous deux au Service de l'habitation. M. Benoit Dorais, maire de l'arrondissement du Sud-Ouest et vice-président du comité exécutif, responsable de l'habitation, de la stratégie immobilière et des affaires juridiques, a résumé l'intention de l'administration municipale derrière la certification et le registre.

Le document fait état des actions prises par la Ville pour maintenir la salubrité, l'abordabilité et la qualité des logements, ainsi que des pistes de solutions envisagées. Il se décline en 5 parties:

- Mise en contexte: portrait du logement locatif, actions de la Ville de Montréal, trousse à outils, objectifs généraux, grandes lignes et champ d'application du projet;
- Modalités de la certification: demande de certification, éléments à attester par le propriétaire, salubrité et sécurité;
- Application du règlement et infractions: mesures de suivi et de contrôle, refus ou annulation d'une certification et amendes en cas d'infraction;
- Calendrier de mise en oeuvre et déploiement;
- Thèmes et déroulement de la consultation publique.

Le document peut être consulté sur la page internet dédiée à la consultation: ville.montreal.ca.ca/proprietaireresponsable.

Les personnes-ressources de la Ville de Montréal ont pu répondre, au cours de cette assemblée d'information, à 53 questions d'éclaircissement ou commentaires soumis par des citoyennes et citoyens, questions et commentaires dont la Commission a tenu compte dans la poursuite de ses travaux.

SYNTHÈSE DES PROPOSITIONS ET DES OBSERVATIONS REÇUES

Dans l'ensemble, les avis et opinions reçus saluent l'initiative de l'administration municipale et accueillent favorablement plusieurs orientations du projet de certification Propriétaire responsable et de registre des loyers. Ils encouragent la Ville à poursuivre ses actions et à s'engager activement dans l'amélioration de la salubrité et de l'abordabilité des logements et dans la protection du parc locatif montréalais. Ils présentent cependant des recommandations quant au calendrier de mise en œuvre de la certification, aux types de logements visés, ainsi qu'aux modalités d'application du registre des loyers.

D'autres interventions se montrent en accord avec les constats exprimés, mais en désaccord avec les solutions proposées par l'administration municipale. Elles recommandent plutôt d'améliorer l'application du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (03-096) et des pénalités qui y sont prévues, en plus d'augmenter les ressources attribuées à l'inspection dans les arrondissements. Elles soulignent le manque de ressources pour accompagner les locataires ayant des problèmes de santé mentale. Ces intervenants et intervenantes encouragent la Ville et les arrondissements à prévoir les ressources et les effectifs nécessaires pour appliquer l'ensemble des mesures prévues au Règlement 03-096, et de poser des gestes concrets pour éviter les évictions pour travaux majeurs.

Enfin, des interventions sont défavorables au projet, remettant en cause les raisons mêmes évoquées pour sa mise en œuvre, l'utilité de la certification, les charges administratives et les frais supplémentaires qu'elle représente pour les propriétaires de multiplex, et le peu de place attribué à la responsabilité des locataires dans la salubrité de leur logement. Ces personnes et organisations craignent que les frais supplémentaires assumés par les propriétaires, notamment pour faire produire les expertises nécessaires pour répondre aux conditions de la certification, soient refilés aux locataires par des hausses de loyer.

Calendrier de mise en œuvre

Le calendrier de mise en œuvre de la certification Propriétaire responsable et du registre des loyers, prévu sur cinq années, est perçu par plusieurs citoyennes et citoyens et groupes de défense des droits des locataires comme étant trop long. Il est souhaité que l'échéancier soit raccourci à trois ans, ou encore que la certification soit mise en application dès 2022, et ce pour l'ensemble des logements. L'urgence de la crise du logement à Montréal est soulignée.

Typologie des immeubles visés par la certification

La plupart des interventions favorables au projet recommande que la certification soit étendue à l'ensemble du parc locatif montréalais, en maintenant certaines exemptions prévues (résidences pour aînés et maisons de chambres, par exemple). Plusieurs groupes soulignent que le projet de certification, en l'état, ne touchera qu'environ 35% des locataires montréalais et qu'il risque de susciter à terme une ségrégation des immeubles insalubres dans les quartiers où le parc locatif est composé d'immeubles de huit logements et moins.

Or, le projet a le potentiel d'avoir un impact important sur la salubrité des logements et, par conséquent, sur la santé des locataires montréalais. C'est pour cette raison que des intervenantes et intervenants demandent de prioriser les immeubles non pas sur le nombre de logements, mais sur la base des infractions au Règlement 03-096, sur les secteurs ou quartiers plus touchés par l'insalubrité, ou encore sur les facteurs de vulnérabilité des locataires.

Modalités d'application du registre des loyers

Le registre des loyers est généralement perçu par les participantes et participants à la consultation publique comme une initiative nécessaire. Toutefois, des groupes rappellent que l'initiative ne remplace pas un registre national des loyers visant l'ensemble du parc locatif du Québec, et qui soit obligatoire. La mise en place du registre des loyers de la ville de Montréal ne doit pas envoyer le signal que le problème est résolu.

Un quasi consensus se dégage des avis et des opinions reçus quant à la nécessité de rendre obligatoire la divulgation des prix des loyers chaque année. Il s'agit d'une condition essentielle afin que les locataires puissent utiliser les données contenues dans le registre et pour s'assurer de la qualité des données et du portrait statistique que permettra le registre des loyers. Pour les mêmes raisons, il est souhaité par plusieurs que les données soient publiées dans le format données ouvertes.

Alors que des personnes et des groupes suggèrent de dissocier la certification Propriétaire responsable du registre des loyers, afin d'être en mesure de recueillir chaque année les données pertinentes à la mise à jour du registre, d'autres saluent l'intention d'agir autant sur les conditions de logements que sur leur abordabilité, les deux enjeux étant, à leur avis, reliés.

Par ailleurs, d'autres intervenantes et intervenants affirment que le registre des loyers (ou toute autre mesure visant à contrôler le prix des loyers) nuit au modèle d'affaires des constructeurs, et risque donc de limiter les nouvelles constructions d'immeubles locatifs sur le territoire montréalais.

Des participantes et participants à la consultation souhaitent que la Ville puisse agir de façon à ce que les données du registre soient reconnues et transférées au Tribunal administratif du logement, et qu'elles puissent être utilisées comme preuves lors d'arbitrages.

En arrondissement

De nombreuses organisations rappellent que les arrondissements ne sont pas uniformes. Elles se montrent préoccupées par le manque d'encadrement, d'application et de surveillance de la Ville dans le système d'inspection à travers les arrondissements et demandent d'investir des ressources supplémentaires dans les arrondissements, ainsi que de soutenir le travail des inspecteurs et inspectrices par l'implication d'agentes et agents de liaison et des groupes communautaires. Elles demandent également de clarifier et de simplifier à travers les arrondissements le processus de dépôt de plaintes en vertu du Règlement 03-096.

Sécurité des logements, santé et responsabilité des locataires

Certains groupes et personnes font ressortir dans leur argumentaire des éléments qui contribueraient, selon eux, à l'augmentation du sentiment de sécurité chez les locataires. Ils s'inquiètent des évictions pour travaux, qui touchent en particulier des populations vulnérables. De plus, dans le contexte de pénurie de logements locatifs, ils expliquent que plusieurs locataires hésitent à faire valoir leurs droits par peur de subir des représailles de leur locateur.

D'autres groupes incitent l'administration municipale à ajouter au processus de certification Propriétaire responsable des éléments visant à limiter la présence de contaminants dans les logements.

Enfin, des associations sont fortement préoccupées par le déséquilibre perçu entre les responsabilités qui incombent aux propriétaires en vertu de la certification Propriétaire responsable, et celles qui devraient relever des locataires.

Tous les avis déposés à la Commission sont disponibles sur la page consacrée à la consultation (section mémoires). Les présentations qui ont eu lieu lors des audiences publiques tenues en mai et juin 2022 peuvent quant à elles être visionnées en différé sur la page Youtube de la Ville de Montréal.

ANALYSE DE LA COMMISSION

Au terme de la démarche de consultation, la Commission s'est réunie à quatre reprises pour analyser la documentation et préparer ses recommandations. Dans leurs discussions, les commissaires ont soulevé les principaux aspects qui ont été abordés dans les avis et les opinions reçus.

Les commissaires ont d'abord constaté que le projet de certification Propriétaire responsable et de registre des loyers contribuera de façon importante à l'amélioration des conditions de logement à Montréal. Outil supplémentaire de lutte à l'insalubrité des logements, la certification permettra une intervention de nature préventive. Le registre de loyers, réclamé depuis longtemps par de nombreux acteurs, contribuera pour sa part aux efforts pour préserver l'abordabilité des logements à Montréal.

Les commissaires insistent pour faire reconnaître, par le gouvernement du Québec, l'ampleur de la crise du logement sur le territoire montréalais, ainsi que les responsabilités et les obligations que doit relever le gouvernement en la matière. La Ville de Montréal ne dispose pas de tous les leviers et des ressources pour agir dans ce domaine, et doit en appeler au gouvernement pour investir dans cet enjeu important. Il revient notamment au gouvernement du Québec de financer adéquatement les programmes de rénovation de multiplex, ainsi que les groupes communautaires qui soutiennent les locataires.

Dans ce contexte, et bien que les commissaires recommandent à l'administration municipale de procéder à l'implantation du registre des loyers pour les immeubles de 6 logements et plus, ils souhaitent rappeler que cette initiative ne saurait dégager le gouvernement du Québec de sa responsabilité d'instaurer un registre à la grandeur du Québec et pour l'ensemble du parc locatif.

Par ailleurs, la Commission adhère à la vision proposée par une majorité de personnes et d'organismes entendus en consultation, en recommandant que le montant des loyers soit recueilli chaque année dans le registre. Cette proposition correspond aux besoins réels des locataires montréalais, et offre en outre l'opportunité de développer un portrait juste du parc locatif montréalais.

La Commission a retenu, dans la préparation de ses recommandations, les arguments en faveur de moduler l'application de la certification Propriétaire responsable pour prioriser les immeubles sur la base des infractions pour insalubrité et travaux réalisés sans permis au Règlement 03-096, avant de suivre le phasage proposé.

Les commissaires ont entendu la revendication d'étendre la certification Propriétaire responsable à l'ensemble du stock locatif montréalais. Cependant, au vu de la disponibilité des ressources au Service de l'habitation et dans les arrondissements en matière d'inspection, ainsi que le plus grand nombre de problèmes de salubrité dans les grands bâtiments, ils recommandent d'étendre son application aux immeubles de 6 logements et plus, dans un premier temps.

Tout au long de leurs discussions, les commissaires ont soulevé l'enjeu de la protection des locataires vulnérables aux évictions, et ont cherché des solutions. Les commissaires recommandent en conséquence de renforcer les mesures de protection des locataires advenant un avis de détérioration ou de non-conformité grave dans leur immeuble ou leur logement, incluant l'accompagnement des locataires dans la relocalisation temporaire. Bien que cet enjeu ne relève pas directement du mandat reçu, les commissaires ont discuté des logements vacants en cette période de crise du logement.

Les commissaires reconnaissent de plus la disparité des besoins et des ressources en arrondissements, et recommandent à l'administration d'augmenter les budgets des Services d'inspection des arrondissements. De même, l'utilisation d'un système de gestion des données efficace permettra à la Ville et aux arrondissements d'obtenir des données et de les utiliser pour en faire des analyses fines. Les commissaires invitent l'administration municipale à y consacrer les ressources nécessaires.

Les commissaires se sont montrés sensibles aux arguments voulant que les données du registre des loyers doivent être utilisables lors de démarches devant le Tribunal administratif du logement. Le Tribunal est cependant une instance indépendante. Les commissaires demandent donc à l'administration municipale de s'assurer de la fiabilité et de la validité des données contenues dans le registre des loyers, afin que celles-ci puissent être considérées dans le cadre d'arbitrages.

Il est apparu rapidement à la Commission que le projet doit assurer un certain équilibre entre locataires et propriétaires, en évitant de pénaliser les propriétaires qui se montrent déjà responsables. Les commissaires souhaitent que des mesures de valorisation soient mises en place par l'administration municipale, comme un accès favorisé à des programmes de financement.

Enfin, les commissaires ont voulu souligner le besoin de campagne d'information, voire de mobilisation, auprès des locataires et des propriétaires, pour susciter l'adhésion à ces nouvelles mesures qui auront un impact important sur le parc locatif montréalais.

CONSTATS ET RECOMMANDATIONS

Les commissaires ont adopté à l'unanimité une série de constats et de recommandations lors de [l'assemblée publique du 8 septembre 2022](#). Ils sont reproduits ci-dessous.

Après analyse des propositions et des commentaires reçus, la Commission soumet les constats et les recommandations suivants:

CONSIDÉRANT que selon le recensement 2016 de Statistique Canada, 63% des ménages montréalais sont locataires, que près de 30% des ménages locataires éprouvent de la difficulté à se loger, et que 11% vivent dans un logement trop petit pour les besoins du ménage;

CONSIDÉRANT que l'augmentation des prix des loyers oblige des ménages locataires à faible revenu, dont des femmes, des familles avec enfants, des personnes âgées ou en situation de handicap, des personnes racisées ou des Autochtones à vivre dans un logement en mauvais état;

CONSIDÉRANT que selon l'Organisation mondiale de la santé, le logement est un important déterminant de la santé physique et mentale des individus, façonnant la capacité des personnes à mener une vie saine et à prendre part à la vie citoyenne;

CONSIDÉRANT que l'insalubrité mine la vitalité des quartiers et que la hausse généralisée des prix des logements menace la vitalité économique du territoire, fragilise le tissu social et contribue à l'apparition de l'itinérance;

CONSIDÉRANT les actions posées par la Ville de Montréal au cours des dernières années, notamment l'augmentation des budgets d'acquisition de terrains dédiés à des projets d'habitations socio-communautaires, l'augmentation des interventions pour réduire les problèmes de salubrité (inspections, constats d'infraction, avis de détérioration et travaux en lieu et place et aux frais du propriétaire), et le recours à l'intervention d'agentes de liaison d'intervention sociale pour mieux accompagner les locataires;

CONSIDÉRANT que le logement et l'habitation et son financement sont la responsabilité première du gouvernement du Québec;

La Commission recommande à l'Administration de

- R-1.** Procéder à l'implantation de la certification Propriétaire responsable et du registre des loyers et renforcer les actions entreprises pour maintenir la salubrité, l'abordabilité et la qualité du parc locatif à Montréal.
- R-2.** Intensifier les représentations auprès du gouvernement du Québec pour réclamer un financement massif et soutenu de l'habitation et le maintien, la réhabilitation et le développement du parc immobilier locatif social, abordable et communautaire.

1. Responsabilités du gouvernement du Québec

CONSIDÉRANT que le contrôle du prix des loyers relève du gouvernement du Québec et que, sur le plan provincial, aucune démarche n'est en cours pour créer un registre des loyers, malgré les revendications de différentes instances et les initiatives en ce sens;

CONSIDÉRANT que le gouvernement du Québec demande aux propriétaires de logements de remplir le relevé 31, qui sert à déclarer annuellement les renseignements sur l'occupation d'un logement;

CONSIDÉRANT l'adoption par le gouvernement provincial du Statut de métropole et de l'entente-cadre « Réflexe Montréal » sur les engagements du gouvernement du Québec et de la Ville de Montréal, et le financement du programme Réno Logement abordable, qui s'inscrit dans le cadre de cette entente;

CONSIDÉRANT le Chantier Montréal abordable, une démarche de concertation initiée par la Ville de Montréal en juin 2022, qui mise sur la concertation de dizaines d'organisations reconnues pour leur expertise dans les secteurs de l'immobilier, du financement et de l'économie sociale pour accroître la construction et la sauvegarde de logements abordables de manière durable;

CONSIDÉRANT que les groupes communautaires qui interviennent auprès des locataires doivent être mieux soutenus;

La Commission recommande à l'Administration de

- R-3.** Intensifier les représentations auprès du gouvernement du Québec afin que soit instauré un registre des loyers à la grandeur du Québec, et ce pour l'ensemble du parc locatif du Québec, et que les données contenues dans le registre de la Ville de Montréal y soient intégrées, pour qu'à terme le registre québécois devienne l'unique registre.

R-4. Demander au gouvernement du Québec un meilleur financement du Programme Rénovation Québec afin de bonifier les programmes Réno Logement abordable et RénoPlex.

R-5. Demander au gouvernement du Québec un meilleur financement des groupes communautaires qui soutiennent les locataires.

2. Pour un déploiement optimal de la certification Propriétaire responsable

CONSIDÉRANT le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (03-096), qui établit des normes en matière de salubrité résidentielle sur le territoire de la Ville de Montréal et qui confère des moyens d'action aux arrondissements et à la ville-centre;

CONSIDÉRANT que la certification Propriétaire responsable permettra au Service de l'habitation d'obtenir une vision exhaustive du parc immobilier montréalais, et se veut un outil préventif, qui vise à agir en amont des problèmes et à encourager l'entretien des bâtiments;

CONSIDÉRANT qu'un déploiement graduel de mise en oeuvre est proposé pour permettre aux équipes de la Ville de poursuivre les efforts d'inspection et de suivi des dossiers en cours;

CONSIDÉRANT l'augmentation du nombre de plaintes et l'augmentation du délai pour être entendu devant le Tribunal administratif du logement, qui a grimpé de 40% entre 2019-2020 et 2020-2021;

CONSIDÉRANT la disponibilité des ressources au Service de l'habitation et dans les arrondissements en matière d'inspection;

CONSIDÉRANT que les organismes de défense des droits des locataires rapportent qu'un nombre important de locataires ne déposent pas de plaintes à l'encontre de leur propriétaire, par crainte de représailles ou par manque d'informations;

CONSIDÉRANT que certains-es Montréalais-es n'ont pas accès à internet et à du matériel informatique dans leur foyer;

La Commission recommande à l'Administration de

R-6. Prioriser les immeubles à inspecter sur la base des infractions pour insalubrité et travaux sans permis au Règlement 03-096, puis suivre le phasage prévu à la certification Propriétaire responsable.

- R-7.** Étendre l'application de la certification Propriétaire responsable et du registre des loyers aux immeubles de 6 logements et plus.
- R-8.** Augmenter significativement les ressources dédiées et le nombre d'inspecteurs au Service de l'habitation et dans les arrondissements afin de réduire les délais de réponse aux plaintes formulées en vertu du Règlement 03-096.
- R-9.** Mettre en œuvre une campagne de sensibilisation auprès des locataires montréalais, clarifiant les objectifs de la certification Propriétaire responsable, leurs droits, les délais et les recours, les bonnes pratiques liées à l'insalubrité, et qu'elle comprenne des communications en version papier;
- R-10.** Mettre en œuvre une campagne de sensibilisation auprès des propriétaires montréalais pour susciter l'adhésion aux objectifs de la certification Propriétaire responsable et du registre des loyers.

3. Développer le registre des loyers

CONSIDÉRANT que le registre des loyers se veut un outil de collecte d'informations qui favorise la transparence et améliore la connaissance du parc immobilier montréalais, et qu'il pourra orienter les locataires dans leur recherche de logement;

CONSIDÉRANT que l'accès à des données de qualité et actualisées est crucial pour comprendre les conditions de logement dans laquelle vit la population montréalaise, produire un portrait statistique fidèle à la réalité, éclairer la prise de décision, et mettre en place des programmes et des politiques qui réduisent les problèmes de santé;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit que les propriétaires d'immeubles de 8 logements et plus remplissent un formulaire en ligne comprenant le montant des loyers, le statut du logement et sa taille, et ce une fois aux 5 ans;

CONSIDÉRANT que sans données actualisées, les locataires peuvent plus difficilement faire valoir leurs droits au Tribunal administratif du logement;

CONSIDÉRANT que le registre des loyers de la Ville de Montréal doit être un outil dont les données sont considérées valides et fiables afin qu'elles puissent être utilisées lors d'arbitrage au Tribunal administratif du logement;

La Commission recommande à l'Administration de

- R-11.** Mettre en place les outils pour recueillir chaque année l'information concernant le montant du loyer, en exigeant des propriétaires qu'ils déclarent le montant de chacun de leur loyer pour maintenir leur certification à jour.
- R-12.** Mettre en place un processus de vérification des données contenues dans le registre et se doter des ressources technologiques et humaines pour valider et traiter les données recueillies.
- R-13.** Publier les données du registre des loyers en format données ouvertes et accessibles, en préservant la confidentialité des données nominatives.
- R-14.** Promouvoir auprès des citoyens-nes qui n'ont pas accès à Internet les stations accessibles dans les bibliothèques, dans chacun des arrondissements, pour consulter le registre des loyers.
- R-15.** Ultimement, et tant qu'un registre québécois n'est pas implanté, étendre l'obligation de déclarer le montant du loyer dans le registre des loyers à tous les propriétaires de loyers montréalais, peu importe le nombre de logements qu'ils détiennent.

4. Accompagner les locataires et éviter les évictions pour rénovation

CONSIDÉRANT que selon le recensement 2016 de Statistique Canada, plus de 36% des locataires montréalais estiment que leur logement a besoin de réparations, et que certains immeubles visés par la certification Propriétaire responsable nécessitent des travaux importants dûs à un rattrapage dans l'entretien;

CONSIDÉRANT que les contestations de reprises de logement et d'opposition à une éviction au Tribunal administratif du logement sont en hausse;

CONSIDÉRANT que les groupes de défense des droits des locataires rapportent une hausse du nombre de demandes d'aide concernant le logement, hausse exacerbée par la pandémie de Covid-19, de même qu'une augmentation du nombre d'évictions pour rénovations;

CONSIDÉRANT l'importance que les locataires soient informés de leurs droits et de ce qui constitue des conditions acceptables pour quitter leur logement lorsque des travaux correctifs doivent avoir lieu;

CONSIDÉRANT que la Ville de Montréal a haussé sa contribution au budget du Service de référence de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), et qu'elle s'est engagée à

pérenniser le mandat de soutien aux ménages sinistrés et sans-logis confié à l'organisme, ainsi que le dispositif d'aide destiné à ces ménages;

La Commission recommande à l'Administration de

R-16. Lorsqu'un avis de détérioration ou de non-conformité grave est déposé à l'encontre d'un propriétaire, renforcer les mesures d'accompagnement des locataires dans la relocalisation temporaire et s'assurer que les travaux sont conformes.

R-17. Encourager les arrondissements à protéger le parc locatif en réglementant de manière à limiter les fusions et les subdivisions lors de la réalisation des travaux de rénovation.

5. Se doter d'un outil informatique performant pour mettre en oeuvre la certification et le registre des loyers dans les arrondissements montréalais

CONSIDÉRANT que l'application du Règlement 03-096 relève des arrondissements, qui disposent de leur propre équipe d'inspection;

CONSIDÉRANT les disparités entre les arrondissements en ce qui concerne les parcs locatifs, les besoins et les ressources disponibles;

CONSIDÉRANT le besoin d'un système de prise de données simple et efficace pour accompagner le Service de l'habitation et les arrondissements dans la mise en oeuvre des mesures de la certification Propriétaire responsable, et pour en assurer le suivi;

La Commission recommande à l'Administration de

R-18. Prioriser l'implantation d'un système de prise des données simple, efficace et qui soit partagé de façon concertée entre les services de la ville-centre et des arrondissements et qui prenne en compte leurs différentes réalités et besoins.

R-19. S'assurer que le système permette de compiler les données recueillies pour effectuer des analyses et des comparatifs.

6. Améliorer le soutien aux propriétaires pour maintenir la qualité du parc locatif

CONSIDÉRANT le Programme Réno logement abordable, qui subventionne des rénovations pour les bâtiments de 6 logements et plus, dont au moins le tiers des logements est considéré abordable;

CONSIDÉRANT la hausse généralisée des coûts de rénovation, le manque de disponibilité de la main-d'oeuvre et les délais dans le secteur de la construction et de la rénovation;

La Commission recommande à l'Administration de

R-20. Augmenter les montants accordés pour soutenir les propriétaires dans la réalisation des travaux d'entretien et de mise à niveau de leur bâtiment, selon les sommes allouées par le gouvernement du Québec.

R-21. Faire une évaluation en vue de l'implantation d'un mécanisme de valorisation des propriétaires responsables.

Les recommandations, sur proposition de Mme Marie-Claude Baril, appuyée par Mme Michèle Flannery, ont été adoptées à l'unanimité lors de l'assemblée publique du 8 septembre 2022.

CONCLUSION

La Commission exprime sa reconnaissance à l'ensemble des personnes et organisations qui a accepté son invitation à participer à cette consultation publique en vue d'établir des solutions pour répondre aux enjeux de salubrité et d'abordabilité des logements à Montréal. La Commission a été impressionnée par la pertinence des interventions des citoyennes et des citoyens, de même que par la qualité des mémoires et des avis courts présentés.

Les commissaires remercient l'équipe du Service de l'habitation pour son soutien et son expertise tout au long du mandat, et en particulier les personnes dont les noms sont présentés en annexe.

Conformément au Règlement sur les commissions permanentes du conseil municipal (06-009), le présent rapport peut être consulté sur la page internet des commissions permanentes : montreal.ca/sujets/commissions-permanentes, de même qu'à la Division du soutien aux commissions permanentes, aux conseils consultatifs et au Bureau de la présidence du conseil.



Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal

Assemblée ordinaire du lundi 21 février 2022
Séance tenue le 22 février 2022

Résolution: CM22 0241

Mandater la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation pour tenir une consultation publique portant sur le projet de certification de propriétaire responsable et de registre de loyers

Vu la recommandation du comité exécutif en date du 16 février 2022 par sa résolution CE22 0245;

Il est proposé par M. Alex Norris

appuyé par Mme Dominique Ollivier

Et résolu :

de mandater la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation pour tenir une consultation publique portant sur le projet de certification de propriétaire responsable et de registre de loyers.

Adopté à l'unanimité.

30.05 1229424001
/cb

Valérie PLANTE

Mairesse

Emmanuel TANI-MOORE

Greffier de la Ville

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Emmanuel Tani-Moore".

Emmanuel TANI-MOORE
Greffier de la Ville

COPIE CERTIFIÉE

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Emmanuel Tani-Moore".

GREFFIER DE LA VILLE

**Rapport minoritaire de l'Opposition officielle déposé à la Commission
sur le développement économique et urbain et l'habitation de la Ville
de Montréal**

Certification propriétaire responsable et registre des loyers

Octobre 2022



Ensemble Montréal

Introduction

L'accès à un logement salubre et sécuritaire doit être une priorité pour l'ensemble des élus montréalais. Selon les chiffres du recensement de 2016, plus de 63 % des Montréalaises et Montréalais sont locataires¹.

Le parc de logements locatifs est vieillissant. Environ 70 % des unités de logements ont été construites avant 1980² et plus de 17 % des logements locatifs et privés nécessitent des réparations majeures³. Pourtant en 2021, le taux d'inoccupation des logements locatifs était de 3,6 %, ce qui laisse croire que des locataires habitent des logements impropres à l'habitation ou en mauvais état d'habitabilité.

Dans le but de s'attaquer au problème de l'insalubrité des logements et à la crise de l'abordabilité, l'administration municipale a présenté un projet de règlement afin d'assujettir les propriétaires des immeubles de huit logements et plus à une Certification propriétaire responsable et à un registre de loyers. Ce projet de règlement a fait l'objet d'une consultation publique d'avril à juin 2022 devant la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation.

Les trois commissaires d'Ensemble Montréal ont participé activement à la consultation publique. Ils tiennent à remercier les groupes et les citoyens qui ont pris le temps d'émettre une opinion devant la Commission. Les commissaires d'Ensemble Montréal ont tenté de refléter le plus fidèlement possible les nombreuses critiques et préoccupations des groupes dans les recommandations afin de bonifier le projet de règlement.

Malheureusement, comme il s'agit d'une commission politique et que les commissaires d'Ensemble Montréal sont minoritaires, il n'a pas été possible d'inclure l'ensemble de nos préoccupations dans les recommandations finales.

Le défi de la présente Certification et du registre des loyers est de trouver le juste équilibre entre les locataires et les propriétaires. Il y a de bons et de mauvais locataires, tout comme il y a de bons et de mauvais propriétaires. Ensemble Montréal est d'avis que la Ville a un rôle à jouer afin d'assurer de saines conditions du parc de logement locatif. Par contre, il ne faut pas pénaliser les propriétaires diligents.

¹ GRAND MONTRÉAL EN STATISTIQUES. *Observatoire du Grand Montréal*, <https://donnees-et-statistiques.cmm.gc.ca/grand-montreal-en-statistiques/?t=7&st=16&i=182&p=2016&e=3> (page consultée le 26 septembre 2022).

² GRAND MONTRÉAL EN STATISTIQUES. *Observatoire du Grand Montréal*, <https://donnees-et-statistiques.cmm.gc.ca/grand-montreal-en-statistiques/?t=7&st=13&i=1289&p=2016&e=3> (page consultée le 26 septembre 2022).

³ GRAND MONTRÉAL EN STATISTIQUES. *Observatoire du Grand Montréal*, <https://donnees-et-statistiques.cmm.gc.ca/grand-montreal-en-statistiques/?t=7&st=18&i=191&p=2016&e=3> (page consultée le 26 septembre 2022).

De l'avis des commissaires d'Ensemble Montréal, la Certification propriétaire responsable et le registre des loyers sont un pas dans la bonne direction afin d'assurer la protection des locataires. Nous appuyons les recommandations émises par la Commission le 8 septembre 2022 avec réserves. Elles doivent être bonifiées afin de répondre aux critiques les plus élémentaires émises par les différents acteurs en habitation.

Avant de dévoiler ces bonifications, il nous apparaît opportun de rappeler les principales critiques soumises par les groupes lors des consultations publiques.

Un projet de règlement vivement critiqué

Dans son empressement à remplir sa promesse électorale dans les 100 premiers jours de son deuxième mandat, l'administration a soumis un projet de règlement incomplet et qui rate la cible.

Le titre initial de l'article du quotidien *Le Devoir* qui décrit la consultation résume bien l'ensemble des interventions que nous avons entendues et lues: « La certification "propriétaire responsable" critiquée de toutes parts ». En effet, personne ne semble satisfait de ce projet.

Les critiques principales des intervenants peuvent être regroupées autour de trois axes. Nous les évoquerons ici pour rendre justice à la consultation, même si elles ne constituent pas l'essentiel du propos de ce rapport minoritaire.

D'abord, une très grande proportion des intervenants ont mentionné que les modalités principales du programme sont insuffisantes. La Certification s'adresse seulement aux immeubles de huit logements et plus et l'inscription au registre des loyers se fait seulement tous les cinq ans. Ces mesures sont qualifiées d'inefficaces et nuisibles aux objectifs de protection des locataires.

Ensuite, il est mentionné par plusieurs acteurs que le règlement risque de pénaliser financièrement l'ensemble des propriétaires (incluant ceux qui n'ont rien à se reprocher) au lieu de cibler les récalcitrants.

Finalement, les groupes sont nombreux à critiquer les résultats empiriques de l'administration dans les inspections pour insalubrité des logements. Pour eux, il serait plus opportun que la Ville augmente les ressources et les efforts en lutte contre insalubrité des logements avant d'instaurer une nouvelle façon de faire.

À ce titre, ils font remarquer que le nombre d'inspections du cadre bâti effectuées par la Ville de Montréal est insuffisant. En avril 2022, *Le Devoir* dénonçait d'ailleurs la piètre performance de la métropole alors que peu de constats d'infraction avaient été émis aux propriétaires

contrevenants⁴. En 2021, le nombre d'inspections pour salubrité des logements par les inspecteurs de la ville-centre a dégringolé à 1 227 (contre 1 298 en 2020 et 2 854 en 2019). Avec seulement 44 constats d'infraction et 66 avis de non-conformité émis en 2021, l'administration ne répond manifestement pas aux attentes des Montréalaises et Montréalais. Les 17 inspecteurs de la ville-centre ne sont pas assez nombreux pour évaluer l'ensemble du parc immobilier vieillissant.

Les arrondissements comptent environ 120 inspecteurs en cadre bâti dans leur fonction publique. La majorité des inspections sont donc réalisées en arrondissement. En 2019, 5 623 inspections ont mené à 377 amendes alors qu'en 2021, 3 563 inspections avaient résulté en 540 amendes. Les inspecteurs procèdent selon les cas les plus urgents. À l'heure actuelle, il est rare que des inspections préventives soient effectuées. La capacité des arrondissements d'agir pour contrer l'insalubrité est tributaire de leur santé financière. Chaque année, le manque de transferts centraux et l'augmentation des responsabilités des arrondissements ajoutent une pression supplémentaire sur leur budget de fonctionnement. Parmi les 29 organismes ayant présenté un mémoire, 13 d'entre eux ont mentionné qu'il était prioritaire d'allouer plus de ressources en inspection interne ou de changer de façon de fonctionner.

Les groupes représentant les locataires sont unanimes sur le fait que pour être efficaces, la Certification et le registre des loyers doivent s'appliquer à l'ensemble du parc immobilier locatif. Le choix de huit logements et plus semble arbitraire et non appuyé. Les données présentées par l'administration se basent sur l'enquête sur les conditions d'habitation menée par la Direction régionale de santé publique de Montréal en 2017⁵ ainsi que sur les plaintes et constatations recueillies par les inspecteurs de la Ville de Montréal sur le terrain.

Il est de l'avis des commissaires d'Ensemble Montréal que l'administration n'a pas su démontrer statistiquement la nécessité d'une telle réglementation applicable seulement pour les immeubles de huit logements et plus au cours de la consultation publique ni dans les séances à huis clos de la commission. Elle a ainsi contribué à alimenter les critiques des groupes quant au choix du type d'immeuble assujetti.

Sans rien enlever au travail de la Commission sur le développement économique et urbain et de l'habitation, les commissaires d'Ensemble Montréal jugent qu'un tel projet de règlement aurait dû être étudié par une instance indépendante et non par une commission politique formée majoritairement d'élus de Projet Montréal. L'accès à un logement sain et abordable est un enjeu fondamental qui doit être traité avec la plus grande déférence au-delà de toute partisanerie. C'est pourquoi il aurait été plus approprié que la consultation publique soit menée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM).

⁴ LE DEVOIR. *Une cible ratée et toujours peu d'amendes pour l'insalubrité à Montréal*, Zacharie Goudreault, <https://www.ledevoir.com/societe/698700/inspections-pour-insalubrite-une-cible-ratee-et-toujours-peu-d-amendes-a-montreal> (13 avril 2022).

⁵ CIUSSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, *Les conditions d'habitation de Montréal selon l'Enquête Habitation 2017*, https://santemontreal.qc.ca/fileadmin/user_upload/Uploads/tx_asssmpublications/pdf/publications/9782550815778.pdf.

Apporter des améliorations

Les nombreuses critiques des acteurs en habitation ont mis en évidence la nécessité d'ajuster le règlement proposé par l'administration. Après une multitude de séances de travail sur l'élaboration des recommandations de la Commission, les commissaires d'Ensemble Montréal sont en accord avec la plupart des 21 recommandations émises.

Nos opinions divergent principalement sur quelques points, dont l'exonération des coopératives d'habitation, le manque d'accompagnement des propriétaires diligents, l'absence d'instauration de catégories d'immeubles et l'obligation d'inspection des bâtiments construits il y a moins de 10 ans ou ceux qui sont en très bon ou bon état et la nécessité d'augmenter le financement des arrondissements pour lutter contre l'insalubrité des logements.

Limiter l'impact sur les propriétaires diligents et sur les bâtiments bien entretenus

D'emblée, nous souhaitons réaffirmer que les coopératives d'habitation devraient être exemptées de l'application de cette réglementation. Nous en avons longuement discuté lors des séances de travail. Par contre, le résultat final des recommandations semble avoir omis cet élément. Les coopératives d'habitation sont déjà encadrées par plusieurs outils légaux, dont les conventions d'exploitation et la *Loi sur les coopératives*, qui prévoit entre autres qu'un bilan de santé immobilière doit être produit par un expert tous les cinq ans⁶. Le règlement final adopté par l'administration doit en tenir compte.

Durant la dernière année, les fermetures de résidences pour personnes âgées (RPA) se sont multipliées et ont fait l'objet de nombreux articles médiatiques. La lutte judiciaire contre la conversion de la résidence Mont-Carmel est devenue le symbole de la résilience des locataires âgées. Bien que l'obtention d'une certification de résidence pour personnes âgées relève de compétence provinciale et que l'administration a exclu les RPA de la Certification propriétaire responsable, Ensemble Montréal croit fermement que la Ville de Montréal doit jouer un rôle pour sauvegarder la salubrité des unités de logement dans les RPA.

Actuellement, la réglementation provinciale sur les RPA oblige les propriétaires à entretenir et à maintenir la résidence en bon état⁷. L'article 45 alinéa 1 de ce même règlement prévoit ce qui suit :

45. L'exploitant d'une résidence privée pour aînés doit assurer la santé et la sécurité des résidents en offrant et en maintenant un milieu de vie conforme aux dispositions de toute loi et de tout règlement, incluant un règlement municipal, qui lui sont applicables ou sont applicables à sa résidence, notamment toute norme en matière d'hygiène, de salubrité, de construction, de bâtiment, de produits alimentaires ou de sécurité, incluant la sécurité incendie

⁶ Article 221.2.3 de la *Loi sur les coopératives*.

⁷ Article 8 du *Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés*.

À la lecture de cet article, nous comprenons que la Ville de Montréal peut imposer des normes en matière de salubrité au sein des RPA. Les commissaires d'Ensemble Montréal se questionnent sur l'exclusion des résidences pour personnes âgées de la Certification propriétaire responsable et encourage l'administration à assujettir les RPA à une telle Certification.

La Certification propriétaire responsable aura des impacts importants sur les propriétaires d'immeubles de huit logements et plus (ou les six plex si le comité exécutif entérine la recommandation de la Commission). Dans la forme actuelle, à chaque cinq ans, la responsabilité de démontrer la salubrité et l'habitabilité des bâtiments appartient au propriétaire. Il doit ainsi faire affaire avec des inspecteurs en cadre bâti issus du secteur privé.

Pour les commissaires d'Ensemble Montréal, un tel virage doit s'accompagner de mesures de soutien des propriétaires. Bien que les recommandations du chapitre 6 prévoient d'améliorer le soutien aux propriétaires pour maintenir la qualité du parc locatif, nous jugeons que les recommandations 20 et 21 sont vides d'action et n'engagent à rien dans leur forme actuelle.

La recommandation 20 suppose le statu quo dans les programmes d'aide à la rénovation résidentielle puisque nous attendons les sommes du gouvernement du Québec afin de bonifier les subventions. Cela revient à dire que la Ville de Montréal accepte la désuétude du parc de logements en ne bonifiant pas les programmes de rénovations sous sa gouverne.

L'argument de l'administration à l'effet que le programme Réno logement abordable a été révisé en 2022 est à notre sens caduc. Changer à la hausse le prix de ce que constitue un logement abordable ne peut être considéré comme une révision des critères d'admissibilité du programme en fonction de l'état du bâtiment. À l'heure actuelle, les critères du programme restreignent l'accès aux bâtiments bien entretenus et pénalisent les propriétaires qui prennent soin de l'enveloppe mais conservent un loyer abordable.

La recommandation 21 qui se lit comme suit est complètement vide de sens : « Faire une évaluation en vue de l'implantation d'un mécanisme de valorisation des propriétaires responsables. » Les commissaires d'Ensemble Montréal ont d'ailleurs publiquement exprimé leur malaise à propos de cette recommandation. Nous reviendrons plus tard sur un exemple de mécanisme concret qui pourrait permettre de « valoriser les propriétaires ».

En marge de la Commission, Ensemble Montréal a pris l'initiative de rencontrer l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ), puisque la majorité des inspections devront être effectuées par leurs membres. À notre grande surprise, l'AIBQ n'était pas au courant du projet de règlement déposé par l'administration et n'a pas collaboré à l'élaboration de la première mouture.

L'AIBQ a tenté de corriger la situation, mais le processus de consultation publique était déjà bien entamé et il n'était pas possible pour elle de produire un mémoire rigoureux dans les délais impartis.

L'administration aurait pu fortement profiter de l'expertise de l'AIBQ en l'incluant en amont du processus. L'Association a proposé plusieurs pistes de bonification du règlement afin d'améliorer le projet en place. Nous encourageons d'ailleurs l'administration à consulter l'AIBQ avant la publication et l'adoption de la deuxième mouture du règlement.

Afin de limiter les impacts sur les propriétaires diligents et les bâtiments bien entretenus, l'Association observe que ce ne sont pas tous les bâtiments qui nécessitent une inspection à chaque cinq ans. Les immeubles les plus récents sont en effet moins susceptibles de présenter des signes de détérioration et d'insalubrité. Obliger les propriétaires à faire inspecter des immeubles construits dans la dernière décennie nous apparaît une perte de temps et de ressources. Toutefois, il est important d'ouvrir la porte à ce qu'un locataire habitant un immeuble récent puisse communiquer au besoin avec la Ville afin de dénoncer des signes d'insalubrité.

Pour ces raisons, les commissaires d'Ensemble Montréal recommandent :

R-1 *Que la réglementation adoptée exonère les coopératives d'habitation des obligations liées à la certification propriétaire responsable et assujettisse les résidences pour personnes âgées;*

R-2 *Que les immeubles construits dans la dernière décennie ou qui ont fait l'objet de travaux de réfection majeurs complets soient exemptés de fournir à la Ville un rapport d'inspection sur la salubrité;*

R-3 *Que les critères d'admissibilités du programme Réno logement abordable soient revus pour permettre que les bâtiments en bon état puissent s'y qualifier, notamment pour des études préventives.*

Instaurer des indices de l'état de dégradation des bâtiments inspectés

L'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec a fait part aux commissaires d'Ensemble Montréal qu'une forme de gradation quant à l'état du bâtiment est souhaitable dans l'instauration de la Certification.

À l'instar de l'OMHM, qui utilise un indice de l'état de dégradation des immeubles afin de prioriser les travaux, il est suggéré que les cotes suivantes soient élaborées:

- A (Très bon)
- B (Bon)
- C (Satisfaisant)
- D (Mauvais état)
- E (Très mauvais état)

L'instauration d'indices permet de ne pas pénaliser les propriétaires qui entretiennent de façon diligente leur bâtiment. La réglementation de l'administration pourrait ainsi tenir compte de l'état de dégradation afin d'espacer ou rapprocher les inspections selon la cote attribuée par les

inspecteurs. De l'avis des commissaires d'Ensemble Montréal, cette mesure représente un mécanisme concret de valorisation des propriétaires responsables comme sous-entendu dans la recommandation 21.

Par exemple, un immeuble de cote A pourrait ne pas nécessiter d'inspection avant huit ans, alors qu'un immeuble de cote D pourrait quant à lui nécessiter une inspection d'ici les deux prochaines années. Ainsi, les propriétaires qui entretiennent fréquemment leurs bâtiments verraient leurs obligations réduites.

D'ailleurs à Toronto, les immeubles se voient donner des pourcentages selon leur condition, ce qui détermine par la suite le délai dans lequel auront lieu les inspections suivantes. L'administration a affirmé s'être inspirée de la Ville de Toronto, mais elle semble avoir évacué cette dimension.

Nous croyons qu'une telle proposition apportera beaucoup de précision au règlement et évitera aux propriétaires des coûts importants d'inspection au privé, qui entraînent inévitablement une hausse des loyers. L'objectif général de cette nouvelle réglementation est de faire pression sur les propriétaires récalcitrants. Il n'y a pas de besoin de faire augmenter les coûts des propriétaires qui ne sont pas fautifs.

R-4 *Que la réglementation établisse un indice de l'état de dégradation des immeubles dans les rapports d'inspection réalisés par un professionnel qualifié;*

R-5 *Que l'état de dégradation validé par l'inspection permette d'espacer ou de devancer la prochaine inspection réalisée par un professionnel qualifié.*

Une industrie en transformation

Plusieurs intervenants ont mentionné un problème flagrant et structurel au règlement de l'administration. Le règlement demande que les propriétaires engagent des inspecteurs au privé pour que ceux-ci fassent une inspection qui pourrait entraîner des coûts importants pour celui qui les engage. De l'aveu même de l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec, cette situation est problématique. Elle ouvre la porte à des ententes entre le propriétaire et l'inspecteur.

Au-delà de ce problème structurel, l'industrie des inspecteurs en bâtiment est peu contrôlée; il y a peu de standards de qualité, peu de formation des inspecteurs et un problème de main-d'œuvre. Tous les inspecteurs ne se valent pas. D'ailleurs, le gouvernement a confié à la Régie du bâtiment du Québec le soin de réglementer les conditions et les modalités de reconnaissance afin d'obtenir une certification d'inspecteur en bâtiment.

À ce jour, bien que le Bureau de normalisation du Québec ait émis une norme nationale pour les inspecteurs en bâtiment, celle-ci ne pourra pas être effective avant 2027. La nouvelle norme

nécessite une formation standardisée. Les inspecteurs actuels n'ont pas tous des formations équivalentes et beaucoup d'entre eux devront se mettre à niveau avant 2027.

Dans un tel contexte, la Ville doit se protéger dès maintenant en ce qui concerne la qualité et la validité des rapports d'inspection qu'elle recevra.

R-6 *Que la Ville de Montréal instaure un mécanisme permettant à la fois de s'assurer de l'indépendance et de la qualité des rapports d'inspections d'ici 2027.*

Financement des arrondissements

Si implantée, la Certification propriétaire responsable affectera environ 35 % du parc immobilier locatif. C'est donc dire que 65 % des bâtiments locatifs demeurent sous la responsabilité des inspecteurs de la Ville de Montréal.

Comme nous l'avons mentionné précédemment, en 2021, trois inspections sur quatre ont été effectuées par les inspecteurs d'arrondissement⁸.

Pourtant les transferts centraux des budgets d'arrondissements n'augmentent pas suffisamment pour répondre aux attentes de la population, ni pour combler l'augmentation des coûts de la main-d'œuvre dans la fonction publique. Pour l'année 2023, l'administration prévoit une indexation des transferts centraux vers les arrondissements plafonnée à 2 % alors que l'inflation se situera vraisemblablement autour de 7 %. De plus, en vertu de la *Loi sur les cités et villes* (article 576) et de la *Loi sur les cours municipales* (articles 83 et 84), tous les revenus des constats d'infraction doivent être versés directement dans le fonds général de la Ville. Les arrondissements ne peuvent donc pas percevoir les revenus des amendes distribuées sur leur territoire, ce qui contribue d'une certaine façon à leur appauvrissement.

À l'aube du dépôt du Budget de fonctionnement 2023, les commissaires d'Ensemble Montréal rappellent à l'administration l'importance d'augmenter les transferts budgétaires aux arrondissements afin qu'ils puissent atteindre les objectifs en matière de salubrité du parc locatif.

R-7 *Que la Ville de Montréal augmente les transferts centraux vers les arrondissements dans le Budget de fonctionnement 2023 afin de contribuer à la réduction des cas d'insalubrité dans le parc locatif montréalais.*

⁸ Sur un total de 4 790 inspections en 2021, 1 227 ont été effectuées par les inspecteurs de la ville-centre et 3 563 par les arrondissements.

Quelques mots sur le registre des loyers

Les commissaires d'Ensemble Montréal souhaitent réitérer qu'un registre annuel est nécessaire pour assurer un contrôle de l'augmentation du prix des loyers des Montréalais et Montréalaises. La métropole doit se donner les moyens de limiter les hausses abusives de loyers.

Lors des consultations publiques, les groupes de logement ont été unanimes à l'effet qu'un registre des baux efficace doit être mis à jour annuellement, que les données doivent être accessibles à tous, valides et que le registre doit être reconnu par le Tribunal administratif du logement (TAL).

Après de longues délibérations en Commission, les membres d'Ensemble Montréal sont soulagés de voir que les recommandations de la Commission demandent à ce que le registre recueille des données annualisées. Un registre mis à jour à chaque cinq ans serait inefficace.

Nous espérons grandement que le Comité exécutif de la Ville donnera suite à ces recommandations et les mettra en application.

Conclusion

Les commissaires d'Ensemble Montréal sont d'avis que le projet de règlement sur la Certification propriétaire responsable et le registre des loyers proposé par l'administration doit être bonifié. Les recommandations émises par les membres de la Commission sur le développement économique et urbain et de l'habitation vont d'ailleurs dans ce sens. À cet égard, nous appuyons avec réserves l'ensemble des recommandations de la Commission.

Les commissaires d'Ensemble Montréal sont d'avis que la Certification propriétaire responsable et le registre des loyers doivent être mis en place pour assurer la protection du parc locatif montréalais. Cependant, les coopératives d'habitation doivent être exemptées de cette réglementation étant donné leurs obligations en vertu de la *Loi sur les coopératives*. Il est d'autant plus souhaitable que la Ville de Montréal assujettisse les résidences de personnes âgées à une telle réglementation en matière de salubrité afin d'assurer la qualité de vie des locataires les plus vulnérables.

Il apparaît essentiel de limiter les impacts sur les propriétaires diligents en exemptant des immeubles construits ou qui ont fait l'objet de travaux de réfection majeurs il y a moins de 10 ans. Un indicateur de l'état de dégradation des immeubles doit être mis en place afin d'espacer ou de rapprocher les inspections obligatoires effectuées par un expert. Par exemple, un immeuble en très bon ou en bon état pourrait faire l'objet d'une inspection obligatoire tous les 8 ans et un immeuble en mauvais ou très mauvais état tous les deux ans. Cette mesure permettrait d'atténuer l'impact sur les propriétaires qui entretiennent convenablement leur bien immobilier.

La délégation des inspections vers des experts privés entraînera des défis quant à l'indépendance et la qualité des rapports. C'est pourquoi la Ville de Montréal devrait prévoir un mécanisme de surveillance d'ici l'implantation de la Certification propriétaire responsable.

Les critères d'admissibilité du programme Réno Logement abordable devraient également être révisés afin de permettre aux immeubles en bon état de se qualifier.

Finalement, les transferts centraux vers les arrondissements doivent être rehaussés afin de permettre aux arrondissements d'augmenter le nombre d'inspections en cadre bâti sur leur territoire.

Les commissaires d'Ensemble Montréal resteront à l'affût des modifications qui seront apportées à la nouvelle mouture réglementaire. Nous serons alors à même de juger en conseil municipal le produit final.

Certification Propriétaire responsable Registre des loyers

Consultation publique

La Ville de Montréal vous consulte en vue de bonifier son projet de **certification Propriétaire responsable** et de **registre des loyers**. La certification et le registre de loyers ne remplacent pas les outils existants qui continueront de s'appliquer.



Certification

Un outil pour agir en amont des problèmes et encourager l'entretien des bâtiments

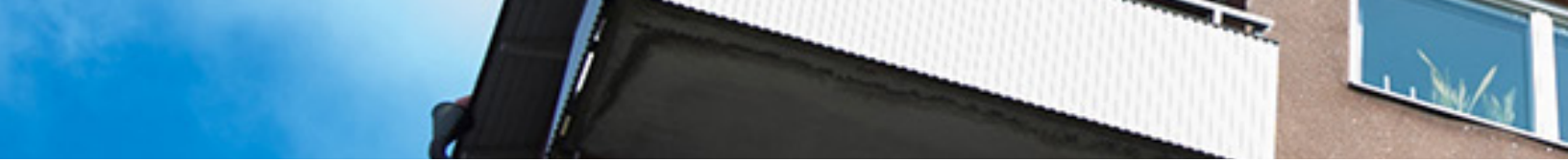


Registre de loyers

Un outil d'information pour connaître le coût des loyers

Grandes lignes du projet

- Cette nouvelle certification s'appliquera aux immeubles locatifs de **8 logements ou plus**, ce qui représente environ 35 % des logements montréalais.
- Les propriétaires concernés devront attester du **bon état d'entretien** de leur(s) bâtiment(s) et de leurs logements et s'engager à faire les correctifs nécessaires lorsque cela est requis.
- Les propriétaires devront également **dévoiler les montants de leurs loyers**.
- La demande de certification se fera **en ligne**. Elle sera à renouveler tous les 5 ans.
- Le statut de certification et les montants des loyers seront accessibles sur le web.
- La Ville mettra en place des **mesures de suivi rigoureuses** pour s'assurer que les propriétaires respectent leurs engagements.



Partagez votre opinion!

1. De manière générale, que pensez-vous du projet de mettre en place une **certification Propriétaire responsable** en combinaison avec un **registre des loyers**?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. Qu'est-ce que vous **appréciez** le plus de la **certification Propriétaire responsable** et pourquoi?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3. Qu'est-ce qui vous **préoccupe** le plus de la **certification Propriétaire responsable** et pourquoi?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



4. Qu'est-ce que vous **appréciez** le plus du **registre des loyers** et pourquoi?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

5. Qu'est-ce qui vous **préoccupe** le plus du **registre des loyers** et pourquoi?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

6. Avez-vous des **améliorations à proposer** au projet de certification Propriétaire responsable et de registre des loyers? **Lesquelles?**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Les prochaines étapes



Juillet – Août 2022

Analyse, et rédaction du rapport et des recommandations



8 septembre 2022

Adoption publique des recommandations de la Commission



24 octobre 2022

Dépôt du rapport de consultation au conseil municipal

Pour plus d'informations sur la consultation :



www.realisonsmtl.ca/proprietaireresponsable

Si vous souhaitez recevoir le rapport de consultation concernant ce projet, veuillez laisser vos coordonnées ici :

Prénom :

Nom :

Courriel :



ANNEXE 4 - Liste des participantes et participants à la consultation publique

Assemblée du 31 mai 2022

M. Emmanuel Guay, M. André Trépanier et Mme Amy Darwish, Comité d'action de Parc-Extension (CAPE)
M. Martin Blanchard, Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)
M. John Dickie, président, Fédération canadienne des associations des propriétaires immobiliers
Mme Marie-Ève Desroches et Mme Marie-Lise Bergeron, Table des groupes de femmes de Montréal
Mme Sophie Goudreau et Mme Roxanne Houde, Direction régionale de santé publique du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal

Assemblée du 8 juin 2022

Mme Juliette Côté-Turcotte, Comité logement du Plateau Mont-Royal (CLPMR)
M. Gaétan Roberge et M. Jean Poulain, Comité logement Ville-Marie (CLVM)
M. Benoit Ste-Marie, Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ)
M. Patrick Préville, Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCQ)
M. Richard Ryan et M. Sébastien Parent-Durand, citoyens

M. Adam Mongrain, Vivre en ville

Mémoires déposés sans présentation

Action dignité de Saint-Léonard
Association des Propriétaires du Québec (APQ)
CAP Habitation de Saint-Laurent
Coalition-Action-Salubrité CDN-NDG
Centre Éducatif Communautaire René-Goupil (CECRG) et ses partenaires
CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal
Comité logement Lachine-LaSalle
Comité logement Ahuntsic-Cartierville (CLAC)
Comité logement de la Petite Patrie
Conseil jeunesse de Montréal
Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)
Infologis de l'est de Montréal
POPIR - comité logement
Regroupement Information Logement (RIL)

Personnes ayant transmis un avis court

M. Pierre-Paul Joubert
M. Maurice Pelchat
M. Dany Rheume
Mme Titina Stephens
M. Christopher

Le contenu intégral des mémoires écrits et interventions verbales, ainsi que la webdiffusion en différé des assemblées publiques sont disponibles sur la page Internet dédiée à la consultation : ville.montreal.ca.ca/proprietairesresponsable.

ANNEXE 5 - Personnes-ressources en soutien à la Commission

Responsable politique

M. Benoit Dorais, vice-président du comité exécutif et responsable de l'habitation

Représentantes et représentants du Service de l'habitation

Mme Clotilde Tarditi, directrice du Service de l'habitation

Mme Isabelle Lussier, cheffe de division - salubrité des logements

M. Alain Martin, chef de division - planification des stratégies résidentielles

Mme Geneviève Breault, conseillère en développement - habitation

Mme Pascale Gagnon-Boucher, conseillère en développement - habitation

Ville de Montréal

Service du greffe

**Division du soutien aux commissions
permanentes, aux conseils consultatifs
et au Bureau de la présidence du conseil**

montreal.ca