

Service du greffe

Division du soutien aux commissions permanentes, aux conseils consultatifs
et au Bureau de la présidence du conseil
Téléphone : 514 872-3000
www.ville.montreal.qc.ca/commissions - commissions@montreal.ca

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

CERTIFICATION PROPRIÉTAIRE RESPONSABLE ET REGISTRE DES LOYERS

RECOMMANDATIONS

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 la consultation publique sur le projet de certification Propriétaire responsable et de registre des loyers. Elle tient également à remercier l'équipe du Service de l'habitation de la Ville de Montréal pour sa collaboration constante.

Cet important exercice consultatif a remis à l'avant-plan un grand nombre d'enjeux saillants en matière de salubrité et d'abordabilité des logements et les diverses modalités pour y répondre. Les membres de la Commission soulignent que vivre dans une habitation salubre, abordable et raisonnablement spacieuse pour les besoins du ménage est un pilier des déterminants en santé, en plus d'être une base pour tout citoyen et toute citoyenne souhaitant contribuer à la société.

La Commission formule ses recommandations dans un contexte marqué par l'inflation et par une pandémie sans précédent, qui a exacerbé la précarité financière de plusieurs franges de la population montréalaise. Les commissaires tiennent à souligner que la Ville de Montréal vit une importante crise du logement, qui doit être reconnue comme telle par le gouvernement du Québec. Ce dernier détient les outils, les leviers juridiques et les ressources pour la contrer et doit prendre les moyens nécessaires face à l'urgence.

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. Ultiment, 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 qui s'est tenue le 8 septembre 2022.