



**Comité
logement
Ville-Marie**

1710, rue Beaudry, local 2.6
Montréal (Québec) H2L 3E7
Tél.: 514.521.5992
info@clvm.org

Un projet à bonifier pour mieux protéger les droits des locataires

**Mémoire présenté dans le cadre de la Commission sur le développement économique
et urbain et l'habitation de la Ville de Montréal**

Projet de certification de propriétaire responsable et de registre de loyers

Comité logement Ville-Marie

Juin 2022

Introduction

Le Comité logement Ville-Marie est un organisme de défense collective des droits des locataires qui existe depuis maintenant 45 ans et qui intervient sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, où résident plus de 82 000 personnes, regroupées dans 49 405 ménages, dont 74% sont locataires. Les deux volets majeurs d'activité de notre organisme sont l'information et le soutien aux locataires dans la défense collective de leurs droits, ainsi que la promotion et le développement du logement social comme principale alternative au marché privé de l'habitation. Notre organisme est également membre du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU).

L'an passé, notre service individuel d'information et de soutien aux locataires a soutenu 1059 ménages locataires, aux prises avec 1355 problématiques de logement. Les problématiques associées à l'état du logement (entretien, salubrité et sécurité) ont représenté près de 200 dossiers à traiter, et se classent ainsi au deuxième rang des enjeux les plus importants rapportés par les locataires à notre service, derrière celui de l'accès au logement.

Pour beaucoup de locataires, le manque d'entretien de leur immeuble ou de leur logement affecte de façon importante leur qualité de vie, quand il ne menace pas leur santé ou leur sécurité ou ne remet pas en question leur droit au maintien dans les lieux. Les questions de salubrité des logements et du bien-être des locataires ont donc toujours été au cœur de nos préoccupations et de nos activités et c'est la raison pour laquelle nous intervenons aujourd'hui dans le cadre de cette consultation.

Nous avons d'ailleurs déposé, en 2013, un mémoire sur la question intitulé « *Assurer la salubrité des logements, une question de bien-être et de dignité* », dans le cadre d'une consultation menée par votre Commission. Nous y constatons alors un manque criant de ressources affectées à l'application du *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements* dans notre arrondissement, qui n'était pas sans avoir des répercussions importantes sur la qualité des interventions de la Division responsable, un roulement fréquent du personnel affecté aux inspections des logements et un manque de ressources pour aider le relogement des ménages évacués en vertu du *Règlement*. Cette situation de sous-effectif n'a malheureusement pas beaucoup évolué depuis.

Des ressources ont été ajoutées au niveau de la Direction de l'habitation de la Ville, en soutien au travail des divisions d'arrondissement, mais celles-ci ne fournissent pas à la demande.

La salubrité et la sécurité des logements

Le Projet de certification de propriétaire responsable (Montréal, février 2022) dresse un constat de la situation actuelle qui rejoint certaines des préoccupations de notre organisme ainsi que celles des Comités logement et Associations de locataires montréalais membres du RCLALQ. La pandémie, le phénomène des « rénovictions » et les hausses abusives de loyers ont exacerbé une crise généralisée du logement qui touche maintenant de très nombreux ménages locataires.

Le contexte actuel de spéculation foncière encourage chez de nombreux propriétaires une négligence au niveau de l'entretien de leurs immeubles. Un tel manque d'entretien affecte la qualité de vie de nombreux locataires, et peut déboucher sur la démolition d'immeubles, ou encore conduire à des rénovations majeures, bien souvent utilisées par les propriétaires pour justifier des « rénovictions » de locataires ou des hausses de loyer abusives. Nous saluons l'analyse faite par la Ville de Montréal, qui reconnaît les liens entre le mauvais entretien des logements, les hausses abusives de loyer et les évictions forcées.

Nous constatons cependant que le projet de certification s'attaque uniquement aux immeubles de 8 logements et plus, et adopte essentiellement une approche volontaire, accompagnée d'incitatifs financiers et punitifs lorsque des propriétaires n'apportent pas les correctifs aux problèmes déclarés. L'objectif recherché est une mise aux normes des logements sans avoir à mobiliser l'inspection de tous les immeubles, dans la perspective d'une collaboration de bonne foi entre les propriétaires et la Ville.

Or les immeubles de 8 logements et plus ne représentent que 35% du parc de logements locatifs montréalais. C'est dire que 65% des logements montréalais échapperont à la certification.

On remarque de plus que les résidences pour personnes âgées (RPA) ne sont pas assujetties au projet de certification proposé, au motif qu'une certification par le gouvernement du Québec existe déjà. Or, nous estimons que, dans la mesure où la certification québécoise concerne davantage les questions de service et de sécurité, et très peu celles en lien avec l'entretien et la salubrité des logements, la certification municipale devrait s'appliquer également aux RPA. De notre point de vue, l'application de la certification municipale aux RPA serait ainsi complémentaire à la certification provinciale et protégerait mieux les personnes âgées, souvent très vulnérables.

De plus, dès 2012, le Vérificateur général de la Ville de Montréal constatait dans son rapport annuel que « la plupart des arrondissements de la Ville privilégient des interventions à la suite du dépôt d'une plainte ou d'un signalement quelconque. Par conséquent, pour la période s'échelonnant de 2007 à 2010, un dénombrement (...) nous a permis de constater que, pour ces 4 années, les interventions de la Ville n'ont visé qu'approximativement 5% du parc de logements locatifs (...) ».

Or, dix ans plus tard, nous relevons toujours, tant à la Division de l'inspection de l'Arrondissement de Ville-Marie qu'à celle de la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal, un manque de ressources pour réaliser les inspections de logement.

Le Projet de certification ne propose pas l'ajout de ressources supplémentaires dédiées à l'inspection, notamment afin de faire un suivi des cas nécessitant des correctifs. Il s'agit selon nous d'une lacune importante du projet à l'étude.

Le projet ne propose pas non plus l'ajout de ressources afin d'apporter un soutien particulier aux locataires visés par des évacuations lors de leur relogement.

Recommandation 1

Que tous les immeubles du parc locatif montréalais soient soumis au processus de certification propriétaire responsable.

Recommandation 2

Que les résidences pour personnes âgées (RPA) soient également assujetties au processus de certification propriétaire responsable.

Recommandation 3

Que la Ville de Montréal se dote de ressources supplémentaires pour l'inspection du parc de logements locatifs et l'application de la réglementation en vigueur, notamment afin de faire des suivis dans le cas de correctifs à apporter et dans les dossiers judiciairisés de propriétaires délinquants. Qu'elle consacre de plus des ressources supplémentaires ainsi qu'une attention et un soutien particulier lors du relogement des locataires visés par des évacuations.

Recommandation 4

Que la Ville de Montréal se donne les moyens de convertir en logements sociaux les immeubles appartenant à des propriétaires qui refusent de collaborer dans le cadre du processus de certification de leur immeuble, et ce dans le but de pérenniser le parc de logements locatifs abordables.

Le registre des loyers : une étape précédant l'instauration d'un registre national ?

Les Comités logement et Associations de locataires revendiquent depuis plusieurs décennies l'instauration d'un registre des loyers à l'échelle du Québec, dans le but de pouvoir appliquer la loi sur la fixation des loyers et permettre aux locataires d'être mieux informés lors de la location d'un logement. Face à l'immobilisme du Gouvernement du Québec, nous ne pouvons que saluer l'initiative de la Ville de Montréal de créer un registre des loyers. Cependant, le projet de registre annoncé ne répond que partiellement aux attentes des locataires.

En effet, lier l'inscription au registre au formulaire de certification aura pour conséquence que le registre municipal ne s'appliquera qu'à seulement 35% des logements du parc locatif montréalais et ne sera mis à jour qu'une fois tous les cinq ans. C'est dire que seulement le tiers des locataires montréalais pourront en bénéficier.

De plus, les nouveaux locataires des logements couverts par ce registre et qui seront exposés à des hausses de loyer injustifiées ne pourront les contester à coup sûr au cours des 4 années suivant la première année de certification. En effet, ils ne seront pas en mesure de connaître avec certitude le loyer qui avait cours dans l'année précédente, qui est l'étalon de référence sur lequel le Tribunal administratif du logement (TAL) se fonde pour fixer les hausses de loyer qu'il autorise. Nous ignorons aussi si l'information contenue dans ce registre sera légalement valide au TAL.

Même si nous saluons l'initiative de la Ville de Montréal, nous considérons que seul l'instauration d'un registre universel annuel pourrait constituer un outil efficace et conforme pour informer adéquatement les locataires et leur donner les moyens de contester les hausses abusives de loyer devant le TAL.

Recommandation 5

Que la procédure d'inscription au registre de loyers soit dissociée de celle de la déclaration afin de permettre l'établissement d'un registre universel annuel de loyers.

Recommandation 6

Que tous les immeubles soient soumis au registre universel annuel de loyers.

Recommandation 7

Que la Ville de Montréal s'assure auprès du Tribunal administratif du logement (TAL) de l'admissibilité des informations contenues au registre et prévoit une procédure pour envoyer le formulaire d'auto-déclaration des loyers sur demande.

Recommandation 8

Que des lieux dédiés soient prévus dans les bureaux d'arrondissement afin que les locataires qui ne disposent pas d'internet puissent consulter le registre de loyers.

Conclusion

Nous vous remercions de prendre en considération ces quelques commentaires et recommandations qui, nous l'espérons, permettront à la Commission d'améliorer le projet de certification et de registre à l'étude afin de mieux protéger les droits des locataires, qui constituent la majorité des citoyens montréalais.

Nous appuyons également les recommandations du mémoire du Regroupement des comités logement et associations des locataires du Québec (RCLALQ).