

Mémoire sur le projet de certification et du registre des baux

8 juin 2022

LA CORPORATION DES PROPRIÉTAIRES
IMMOBILIERS DU QUÉBEC



LE CHOIX DES
PROPRIOS DU QUÉBEC

Table des matières

1. SOMMAIRE EXÉCUTIF.....	4
2. INTRODUCTION	6
3. LE PORTRAIT DU PARC DE LOGEMENT MONTRÉALAIS ET DE L'INSALUBRITÉ	7
a. Parc public sous la responsabilité de la ville	7
b. Parc de logements privés	8
c. Parc de logements particuliers.....	9
i. Les maisons de chambres.....	9
ii. Les coops d'habitation	9
d. L'abordabilité du parc montréalais	10
e. Portrait de l'insalubrité	11
i. Analyse statistique des inspections à Montréal.....	11
ii. Statistiques auprès des propriétaires.....	12
iii. Responsabilité selon les propriétaires	13
iv. L'insalubrité en statistique selon les principaux types de problèmes identifiés.....	15
4. L'INSALUBRITÉ, SA DÉFINITION, LES PARTIES PRENANTES	18
a. L'absence d'une définition claire	18
b. La question des rôles et responsabilités	19
c. L'insalubrité, une question de santé publique	20
d. Cadre de référence proposé.....	22
5. L'INSALUBRITÉ : ANALYSE DES INTERVENANTS ET DES CAUSES.....	25
a. Les propriétaires et leurs immeubles.....	25
i. Propriétaires bien intentionnés, propriétaires négligents.....	26
b. La Ville	26
c. Les gouvernements	28
d. Le TAL	29
e. Les groupes communautaires	29
f. L'occupant	30
g. Le cercle vicieux de l'insalubrité.....	31
6. RÉGLEMENTATION DE LA VILLE DE MONTRÉAL	34
a. Historique des actions de la Ville de Montréal	34
b. Réglementation et processus actuel	34
7. LA CERTIFICATION DE LA VILLE DE MONTRÉAL	36
a. Fonctionnement	36
b. Conséquences.....	36
i. Un impact sur les loyers	36
ii. Un impact sur le marché locatif	37

8. CONCLUSIONS	40
9. RECOMMANDATIONS	42
10. ANNEXES	45
Annexe 1 : Cadre de référence de l'Institut National de Santé Publique du Québec	46
Annexe 2 : Exemples de problèmes d'insalubrité	48
Annexe 3 : Différentes causes à l'insalubrité.....	52
Annexe 4 : Les propriétaires négligents	53
Annexe 5 : Évolution historique de la réglementation de la Ville de Montréal sur l'insalubrité.....	55
Annexe 6 : Composantes de la réglementation actuelle.....	58

1. SOMMAIRE EXÉCUTIF

L'insalubrité est un vaste sujet, lequel revêt de situations qui sont très bien connues des propriétaires d'immeubles locatifs qui, étant sur le terrain, connaissent les causes de l'insalubrité. Il s'avère que les causes liées au bâtiment sont peu nombreuses, et la résolution de problèmes à ce niveau est rapide. Mais la grande majorité des problèmes d'insalubrité sont rattachés à des comportements humains, et il en est de même pour les solutions à apporter. Or, la juridiction actuelle de la ville, de même que le fonctionnement du service d'inspection qui la met en œuvre, ne reconnaît pas l'insalubrité comme un problème de santé publique. Les décideurs sont très au fait que la vermine, les punaises de lit, et les coquerelles ne trouvent pas leurs origines du côté de l'habitat, mais bien de problématiques régionales, voire provinciale pour laquelle les instances municipales et provinciales doivent prendre leur responsabilité.

Le propriétaire pourra difficilement jouer un rôle dans une solution en amont, outre qu'en rénovant adéquatement son immeuble, en lui accordant le modèle de revenu approprié. En ce sens, la CORPIQ voit une grande incohérence dans l'idée d'instaurer un registre des baux. Cette pratique serait dommageable pour la quantité et la qualité de l'offre locative et aurait un impact négatif sur l'insalubrité.

Il est démontré que la plus grande difficulté pour résoudre les problématiques d'insalubrité est humaine. Cela n'est pas sans relation avec le fait que les propriétaires estiment que près de 40 % des situations d'insalubrité dues aux locataires sont liées au problème de santé mentale des occupants (ce qui représente 35% des cas totaux d'insalubrité) : soit, par leur comportement (par exemple en ne faisant pas bon usage des éléments fonctionnels du logement), soit ils ont du mal à collaborer pour la résolution de problème, tel que la vermine et les punaises de lit.

Ce mémoire révèle aussi qu'il existe pour les clientèles vulnérables, un cercle vicieux de l'insalubrité, qui fait que ces personnes voguent malheureusement d'un appartement à un autre, face à un système qui, plutôt que de leur offrir une attention et de l'aide, les laisse à eux-mêmes. Les propriétaires sont souvent en première ligne pour signaler en amont des difficultés, mais il n'existe aucune assistance et pire encore, ces propriétaires qui cherchent de l'aide sont confrontés à un système qui produit des contraventions qui leur sont adressées. Cela force parfois les propriétaires à leur tour à judiciairiser leur relation avec leur locataire, qui pourtant est dans le besoin.

La réglementation proposée irait un cran plus loin dans la direction de la fermeture et de la judiciairisation. La CORPIQ propose plutôt une approche mettant en valeur les groupes communautaires, en favorisant la conciliation et la résolution de problèmes.

Les propriétaires ne sous-estiment pas l'ampleur de la situation de l'insalubrité à Montréal, ils en subissent d'ailleurs énormément les contrecoups. C'est pourquoi ils sont très motivés à l'idée d'une vaste consultation, afin de broser un portrait exact des enjeux, faisant en sorte qu'il y ait une vision commune de la situation de la part de tous les intervenants. La CORPIQ se montre très volontaire à participer à l'élaboration des orientations et à s'impliquer dans une démarche constructive.

Si Montréal veut continuer à être une ville qui offre un parc immobilier abordable et de qualité, et qu'elle veut être la terre d'accueil d'une immigration abondante, un changement de paradigme devient nécessaire.

Le propriétaire doit être considéré comme une pièce centrale des solutions à apporter pour augmenter la qualité de l'offre, mais aussi la prestation de services de soutien au locataire (en collaboration avec la ville et les groupes communautaires). Ce changement de paradigme implique un changement dans la façon de considérer les propriétaires, de valoriser ceux-ci dans une approche très collaborative et non coercitive. La CORPIQ se présente comme un conseiller et un partenaire afin d'élaborer des solutions porteuses qui contribuent à l'amélioration de l'offre et qui prennent en considération les besoins des personnes vulnérables de notre société.

La CORPIQ demande donc de sursoir l'application du règlement et d'opérer un changement important en travaillant avec l'ensemble des intervenants sur les enjeux véritables de l'insalubrité.

Ce mémoire met aussi en lumière que le secteur des maisons de chambres ne doit pas être confondu avec le secteur locatif traditionnel. La situation des maisons de chambres est si grave, qu'elle nécessite l'investissement de tous les paliers gouvernementaux pour subvenir à cette clientèle hautement vulnérable par une offre qui devra impliquer davantage l'État.

2. INTRODUCTION

La Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) remercie la Commission de lui permettre de soumettre son mémoire.

La CORPIQ s'appuie sur un bagage de 40 années de présence dans le milieu locatif québécois où ses 30 000 propriétaires locatifs détenteurs de plus de 600 000 logements ont une connaissance exceptionnelle de la situation de l'insalubrité, ainsi que de tout ce qui concerne le contexte de l'habitat collectif au Québec. C'est ainsi que la CORPIQ agit comme premier intervenant dans le secteur de l'habitation et est consultée par tous les gouvernements qui se sont succédés afin de parfaire la vision de l'habitation au Québec. La CORPIQ a toujours fait partie des réflexions en amont de projets de lois et règlements et est un incontournable au niveau législatif.

La CORPIQ a une approche basée sur des faits et des données scientifiques et est reconnue pour sa capacité d'aider les décideurs en fournissant une information représentative et une analyse dont l'objectivité est appréciée par les autorités. Ce mémoire ne fera pas exception, cependant les délais pour lancer des études et en obtenir la rétroaction furent très courts. Le dévoilement de la réglementation par la ville de Montréal le 16 février dernier a pris la CORPIQ par surprise. Elle est convaincue qu'elle aurait pu être une partenaire importante de la Ville de Montréal pour l'élaboration d'une stratégie pour lutter contre l'insalubrité. Quoi qu'il en soit, elle compte aider la commission dans ses travaux et faire la lumière sur ce sujet complexe et méconnu que sont l'insalubrité et l'accessibilité. Il est certain que l'expérience de la CORPIQ en matière de gestion immobilière et analyse de marché peut grandement contribuer à élaborer des plans mobilisateurs. La Corporation a notamment lancé un sondage sur l'insalubrité pendant le mois de mars auquel 1250 propriétaires ont répondu. Sur ces derniers, environ 250 répondants ont expliqué avoir eu un problème d'insalubrité, dont une cinquantaine de propriétaires de bâtiments de 8 logements et plus à Montréal.

Ce mémoire vise à présenter ce qui se cache derrière la complexité de l'insalubrité, les intervenants, les causes, les interdépendances, etc., dans le but de permettre à la ville de bien saisir les enjeux et prendre le recul nécessaire pour diriger son action. Du fond du cœur, la CORPIQ souhaite s'impliquer avec les instances de la ville pour réduire les situations d'insalubrité et faire en sorte que tous soient fiers du marché locatif montréalais.

3. LE PORTRAIT DU PARC DE LOGEMENT MONTRÉLAIS ET DE L'INSALUBRITÉ

a. Parc public sous la responsabilité de la Ville

La CORPIQ se veut compréhensive de l'état du parc immobilier public de la Ville de Montréal. Le parc résidentiel de la ville est aux prises avec des dynamiques d'insalubrité qui pourraient éclairer les autorités dans leur compréhension du phénomène, puisque plusieurs similitudes peuvent exister entre le parc privé et le parc public sur le territoire montréalais.

L'office municipal d'habitation de Montréal s'occupe de 55 000 locataires dans 20 810 logements HLM et 1937 logements abordables. Or, de nombreux problèmes d'insalubrité font partie de la vie des locataires de ces HLM, quand ces derniers sont encore habités. Ce qui n'est plus cas du 5080 Barclay, par exemple, qui est dans un état tel qu'il est inhabitable. Le rapport de 2020 de l'OMHM dénote d'ailleurs que 5 % des évictions effectuées par la ville sont liées à un motif d'insalubrité dans les motifs menant à la perte du logement. La fédération des locataires d'habitation à loyer modique estime que « sur les 20 000 logements à prix modique disponibles à Montréal, plus de 400 sont barricadés et 10 000 sont cotés E, le pire indice de vétusté pour les infrastructures au Québec »¹.

Les gouvernements du Québec et du Canada ont financé récemment à hauteur de 100 M\$ la rénovation de 517 de ces logements (soit 193 424 \$ par porte, sans compter les frais de la ville de Montréal). **En 2018, l'OMHM évaluait à 1,2 milliard les besoins pour la mise à niveau de leur parc. Quatre ans plus tard, les coûts ayant explosé, on peut situer le besoin d'investissement à probablement 1,7 milliard.**

Quant au budget d'exploitation de l'OMHM, selon plusieurs considérations, nous pouvons affirmer qu'il est insuffisant. Notons le niveau d'entretien, mais aussi la lourdeur de la clientèle qui rend la gestion de ce parc un véritable défi. **Qu'il s'agisse de problèmes de santé mentale ou de personnes en situation de vulnérabilité, la clientèle en place est portée à accélérer l'usure des logements ou en faire un usage inadéquat, lesquels ont constamment besoin de réparation. Il n'y a pas de différence avec les logements privés aux prises avec les mêmes difficultés.**

Les gestionnaires du parc public sont aussi compréhensifs des difficultés à combattre la vermine et les punaises de lit. Ils savent que les fréquentations de la clientèle de certains espaces publics font en sorte qu'ils ramènent les punaises sans même le savoir et ceux-ci se propagent très vite. Les gestionnaires savent aussi qu'une fois un problème de vermine ou de punaise identifié, il n'y a pas de solution magique, ils ont beau faire venir les meilleurs exterminateurs, mais le parcours pour se débarrasser des punaises de lit est long et passe par la collaboration de la clientèle. Si celle-ci en est incapable, il faut compter sur des aides, par exemple par des groupes communautaires, lesquels sont venus jusqu'à refuser de faire le ménage de ses endroits, car leurs propres employés ont ramené des punaises chez eux... Il est aussi intéressant de noter que l'OMHM s'adresse tout

¹ Radio-Canada, « Plus de 500 HLM en piteux état seront rénovés à Montréal », 5 mai 2021.

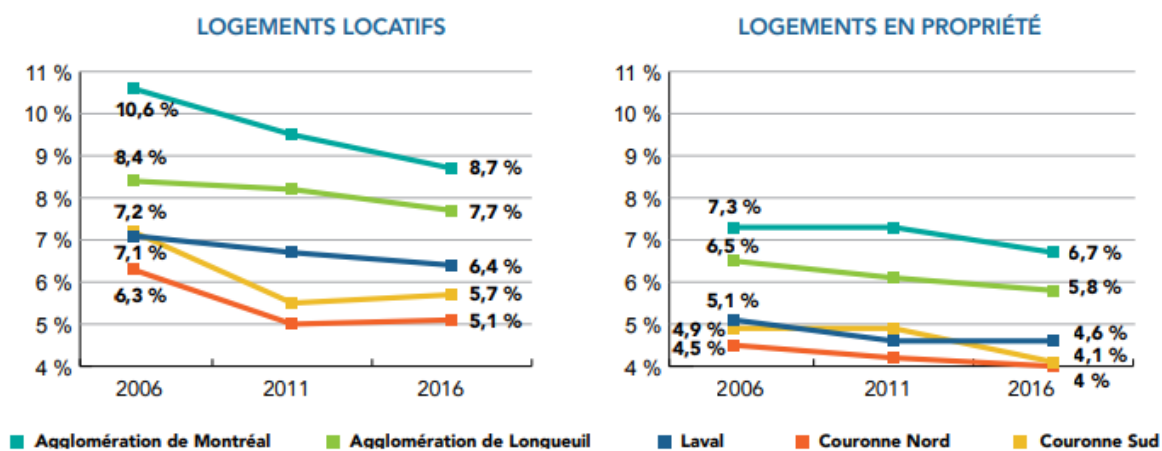
particulièrement aux locataires sur son site internet afin de les faire changer de comportement pour éviter les punaises de lit et les coquerelles, le titre du paragraphe en question est même « collaboration essentielle ».²

Cette section démontre que ce n'est pas une question de propriétaires « responsables » et d'autres qui ne le seraient pas. Ce qui conduit à un logement ou un immeuble impropre à l'habitation, relève de causes multifactorielles devant lesquelles un propriétaire est souvent lui-même qu'une des composantes en mode solution, et son niveau de contrôle des résultats est la plupart du temps faible. Or, le parc privé n'obtient aucun support financier et le cadre réglementaire actuel nuit à son développement, tant pour l'entretien que pour la rénovation. Quant aux problèmes de santé mentale, de punaises de lit, de rongeurs, etc., les propriétaires privés sont laissés à eux-mêmes.

b. Parc de logements privés

Dans son dernier rapport, la CMM présente diverses statistiques, notamment sur les réparations nécessaires et l'insalubrité selon les répondants de Statistiques Canada. La CORPIQ note que si les bâtiments de l'agglomération de Montréal semblent être en moins bon état que le reste de la CMM, il s'agit de ceux qui connaissent la meilleure progression depuis 2006. Également, l'âge du parc d'habitation de Montréal explique en grande partie cet écart, puisque celui-ci requiert plus d'entretien et sa rénovation est de surcroît plus dispendieuse.

Figure 1 : Part des logements nécessitant des réparations majeures, logements en propriété ou locatifs 2006-2016, CMM (2022)



Sources : Statistique Canada, Recensement 2006 et 2016 et ENM 2011. Traitement : CMM, 2021

La CMM explique : « Parmi ces logements locatifs nécessitant des réparations majeures, 38,2 % sont habités par des ménages à faible revenu. En ce qui concerne les logements habités par leur propriétaire, 48 200 nécessitent des réparations majeures, soit 5,4 % de cette catégorie de logements. Parmi ces logements nécessitant des

² <https://www.omhm.qc.ca/fr/a-propos-de-nous/salubrite-des-logements>

réparations majeures, 9,8 % sont habités par des ménages propriétaires à faible revenu». Plusieurs raisons peuvent expliquer ces différences. La CMM ne retient que l'explication du manque de choix des locataires quant à leur logement par la rareté de ces derniers et le manque d'entretien. Elle ne parle aucunement des variables évoquées par l'INSPQ sur le comportement des occupants. Élément qui n'y est pas démontré non plus, est le soin porté à un bien qui nous appartient par rapport à celui qu'on loue. Bref, méfions-nous des conclusions rapides.

c. Les parcs de logements particuliers

i. Les maisons de chambres

Les maisons de chambres représentent un milieu complètement différent de celui du marché locatif traditionnel. Une maison de chambres est souvent à l'intérieur d'un immeuble qui se trouve en fin de vie, ou qui a de grands besoins de rénovation, parfois dans un contexte de reconversion éventuelle de l'immeuble. Or, ces endroits sont souvent hors norme en termes d'habitabilité, l'état des logements est parfois pitoyable, en situation de laissé-aller. De plus, le milieu de vie est malheureusement composé souvent de clientèles où culminent les problèmes sociaux : présence de narcotique, de criminels, de personnes en situation de détresse, auxquels se mélangent parfois des touristes et malheureusement des personnes vulnérables qui n'ont pas d'autres choix que de s'y réfugier.

La ville a tendance à confondre maisons de chambres et logement locatif traditionnel. Il importe de ne pas considérer les statistiques de l'insalubrité des maisons de chambres dans les statistiques d'insalubrité du secteur locatif. La CORPIQ recommande d'ailleurs à la ville de ne pas « se battre » avec ce secteur, mais plutôt de le prendre en charge, avec ou sans l'aide du gouvernement du Québec. Ce secteur ne peut reposer sur le privé, l'État doit le prendre en charge.

ii. Les coops d'habitation

Les coops d'habitation, par leur clientèle et leurs infrastructures, sont confrontées aux mêmes problèmes que le secteur locatif traditionnel. La question de la gouvernance en matière d'entretien et de rénovation a cependant souvent été abordée, et ce secteur obtient régulièrement des apports en capital des différents paliers gouvernementaux pour surmonter les défis de maintenir la qualité de leurs actifs. Malgré tout, ils font face aux mêmes situations avec la vermine, les situations humaines complexes, etc. Tout comme les propriétaires privés, les coops d'habitation ont un rôle à jouer au niveau des solutions à proposer pour la question de l'insalubrité. Malheureusement, lorsque la ville publie des statistiques, elle ne distingue pas de quel réseau il s'agit, elle pointe toujours en direction des logements privés, mais les punaises de lit, ainsi que les nombreux problèmes d'insalubrité sont partout, tant dans le secteur commercial (exemple cinéma), public (exemple, écoles, bibliothèques), social, coop et privé.

d. L'abordabilité du parc montréalais

La question de l'abordabilité fait beaucoup les manchettes ces temps-ci, et ce malgré le fait que la progression des loyers est plus faible que l'inflation en général, et croît moins vite que les revenus des locataires. Statistique Canada nous donne deux analyses importantes des revenus. Tout d'abord, celle de l'augmentation des revenus disponibles des ménages canadiens, selon le quintile de revenu. Du premier trimestre de 2020 au dernier trimestre de 2021, les revenus du premier quintile, le plus pauvre, ont augmenté de 31,5 %. Deuxièmement, une analyse montre que **le pourcentage du revenu moyen des ménages locataires après impôt mis dans le loyer passe de 26 % en 1996 à 21,5 % en 2021.**

Cela étant dit, il arrive que des locataires soient pour une raison ou une autre dans l'impossibilité de payer un loyer, même si ce dernier est raisonnable au regard du marché. Dans ces situations, il est du devoir du gouvernement du Québec d'adopter un plan de soutien aux locataires, ce qui passe, par exemple, par l'augmentation de l'enveloppe du PSL. Une des raisons de l'augmentation des loyers à Montréal se situe dans le faible taux d'inoccupation dans certains secteurs et types de logements. Ces taux resteront faibles si l'immigration reprend de plus belle et si la construction à Montréal n'est pas capable de produire des logements rentables, ce qui risque d'être le cas. C'est une des raisons qui pousse la CORPIQ à préconiser des modifications réglementaires pour favoriser la densité douce et un assouplissement des règles de fixation de loyer. Un troisième facteur joue à la diminution de l'inoccupation : l'augmentation forte du nombre de personnes vivant seules. Cela a de l'impact également sur les sources d'insalubrité, car il est démontré que l'absence de liens sociaux est une composante explicative.

Si l'intérêt des constructeurs envers l'île de Montréal diminue, notamment par l'introduction de nouvelles barrières et que la construction continue de se déplacer vers la périphérie, non seulement cela contribue à l'étalement urbain, mais cela continuera de diminuer le nombre de logements inoccupés et accentuera le manque de choix des locataires. L'inverse se produit actuellement dans les plus petits logements à Montréal, dont les taux d'inoccupation ont fortement augmenté dû à l'impact de la pandémie, ce qui diminue déjà les loyers de ce segment.

Il faut noter aussi que les loyers canadiens (comprenant le Québec) étaient de 125 % du loyer moyen québécois pour un deux chambres en 2011, et de 133 % en 2021. Les comparaisons sont d'autant plus avantageuses si l'on se compare aux deux autres métropoles du Canada. **Montréal est 44 % moins chère que Toronto et 49 % moins chère que Vancouver.** Le Québec peut se compter chanceux d'avoir des loyers si faibles, même dans une métropole, ce qui est loin d'être la norme, que ce soit en Europe ou en Amérique du Nord. Ce faible coût a des côtés négatifs. Il diminue le revenu disponible pour la rénovation. Toute modification du rapport revenu/coût qui déséquilibrera encore les revenus aura soit pour conséquence d'augmenter les loyers, soit pour conséquence de réduire encore plus les rénovations.

e. Le portrait de l'insalubrité

i. Analyse des statistiques des services d'inspection

La CORPIQ a obtenu le portrait suivant de l'insalubrité à partir des données des différents services d'inspection de la Ville de Montréal.³

Figure 2 : Nombre d'inspections effectuées et d'amendes émises pour les cas d'insalubrité de 2019 à 2022 pour la Ville de Montréal⁴

	2019			2020			2021			2022		
	Inspection	Amende	% amendes / inspections	Inspection	Amende	% amendes / inspections	Inspection	Amende	% amendes / inspections	Inspection	Amende	% amendes / inspections
Ville centre	2854	17	0,60%	1298	55	4,24%	1227	44	3,59%	552	16	2,90%
Anjou	Aucune donnée											
CDN-NDG	2673	293	10,96%	1592	478	30,03%	1398	521	37,27%	471	134	28,45%
Outremont	58	0	0,00%	66	0	0,00%	87	0	0,00%	41	0	0,00%
IBSG	Aucune donnée											
MHM	696 pour les années 2020 à 2022											
Montréal-Nord	159	-	-	145	-	-	193	-	-	81	-	-
Rosemont	223	-	-	216	-	-	194	-	-	86	-	-
Pierrefonds	159 requêtes de 2019 à 2022, aucune autre donnée											
Plateau-Mont-Royal	269	15	-	105	9	-	260	1	-	-	-	-
Saint-Laurent	839	-	-	493	-	-	500	-	-	-	-	-
Saint-Léonard	37	0	0,00%	32	0	0,00%	41	0	0,00%	25	0	0,00%
Sud-Ouest	103	-	-	117	-	-	117	-	-	30	-	-
Verdun	Refus de répondre invoquant le besoin de faire un calcul											
Villeray	978	69	7,06%	465	3	0,65%	599	18	3,01%	200	6	3,00%
Ville-Marie	284	-	-	191	-	-	174	-	-	77	-	-
Total	8477	394	4,65%	4720	545	11,55%	4790	584	12,19%	1563	156	9,98%

On compte donc 19 550 inspections effectuées depuis 4 ans sur les 494 000 logements locatifs et quelques 12 000 ménages de coops dans la Ville de Montréal, ce qui équivaut à 3,9 % (notons que les maisons de chambres dont les problèmes d'insalubrité sont majeurs sont malheureusement incluses dans ces chiffres). Comme dit précédemment, en vérité les inspections se font souvent dans les mêmes logements la même année. Il se peut que ce soit aussi à travers les années pour les problèmes récurrents. Quoi qu'il en soit, si on considère qu'en

³ Question 1 : Combien d'inspections dans des logements insalubres ont été menées en 2019 ? (idem en 2020, 2021, et depuis le début de l'année en cours) ? Question 2 : Pour chacune de ces années, combien de ces inspections ont mené à des amendes et quel est le montant moyen de celles-ci ? Question 3 : Combien de ces inspections ont mené à l'expulsion de logements devant être condamnés en raison de leur désuétude, pour chacune de ces années ?

⁴ Avant de discuter des chiffres, il est nécessaire de noter quelques faits.

Premièrement, toutes les inspections ne se font pas nécessairement dans des logements différents. À Ville-Marie, pour 284 inspections, seulement 128 logements différents ont été inspectés.

Deuxièmement, les chiffres de Rosemont s'appliquent à l'ensemble des dossiers liés au logement et pas seulement pour les cas d'insalubrité.

Enfin, les amendes pour CDN-NDG sont plutôt le nombre de procédures de cour complétées.

moyenne un logement sera inspecté deux fois (ce que peuvent laisser penser les chiffres de Ville-Marie), c'est environ 2 % de logements locatifs de la Ville de Montréal qui ont reçu une inspection.

Notons également que sur près de 20 000 inspections en 4 ans, seules 1679 amendes furent remises (8 %), cependant plusieurs amendes peuvent être remises à un même propriétaire que ce soit pour le même logement ou un autre logement qu'il possède. Aussi, le cas particulier de CDN-NDG modifie le portrait général. **Bref, de façon très conservatrice, environ 2 % des logements reçoivent des plaintes de locataires et de ceux-ci environ 1 sur 10 sont considérés par les inspecteurs comme un problème d'insalubrité.** Rappelons que plusieurs des amendes analysées par la CORPIQ n'étaient pourtant pas en lien avec l'insalubrité, mais plutôt des questions davantage esthétiques (voir section définition). Maintenant, de ces situations, combien étaient dues au locataire lui-même ? La ville n'en tient aucune statistique, car les inspecteurs de la ville ne sont pas autorisés à établir la cause, ou le responsable, car la ville adopte le fait qu'il n'y a qu'un responsable : le propriétaire.

D'ailleurs, c'est ce qui explique, en partie, le faible ratio d'amendes. Certains inspecteurs, mal à l'aise avec la situation, refusent de donner des amendes à des propriétaires qui, malheureusement, sont parfois les victimes également dans une problématique d'insalubrité. D'autre part, lorsqu'il y a des mesures réparatrices, en général le propriétaire y voit rapidement et est gracié.

Ensuite, ce qui peut aussi expliquer le faible ratio d'amendes, est le fait que la majorité des inspections ne montrent aucun problème.

ii. Statistiques auprès des propriétaires

La CORPIQ, dans son sondage interne, considère que 7 % des immeubles à Montréal sont touchés par au moins une occurrence d'insalubrité.

Figure 3 : Pourcentage d'immeubles ayant au moins une occurrence d'insalubrité en fonction du nombre de logements dans l'immeuble et de sa situation géographique, sondage CORPIQ 2022

Au moins une occurrence d'insalubrité par immeuble

Groupe	Accumulation de saleté	Coquerelles	Dégât d'eau (ex: raccordement de laveuse, débordements, refoulements, etc.)	Moisissure apparentes	Porte et fenêtre avec défaut majeur portant atteinte à la sécurité de l'occupant	Punaises de lit	Rongeurs	Trace d'infiltration d'eau	Total
1 - MTL 8+	5 %	3 %	3 %	3 %	1 %	4 %	3 %	2 %	7 %
2 - MTL 7-	3 %	1 %	2 %	2 %	1 %	2 %	3 %	2 %	6 %
3 - RDQ 8+	3 %	1 %	2 %	1 %	0 %	1 %	1 %	1 %	4 %
4 - RDQ 7-	3 %	0 %	1 %	1 %	0 %	1 %	1 %	1 %	4 %
Total	3 %	1 %	2 %	1 %	0 %	1 %	1 %	1 %	4 %

Ces données font ressortir également une différence entre les immeubles montréalais et ceux du reste du Québec. Cependant, on y note une différence plus marquée pour des problèmes sur lesquels le bâtiment n'est pas en cause, tels que les punaises, les rongeurs et les coquerelles. Cela est certes en lien avec le profil du territoire et

les actions déployées pour combattre la vermine. Quant à l'accumulation de saleté, elle est certainement en lien avec l'occupant dont le profil socio-économique est plus précaire à Montréal.

iii. Responsabilité selon les propriétaires

Lorsque l'on demande aux propriétaires confrontés à l'insalubrité, quelle en est selon eux la cause, très majoritairement ils invoquent la responsabilité de l'occupant dans une proportion de 92 %. Il s'agit d'une réponse spontanée à un sondage, mais il en demeure une perception très claire que selon les propriétaires, l'insalubrité est due à l'occupant dans plus de 90 % des cas. Cette proportion est la même un peu partout au Québec. Pour comprendre cette affirmation, voyons par l'exemple des punaises de lit, la question du bâtiment versus celle de l'occupant. Il est clair qu'un propriétaire qui découvre des punaises de lit ne les a pas emmenés lui-même, et celles-ci sont le plus souvent identifiées par un locataire. De cette même situation, d'autres locataires peuvent penser que c'est l'immeuble le problème (ce qu'ils disent probablement lorsqu'ils communiquent avec les autorités, ou si on leur demandait lors d'un sondage), mais en réalité c'est l'activité humaine qui en est la cause. L'autre facteur majeur qui vient expliquer pourquoi les propriétaires prétendent que les occupants sont la cause principale de l'insalubrité, c'est que si le locataire ne collabore pas aux solutions, il devient aux yeux du propriétaire partie intégrante de la problématique, comme étant la raison pour laquelle le problème est toujours présent.

Processus de résolution de problème

Pour la plupart des propriétaires, il n'y a pas d'intérêt à posséder un logement qui tombe en désuétude, la relocation n'en sera que plus difficile et le prix des rénovations plus élevé. La très grande majorité d'entre eux souhaitent offrir des conditions de vie décentes à leur locataire. Mais résoudre le problème n'est pas si simple.

Dans les cas où le problème d'insalubrité provient de l'immeuble, les propriétaires y voient rapidement, car dans plusieurs situations, il y aurait aggravation si le propriétaire n'y apportait pas de correctif. Également, l'hiver québécois contribue à une vigilance de la part des propriétaires. La très grande majorité des propriétaires font (souvent eux-mêmes) des inspections sommaires des toits et des éléments structurels (balcons et fissures) chaque automne en prévision de l'hiver, sachant qu'une infiltration d'eau par exemple, pourrait s'amplifier.

Les propriétaires de 8 unités et plus, rapportent résoudre les problèmes dans une proportion qui avoisine les 100 % alors que les plus petits propriétaires mentionnent résoudre 77 % des cas. Cela peut s'expliquer en partie par le profil des propriétaires. Les grands propriétaires appliquent des principes de gestion immobilière s'apparentant au commercial, ont accès aux ressources humaines et financières, alors que dans le cas des 7 unités et moins, les propriétaires ont souvent une autre occupation ainsi que moins de moyens techniques et financiers. Notons dans le verbatim récolté, les propriétaires mentionnent des situations de mitoyenneté (un phénomène qui touche presque strictement les 7 étages et moins) et certains parlent de complexité, notamment avec la question des permis municipaux et la main-d'œuvre.

La CORPIQ a demandé aux propriétaires qui avaient eu un ou plusieurs problèmes d'insalubrité quel ou quels étaient les obstacles à sa ou leur résolution.

Figure 4 : Obstacle repéré par le propriétaire pour résoudre un problème d'insalubrité selon le type d'immeuble.

	Autre (veuillez préciser)	L'impossibilité technique (dû par exemple au bâtiment)	La disponibilité de la main-d'œuvre	La non-collaboration du locataire	La présence d'animaux	La réglementation	Le prix des matériaux	Le refus du locataire à reconnaître sa responsabilité	Le service d'inspection de la Ville de Montréal
1 - MTL 8+	2,88%	1,92%	9,62%	32,69%	6,73%	8,65%	3,85%	30,77%	2,88%
2 - MTL 7-	13,08%	1,54%	7,69%	30,00%	8,46%	6,15%	6,15%	24,62%	2,31%
3 - RDQ 8+	4,05%	2,03%	8,11%	32,43%	12,16%	4,05%	4,73%	32,43%	0,00%
4 - RDQ 7-	5,43%	1,55%	8,91%	30,62%	12,40%	5,43%	5,81%	29,84%	0,00%
Total généra	6,25%	1,72%	8,59%	31,25%	10,63%	5,78%	5,31%	29,53%	0,94%

Les deux réponses les plus données par les répondants sont le refus du locataire à reconnaître sa responsabilité et sa non-collaboration.

La CORPIQ a voulu savoir dans quels délais se faisaient les travaux. Dans le cas d'une problématique du bâtiment, 83 % rapportent résoudre le problème pouvant causer de l'insalubrité à l'intérieur de 6 mois, 7 % entre 6 et 12 mois, et 10 % après plus d'un an. Encore une fois, ceux qui obtiennent les meilleurs scores sont les propriétaires de 8 unités et plus. À noter que l'un des propriétaires nous indique que la difficulté dans son cas fut d'obtenir un permis de la Ville de Montréal.

Par ailleurs, lorsque la problématique d'insalubrité est (selon les propriétaires) causée par l'occupant, le processus de résolution est tout autre, et il va sans dire, est beaucoup plus long et complexe. Dans ces cas-ci, 16 % des cas ne sont toujours pas résolus selon les propriétaires et demeurent une préoccupation pour eux temps que ça perdure.

Nous comprenons davantage pourquoi les propriétaires tant à Montréal qu'ailleurs au Québec soutiennent que l'insalubrité est causée par l'occupant dans 90 % des cas. C'est que lorsque le problème touche le bâtiment, celui-ci est résolu rapidement, alors que du côté occupant, le propriétaire ne peut parfois résoudre le problème et lorsqu'il le fait, il peut faire face à une récurrence qui, en nombre, revient à des proportions assez écrasantes dans son esprit. Il attribue probablement au locataire des situations qui sont souvent bien involontaires, dû simplement à l'activité humaine ou des problèmes de santé publique, comme les punaises de lit et la vermine.

Au-delà des perceptions et des préjugés, il importe de regarder les principaux problèmes d'insalubrité et établir les sources potentielles, qui permettent de démystifier ce fameux 90 % lié à l'occupant.

iv. L'insalubrité en statistique selon les principaux types de problèmes identifiés

Figure 5 : Types d'insalubrité relevés par les propriétaires, selon le type d'immeuble⁵

	Accumulation de saleté	Coquerelles	Dégât d'eau (ex : raccordement de laveuse, débordements, refoulements, etc.)	Moisissure apparentes	Porte et fenêtre avec défaut majeur portant atteinte à la sécurité de l'occupant	Punaises de lit	Rongeurs (rats, souris)	Trace d'infiltration d'eau
1 - MTL 8+	22,01%	21,63%	8,54%	8,73%	2,47%	19,73%	9,68%	7,21%
2 - MTL 7-	30,90%	11,30%	11,96%	12,29%	4,32%	11,63%	8,31%	9,30%
3 - RDQ 8+	33,15%	16,99%	13,70%	11,23%	0,82%	10,41%	6,30%	7,40%
4 - RDQ 7-	45,02%	6,11%	14,03%	10,63%	3,62%	6,11%	6,56%	7,92%
Total généra	32,35%	14,50%	11,80%	10,46%	2,75%	12,48%	7,83%	7,83%

La CORPIQ observe que le problème le plus présent au Québec est l'accumulation de saleté (32,35 % des cas d'insalubrité au Québec en seraient), vient ensuite le problème de coquerelles (14,5 %), puis de punaises de lit (12,48 %). Cependant, de fortes différences existent entre les types d'immeubles et entre Montréal et les autres régions.

Des problématiques rattachées au bâtiment, mais dont la cause est due en grande partie à l'occupant.

L'analyse de ce tableau pourra surprendre ceux et celles qui pensent que l'insalubrité est surtout un problème de bâtiment. Seules les traces d'infiltration d'eau sont des problématiques entièrement dues au bâtiment, et ces cas sont traités rapidement étant donné la sévérité des hivers québécois. Quant aux portes et fenêtres portant atteinte à la sécurité, oui elles sont rattachées au bâtiment, mais si on parle de cause, c'est une responsabilité qui peut relever soit de l'occupant ou du propriétaire. En effet, le dysfonctionnement peut être dû à un mauvais usage par le locataire (ex. fenêtre à manivelle ouverte durant l'hiver), à un bris causé par le locataire ou une autre personne (par accident ou intentionnellement) ou à une usure prématurée. De ces situations, la durée de vie de la fenêtre peut être en cause, ou un dysfonctionnement que nous pouvons aussi attribuer au bâtiment, mais il en demeure des statistiques assez faibles globalement avec 2,75 % signifiées par le propriétaire, en considérant de plus fortes occurrences dans le parc de 7 unités et moins.

Pour ce qui est des dégâts d'eau, rapportés par 12 % des propriétaires, étonnamment l'expérience démontre que c'est très partagé au niveau des causes, dans une proportion d'au moins 50 % (sinon plus) pour des sources rattachées à l'occupant. D'abord contrairement aux présomptions de plusieurs, une majorité des dégâts d'eau ne sont pas causés par des éléments de plomberie, mais plutôt à des agissements humains aussi simples que, pour ne donner que quelques exemples, des bains qui débordent, des connexions ou renvoie d'une laveuse mal installée ou désinstallée lorsque l'occupant a voulu déplacer un appareil, des lave-vaisselles qui brisent (pouvant appartenir ou non au propriétaire). Concernant la tuyauterie, là aussi les perceptions sont mises à l'épreuve, car

⁵ D'après le sondage de la CORPIQ, 2022

oui, il y a des cas de vétusté, mais les plombiers sont les premiers à dire que souvent, ce sont les tuyaux/toilettes débouchés avec des produits dangereux (par le locataire) et les tuyaux qui gèlent par manque de chauffage (par exemple, car le locataire a quitté durant le temps des fêtes et a coupé le chauffage) qui sont la source du problème et renvoie très souvent à l'occupant.. Comme nous l'avons constaté pour de bonnes raisons, les propriétaires réagissent très rapidement à ce genre de situations, mais non pas sans un fardeau financier majeur dans certaines situations. Une grande partie de ces problèmes ne peuvent pas être identifiés par un inspecteur.

Des dégâts d'eau pourraient entraîner des cas de moisissure, mais cela est très rare, car la plupart du temps, il y a une bonne résolution de problème. La moisissure peut également être due à une infiltration d'eau, laquelle peut être réparée rapidement, mais parfois le mal est fait derrière le mur et c'est bien là les cas attribués au propriétaire. Car autrement, l'humidité est souvent due à l'usage inadéquat des systèmes de ventilation, de la sècheuse, de l'utilisation d'humidificateurs, de présence de plantes, du chauffage excessif, etc. Il demeure souvent difficile et coûteux d'établir la source exacte de la présence de moisissure. Notons toutefois que la majorité se situe dans la salle de bain, par simple utilisation de la douche dans des conditions non optimales. Aucune inspection en bâtiment ne changera quelque chose ici. Par ailleurs, si on parle de moisissure, mentionnons que si ce n'est pas dans la salle de bain, majoritairement, ces cas viendront de logements situés sous terre, où par définition le niveau d'humidité est élevé. La mesure efficace devient l'ajout d'un déshumidificateur, mais encore une fois ici, il faudra que l'occupant l'accepte et en fasse bon usage. Il y a aussi des occupants qui délibérément produisent de l'humidité constante, même par l'ajout d'un ou plusieurs humidificateurs. Certains pour des raisons culturelles, mais la grande majorité pour la culture de cannabis, un phénomène qui explose à Montréal depuis les changements législatifs à ce sujet, bien que la culture de cannabis demeure illégale ; les propriétaires sont encore une fois laissés à eux-mêmes. La culture de cannabis, n'est pas qu'une question d'humidité, elle est la source de feux, de trafic de drogue (va et viens) dans l'immeuble, et de nombreuses situations très graves qui demeurent sous le radar des autorités, telles que l'exploitation des personnes handicapées par les revendeurs, et le dangereux mélange de médications (maladie mentale et autres) et de drogue qui est derrière plusieurs cas de logements saccagés.

Rongeurs, coquerelles, punaises de lit et saleté : des problèmes de santé publique.

Plus de 50 % des problèmes d'insalubrité rencontrés par les propriétaires sont directement rattachés à des problèmes de santé publique, c'est-à-dire que les causes sont presque à 100 % hors du contrôle des propriétaires. Commençons par la saleté qui du point de vue des propriétaires est le problème le plus fréquent et dont l'origine serait, selon eux, entièrement due au locataire. Nous reconnaissons ici qu'un locataire qui quitte son logement et qui le laisse en mauvais état, alors que l'autre s'y installe, pour le nouveau venu, le logement est sale. Malheureusement, la saleté causant l'insalubrité est en effet le plus souvent la conséquence de comportements de personnes en difficulté, lesquelles sont souvent désorganisées. Quant aux coquerelles et aux punaises de lit, il y a toute une réflexion à avoir sur le contrôle de celles-ci dans les espaces publics et sur l'aide offerte au secteur privé pour s'en occuper. Les responsabilités de l'État et de la municipalité sont très importantes dans la résolution de ces problèmes, sans quoi les propriétaires vont exterminer en boucle, jusqu'à ce qu'ils vendent l'immeuble, découragés par la récurrence de la situation. Les exterminateurs le répètent et l'OMH le dit

aussi, la collaboration des occupants est primordiale, et à ce chapitre, les propriétaires privés sont laissés sans aucune aide. Les sources de la problématique des punaises sont multiples, mais elle se situe à l'extérieur de l'immeuble, dans les lieux publics. Une fois à l'intérieur, oui le propriétaire devient responsable, mais les occupants sont le principal frein à la résolution du problème. Croyez-le ou non, la ville continue de distribuer des amendes aux propriétaires... à cela s'ajoute un registre des immeubles avec punaises, une façon efficace de forcer le propriétaire à s'en occuper ? Pour les propriétaires cela est un assommoir de plus, faisant baisser la valeur de leur propriété, rien pour vraiment aider.

En ce qui a trait aux rongeurs, de toute évidence, la ville ici ne reconnaît pas sa responsabilité, mais les causes se trouvent avant tout sous sa gouverne. Nous y reviendrons. Mentionnons également que la présence de nourriture, de saleté, de matière résiduelle sur les balcons, est un facteur rattaché à l'occupant qui favorise la prolifération des rongeurs.

4. L'INSALUBRITÉ : SA DÉFINITION, LES PARTIES PRENANTES

a. L'absence d'une définition claire

La question de l'insalubrité des logements est complexe. Qu'il s'agisse des causes d'une situation d'insalubrité ou encore de l'interprétation même du terme « salubrité » par les autorités, le flou qui existe présentement conduit à des constats hasardeux et, dans certains cas, préjudiciables.

La CORPIQ se permet de citer longuement le site internet de l'INSPQ qui démontre bien cet état de situation :

« Un sondage effectué en 2014 auprès des directions de santé publique (DSP), de l'INSPQ et du MSSS a fait ressortir que l'interprétation du concept d'insalubrité ne fait pas consensus et que les interventions de santé publique en lien avec l'insalubrité sont très variables d'une région à l'autre (Dufour-Turbis, Levasseur, et al., 2015 ; St-Jacques, 2014). De même, en 2015, des groupes de discussion composés de professionnels du secteur municipal, du milieu de l'habitation sociale et privée, de la santé ainsi que d'organismes à but non lucratif ont révélé que les intervenants avaient une idée plutôt « intuitive » de ce qu'est l'insalubrité, mais que le concept leur semblait plus subjectif qu'objectif (Dufour-Turbis, Levasseur, et al., 2015).

Il existe quelques définitions de l'insalubrité dans différents textes juridiques québécois. D'une part, le Code civil du Québec précise qu'un logement « impropre à l'habitation » ne peut pas être offert en location. L'article 1913 indique que « le logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou par l'autorité compétente » peut être qualifié d'impropre à l'habitation. [...]

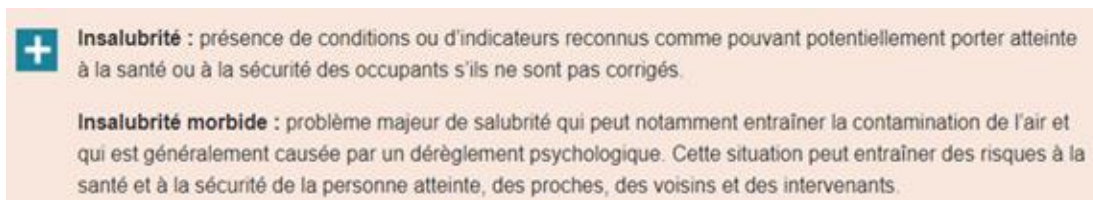
Le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements de la Ville de Montréal stipule quant à lui qu'un « bâtiment ou un logement ne doit pas porter atteinte à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve ».

«D'autres municipalités, comme la Ville de Trois-Rivières, n'offrent pas de définition de la salubrité, mais interdisent certaines conditions ou certains éléments dans les logements qui peuvent être considérés comme des facteurs d'insalubrité. Parmi les principaux éléments ayant trait à l'insalubrité mentionnés dans une vingtaine de règlements municipaux, il faut mentionner la détérioration et la malpropreté d'un bâtiment, la présence d'animaux morts, de vermines, de rongeurs, d'insectes, de moisissures ou de conditions favorisant leur présence, l'encombrement ou l'accumulation de déchets ou de matières en décomposition ainsi que la présence de produits générant des vapeurs nauséabondes ou toxiques. Ces règlements ne fournissent cependant pas de repères quantitatifs (p. ex. valeurs guides) afin de déterminer la présence d'une situation d'insalubrité (Dufour-Turbis, Levasseur, et al., 2015).»⁶

⁶ «Insalubrité domiciliaire : une condition difficile à définir», INSPQ, site internet <https://www.inspq.qc.ca/es/node/7724>

Somme toute, l'INSPQ propose comme définition ce qui suit sur son site internet :

Figure 6 : Définition de l'insalubrité selon le site internet de l'INSPQ⁷



b. La question des rôles et responsabilités

L'INSPQ conclut dans la page de son site internet avec la question de la difficulté de définir cette condition :

« L'absence de définition harmonisée de la notion d'insalubrité au Québec constitue un problème pour les personnes qui doivent intervenir auprès de la population. En effet, les nuances dans l'interprétation de la notion d'insalubrité par les différents acteurs mettent en lumière l'incertitude entourant les rôles et responsabilités de chacun d'entre eux lors des interventions en lien avec la qualité de l'air intérieur et la salubrité. La définition adoptée par une organisation (ou l'absence d'une telle définition) reflétera généralement la nature de ses interventions.»⁸

Nous convenons qu'il existe de nombreuses situations où soit la sécurité, soit la santé des occupants d'un logement peut être menacée. Cependant, force est de constater à la lecture de grilles d'inspections de la ville de Montréal effectuées ces dernières années que des avis de non-conformité sont émis pour des situations qui n'ont rien à voir avec la santé ou la sécurité.

Voici quelques exemples d'avis de non-conformité qui ont été reçus par des propriétaires membres de la CORPIQ. Ils démontrent la subjectivité de la Ville qui tend à se substituer au Tribunal administratif du logement et intervient sur des questions qui vont au-delà de la sécurité et de la santé des occupants. Pour chaque défaut, le délai pour se conformer est de 30 jours. L'amende minimale pour chaque infraction est de 654 \$ pour une personne physique et de 1308 \$ pour une personne morale.

- Repeindre l'escalier dont la peinture est usée ou écaillée (Art. 25.1)
- Repeindre le revêtement des murs dont la peinture est usée ou écaillée (Art. 25.1)
- Gratter et repeindre le(s) linteau(x) qui est (sont) rouillé(s) (Art. 25.1, 26)
- Réparer le mur de fondation qui est lézardé (Art. 25.1, 27)
- Réparer le revêtement du plafond qui est lézardé (Art. 25.1)
- Nettoyer le revêtement du plafond qui est malpropre (Art. 25)
- Sabler et vernir le revêtement de plancher dont le vernis est usé (Art. 25.1)

⁷ « Insalubrité », INSPQ, site internet : <https://www.inspq.qc.ca/es/node/7722>

⁸ « Insalubrité domiciliaire : une condition difficile à définir », INSPQ, opus cité

- Réparer ou remplacer la moustiquaire à la contre-fenêtre qui est endommagé (Art. 25.1)
- Réparer ou remplacer la baignoire dont l'émail est usé (Art. 25.1, 35)
- Réparer ou remplacer la quincaillerie (charnières, enclenchement) de la porte de la penderie qui empêche son bon fonctionnement (Art. 25.1)
- Ajuster les portes d'armoires et/ou le(s) tiroir(s) (Art. 25.1)
- Réparer ou remplacer le comptoir qui est endommagé (Art. 25.1)
- Installer la (les) poignée(s) d'armoire(s) et/ou du (des) tiroir(s) qui est (sont) manquant(es) (Art. 25.1)

c. L'insalubrité, une question de santé publique

Selon l'Institut National de Santé Publique du Québec, les indicateurs suivants sont généralement reconnus pour identifier une situation d'insalubrité :

- Absence de chauffage, d'éclairage, de source d'eau potable ou d'équipements sanitaires fonctionnels ;
- Accumulation importante de déchets (p. ex. détritrus alimentaires, excréments, poubelles) ou d'objets (p. ex. journaux, boîtes, bouteilles) ;
- Animaux domestiques en nombre important ;
- Malpropreté, manque d'entretien important ;
- Moisissures ou conditions favorisant leur croissance (infiltration d'eau, cernes, taches) ;
- Odeurs nauséabondes persistantes ;
- Présence significative d'insectes ou d'animaux indésirables.⁹

Toujours selon l'INSPQ, « chaque situation doit être analysée et évaluée à la lumière de caractéristiques liées aux occupants (santé mentale, habitudes de vie, âge), de la nature des contaminants en cause, du degré possible d'exposition (concentration et durée) et du type d'exposition (volontaire ou involontaire) (MSSS, 2001). La détermination d'un degré d'insalubrité plus ou moins élevé sera donc influencée par la présence d'un ou de plusieurs de ces indicateurs, lequel permettra également d'évaluer l'urgence d'intervenir. Plusieurs éléments modulent ainsi l'analyse de l'état d'insalubrité d'une habitation par l'intervenant mandaté (généralement un inspecteur municipal), qui devra baser son jugement sur une visite des lieux. »¹⁰

L'INSPQ s'intéresse également aux facteurs qui expliquent l'insalubrité et propose une grille d'analyse qui a inspiré la CORPIQ pour le cadre de référence qu'elle propose. L'institut National établit qu'il y a 3 grandes familles de facteurs : les individus, le logement et les facteurs sociaux et environnementaux. Ce schéma présenté à l'annexe 1 énonce 10 facteurs clés pouvant contribuer à l'insalubrité. Notons que parmi ces 10 facteurs, seulement deux concernent le propriétaire ou son bâtiment.

Facteurs individuels : revenu, habitudes culturelles et mode de vie, entretien du logement par l'occupant, entretien du logement par le propriétaire, état de santé physique et mentale.

Facteurs liés au logement : conditions de base du logement ou du bâtiment, emplacement (situation géographique).

⁹ "Principaux indicateurs d'insalubrité", INSPQ, site internet : <https://www.inspq.qc.ca/es/node/7725>

¹⁰ *Ibid*

Facteurs sociaux et environnementaux : disponibilité et accessibilité des ressources, disponibilité et qualité des liens sociaux et familiaux, accès à des services de santé.

On remarque que **l'Institut National accorde une importance particulière aux facteurs humains et s'intéresse à l'individu et des problématiques d'ordre comportementales (culturelles, santé physique et mentale) en considérant l'aspect involontaire dans la problématique de l'insalubrité, en reconnaissant que la santé et la culture ne sont pas attribuables au fait d'être propriétaire ou locataire.** La variable humaine est d'autant plus centrale lorsque l'INSPQ fait référence aux facteurs sociaux et environnementaux, en considérant la qualité (faiblesse voire l'absence) des liens sociaux et familiaux ainsi que l'accès difficile à « l'aide aux humains ». De plus, l'INSPQ prend soin de faire ressortir l'emplacement comme une variable externe au détenteur du logement, mais dont l'impact est lié au logement. À titre d'exemple, la présence d'axes routiers importants (vibration du sol, gaz carbonique) à proximité du logement peut être un facteur qui entraîne des problèmes respiratoires ou encore des problèmes de fondation (infiltration d'eau).

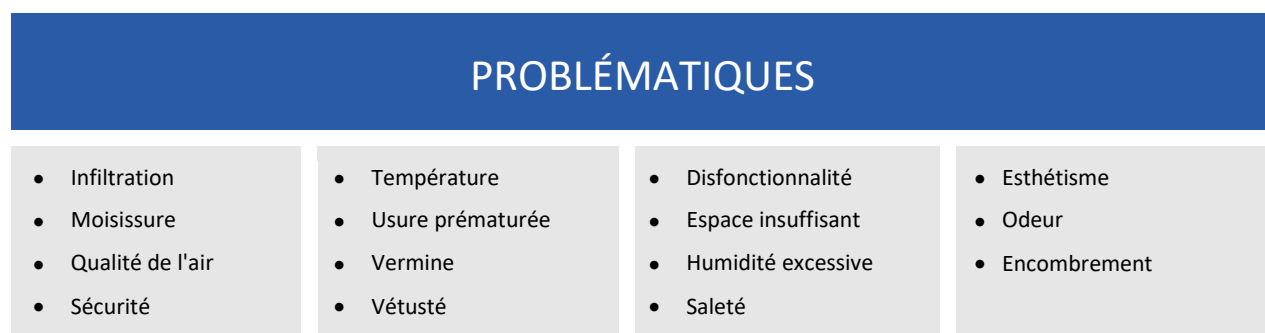
L'insalubrité est donc, sans équivoque, un problème de santé publique. On comprend que l'insalubrité fait référence en tout premier lieu à l'humain et non au bâtiment, le facteur technique relatif au patrimoine bâti étant un facteur certes, mais dont la déterminante est faible dans la globalité du problème d'insalubrité dans son ensemble. L'insalubrité étant un problème humain avant tout, combattre l'insalubrité demande avant tout une approche qui s'intéresse aux questions humaines et dont les principales réponses seront humaines.

Pour la Métropole avec ses nombreux défis sociaux, économiques et démographiques, l'insalubrité représente une question dont l'ampleur est telle qu'il est difficile d'en saisir tous les contournements. Un problème de santé publique tel que l'insalubrité implique donc par définition une responsabilité partagée à partir d'une lecture partagée par toutes les parties prenantes, que nous allons appeler aussi : « responsables ».

d. Cadre de référence proposé

La CORPIQ retient les situations suivantes comme des problématiques d'insalubrité :

Figure 7 : Types de problématiques liés à l'insalubrité



Ces problématiques sont en fait des conséquences des causes dont la responsabilité peut être attribuée à un ou plusieurs intervenants que nous avons nommés « responsables ». Les propriétaires ont une part de responsabilité, mais, les entrepreneurs, l’occupant, la ville, les gouvernements provinciaux et fédéraux, le Tribunal administratif du logement, ainsi que les groupes communautaires ont tous une responsabilité.

Le cadre de référence proposé par la CORPIQ est basé sur les principaux facteurs d’insalubrité édictés par l’INSPQ. Ce cadre se veut pragmatique et met en lumière les acteurs dont le rôle dans l’insalubrité n’est pas toujours reconnu, ce qui rend encore plus difficile de solutionner le problème. Il est donc primordial de nommer les responsables pour avoir une approche qui porte fruit.

Figure 8 : Cadre de référence

Responsabilité	Causes*	Responsabilité	Causes*
Propriétaire	<ul style="list-style-type: none"> • Propriétaire négligent • Propriétaire de bonne foi confronté à des obstacles 	Entrepreneur	<ul style="list-style-type: none"> • Incompétence • Disponibilité
Occupant/ locataire	<ul style="list-style-type: none"> • Santé mentale • Pauvreté • Limitation physique • Isolement • Connaissances/ culturel • Surpopulation • Négligence • Malfaisance • Violence • Animaux • Culture de cannabis • Honte / peur 	Gouvernement du Québec	<ul style="list-style-type: none"> • Critères de fixation de loyer • Dépôt de sécurité • Fiscalité • Loi R-20 • Financement du TAL • Absence de programme adapté au locatif

Ville	<ul style="list-style-type: none"> • Déresponsabilisation • Gestion des matières résiduelles • État des infrastructures • Délivrance des permis pour travaux • Entretien du domaine public • Gestion des arbres • Soutien aux organismes communautaires • Gestion parasitaire 	TAL	<ul style="list-style-type: none"> • Délais judiciaires • Complexité de la démarche • Peu d'effet dissuasif
		Acteurs sociaux et communautaires	<ul style="list-style-type: none"> • Mandat mal défini • Manque de formation • Manque de ressources

Le plan pour combattre l'insalubrité se doit de considérer l'ensemble de ces intervenants et les plans d'action à partir des causes, afin qu'il puisse impliquer les intervenants dans leur zone de responsabilité.

Or, la réglementation en place, autant que celle proposée, n'adresse qu'une seule cause, celle des propriétaires « négligents » (voir annexe 3 le profil de ces propriétaires). Il s'agit seulement d'une partie du problème, et c'est avant tout une question de perception. On remarque que la très grande majorité des causes implique un facteur humain. Il existe également un manque de ressources afin d'adopter une approche pour assainir l'environnement montréalais propice à la prolifération de parasites. Également, pour l'instant, il n'existe aucune aide pour les propriétaires et très peu de ressources pour aider les occupants.

5. L'INSALUBRITÉ : ANALYSE DES INTERVENANTS ET DES CAUSES

En concordance avec le cadre de référence présenté dans la section précédente, voyons rapidement les éléments qui causent l'insalubrité sous l'angle de responsabilité et du champ d'action de chaque intervenant nommé « responsable ». L'annexe 2 présente le cadre de référence, ainsi que des exemples de causes rattachées à chaque responsable identifié.

a. Les propriétaires et leurs immeubles

Le marché locatif privé accueille dans ses immeubles, en nombre, le plus de clientèle vulnérable au Québec. Bien que le parc public tende à fournir des logements aux clientèles les moins fortunées, il en demeure que les propriétaires privés sont aux prises avec la majorité des problèmes sociaux vécus par les Québécois.

En fournissant des logements abordables et parfois même à très faible prix, le parc de logement locatif privé comprend des logements dont les besoins de rénovations sont considérables. Certains sont même sur un point de bascule entre ce qui devient intéressant à rénover dans sa forme actuelle et ce qui est devenu un immeuble à reconverter. Ce point crucial que traversent certains immeubles entraîne parfois une transformation complète de l'immeuble et les occupants sont lourdement impactés. À l'inverse, si l'immeuble qui est à ce point d'inflexion ne subit pas de travaux majeurs de transformation, le bâtiment demeure dans un état qui s'avoisine à l'insalubrité. D'entrée de jeu, les appartements à bas prix ne sont certes pas sans défauts, mais ne pourront demeurer au prix actuel à partir du moment où un plan de rénovation devient nécessaire.

Avant de juger si un propriétaire est négligent ou non, voici quelques considérations importantes.

En ce qui a trait au bâtiment, mentionnons plusieurs éléments à prendre en compte :

- Dans certains cas, les locataires refusent que le propriétaire effectue des travaux dans leur logement. Cela peut s'expliquer aussi par le fait que le locataire n'aime pas la présence d'ouvriers dans son milieu (notamment lorsque l'occupant souffre de problèmes de santé mentale), ou parce qu'il craint que cela entraîne l'année suivante un ajustement de loyer à la hausse.
- L'absence de dépôt de sécurité formel fait en sorte que les éléments brisés par le locataire (lors du déménagement ou dans les mois qui précèdent) ou la malpropreté laissée lors du départ fait en sorte que le propriétaire a souvent peu de temps pour réagir avant que le prochain locataire occupe les lieux.
- Des propriétaires affirment avoir apporté les correctifs, réparé ou avoir changé les composantes (rénové), mais que le cycle recommence compte tenu du comportement du locataire (souvent associé à la maladie mentale).

Parmi les autres facteurs, notons que les propriétaires, même bien intentionnés sont confrontés à des réalités qui demeurent difficiles à surmonter :

- Capacité financière du propriétaire à réaliser plusieurs travaux en même temps (qui parfois vient tout juste d'acquérir l'immeuble) ;

- Capacité physique d'effectuer les travaux dans une courte période ;
- Difficulté de trouver un entrepreneur compétent, disponible et intéressé à effectuer le travail ;
- Difficulté ou impossibilité d'effectuer les travaux en raison de la présence d'un locataire (logement occupé).

Malgré ces réalités, les propriétaires sont confrontés au risque de recevoir un avis de non-conformité, de recevoir un constat d'infraction ou même d'être menacés d'une inscription d'avis de détérioration de leur immeuble au registre foncier.

i. Propriétaires bien intentionnés, propriétaires négligents

La négligence de certains propriétaires existe, mais elle demeure une composante mineure en regard aux nombreuses origines des problèmes répertoriés.

La CORPIQ le répète : elle n'entend pas défendre la minorité de propriétaires qui ne s'occupe pas adéquatement de leurs logements et qui ne se préoccupe pas assez de leurs occupants. Elle va même plus loin, la CORPIQ dénonce les « rénovictions » ou les reprises mal fondées, tout comme les propriétaires négligents.

La CORPIQ a cependant une bonne idée du profil de propriétaire dit négligent, et pour les besoins de la commission en fait un bref exposé à l'annexe 3. En connaissance du fait qu'il s'agit d'un nombre très faible de propriétaires, la question est de savoir si cela changera quelque chose de demander une inspection à tous, et de surcroît, qu'est-ce que cette inspection changera dans le cas des propriétaires dits négligents ?

Chose certaine, le fait de vouloir contrôler davantage les loyers changera certainement la donne, en défaveur des propriétaires et en défaveur de la bonne gestion immobilière. L'explosion actuelle des cessions des baux est un avant-goût de la catastrophe que serait l'affichage des loyers, une mesure qui vise à réduire la rentabilité déjà anémique du secteur locatif, cause première du manque d'entretien et rénovation.

Il est important de rappeler la fragilité du secteur locatif, un secteur sous pression où chaque réglementation de plus vient étouffer la capacité de maintenir le parc par le manque de rentabilité. Le danger est le suivant : plus l'on coupe dans la rentabilité, plus les propriétaires avec une approche très humaines quitteront aux profits de ceux qui feront tout pour augmenter la rentabilité de leur investissement, même si cela veut dire mettre leur « conscience » de côté.

b. La Ville

Montréal, avec un niveau de pauvreté élevé, de vieilles infrastructures réparties sur des milliers de kilomètres, représente un territoire qui, s'il n'est pas bien géré, peut faire face à de nombreux problèmes d'insalubrité. L'administration de la ville de par ses différents mandats entend constamment parler d'insalubrité, et devient elle-même impliquée dans diverses solutions pour changer la donne. La ville est aussi impliquée en tant que responsable de l'insalubrité et son niveau des responsabilités est majeur. Qu'ils s'agissent des punaises de lit, des rongeurs, de la santé mentale ou de l'aide à la personne, elle a la responsabilité de mettre en place des solutions.

Par exemple, la présence de rongeurs comme les rats dans les résidences privées sont causés directement par les actions municipales comme le réseau d'égouts vieillissant de la ville et l'augmentation forte des travaux. Un exterminateur a d'ailleurs expliqué à Radio-Canada en 2018 que les travaux du SRB Pie-IX avaient clairement causé une arrivée importante de rats dans les rues adjacentes. Dans le reportage, l'entrepreneur partageait quelques pratiques de base que la ville pouvait imposer lors des chantiers pour empêcher les rats d'investir massivement les logements. Dans ce même segment, le journaliste rappelait que la ville avait refusé la mise en place d'un plan de dératisation. Dernièrement, la Ville de Montréal a banni l'utilisation de plusieurs produits utilisés par les exterminateurs pour dératiser, et ce, à ce qu'ils nous ont dit, sans les consulter. Ces derniers prétendent que leur travail est maintenant bien plus difficile et s'interrogent sur la prolifération qui en découle.

Dans le cas des punaises de lit, plusieurs exterminateurs nous ont confié que de multiples lieux publics appartenant à la Ville de Montréal étaient des boucles de transmission dont l'impact sur la prolifération était majeur et déterminant. Selon eux, la ville ne faisait pas les efforts vraiment nécessaires pour exterminer les épicrotiques à Montréal, donc certains sont des endroits très fréquentés (privée et public), tels que cinémas, salles d'attente (divers), transports publics, etc. Les autres villes dans le monde ont également des défis à ce chapitre, mais il vaut mieux les reconnaître et prendre les moyens nécessaires, sans quoi le milieu résidentiel ne s'en sortira jamais. La ville a cependant fait des campagnes d'information qui ont porté fruit, notamment lors de la période de déménagements et la population comprend davantage les risques de ramasser des meubles sur le parvis, notamment les lits. Mais cela demeure la pointe de l'iceberg par rapport aux responsabilités de la ville en cette matière.

L'autre domaine majeur est la santé. Le problème de santé mentale est central dans la question de l'insalubrité et malheureusement, le niveau d'intervention de la ville et de l'État en général est nettement insuffisant. La direction de la santé publique de Montréal a un rôle important à jouer, et se doit de travailler en collaboration avec les intervenants sur le terrain, tels que les propriétaires et les groupes communautaires.

En ce qui a trait à sa politique d'habitation en général, la Ville est l'objet de critiques constantes de la part du secteur immobilier et même du gouvernement du Québec qui n'a pas le même point de vue sur plusieurs des aspects. Certains diront même que par ses décisions, la Ville a contribué à réduire l'offre, parfois en qualité ou en quantité, et qu'à terme cela a contribué à la rareté de l'offre. Par exemple, en imposant plus de contraintes aux producteurs de logements (20-20-20), en interdisant les agrandissements (« shoe box », immeuble à revenus pour famille), en interdisant la construction en hauteur (densification douce), et en publicisant des pratiques de location qui entraînent la cession de bail (attaque les droits des propriétaires les plus charitables).

La CORPIQ estime que le contrôle des loyers n'est pas de compétence municipale et qu'il y a des dangers pour la santé du secteur immobilier, qu'une ville prenne autant d'initiative en matière de contrôle des loyers. Le contrôle des loyers est un domaine très bien documenté et exige une analyse globale avant tout changement à la pièce qui pourrait faire basculer l'offre vers une situation encore plus difficile.

La ville devrait d'ailleurs s'intéresser davantage au livre blanc qui a conduit à la création de la Régie, et à l'importance de stimuler l'investissement en permettant davantage de rendement en immobilier locatif. Elle

devrait aussi porter attention aux sorties publiques de plusieurs ex-présidents du Tribunal administratif du logement qui ont parlé ouvertement de l'importance de retrouver plus de rentabilité sur les activités d'entretien et rénovation en assouplissant le contrôle des loyers, de même que leur foi dans la bonne conduite du marché et de l'importance de laisser le propriétaire établir le prix entre deux locataires en fonction du marché.

c. Les gouvernements

Tant le fédéral que le provincial ont une responsabilité au chapitre de l'insalubrité et de l'accessibilité. Avec sa stratégie nationale, le gouvernement fédéral est devenu un acteur clé en habitation, mais malgré les sommes impressionnantes annoncées, le déploiement demeure long et souvent campé dans des programmes difficiles à opérationnaliser. Il y a une question de champ de compétence qui fait également en sorte que le fédéral agit davantage comme un banquier qu'un acteur pouvant apporter des solutions directes. Ses dernières initiatives pour les nouveaux acheteurs demeurent controversées, car elles peuvent avoir un effet haussier sur les prix, mais on comprend par ailleurs que la préoccupation existe de permettre un meilleur accès tant pour devenir propriétaire que locataire.

De son côté, le gouvernement du Québec est en grande partie responsable de la situation de l'insalubrité et de l'offre locative. Côté insalubrité, tant les groupes communautaires, les villes, les propriétaires que les locataires peuvent être mieux supportés avec des programmes et des investissements beaucoup plus costauds. La ville de Montréal doit considérer que la bataille de l'insalubrité passe par l'implication du gouvernement du Québec à travers son offre de service en santé et des programmes de rénovation dont les enjeux se chiffrent à des niveaux budgétaires très au-delà de la sphère municipale. On comprend donc que le champ d'action provincial doit être beaucoup plus grand et non l'inverse. Non seulement par des investissements beaucoup plus importants (notamment de façon beaucoup plus importante dans le secteur communautaire, les intervenants psychosociaux, etc.), mais également élargir les champs d'action de plusieurs organismes, dont les CLSC, les soins à domicile, etc. Des situations telles que la prolifération des rats et des punaises de lit demandent des actions concertées avec des investissements majeurs (50 millions par année pour combattre la vermine selon certains observateurs) : seul le gouvernement du Québec peut faire une différence compte tenu de l'horizontalité des problèmes d'insalubrité.

De toute évidence, la faiblesse de l'offre locative au Québec est la conséquence d'une politique de contrôle des loyers qui ne fut pas mise à jour depuis 40 ans. Mise de l'avant par le parti québécois, la méthode de calcul à l'époque offrait des retours sur investissement comparable à la durée de vie, c'est-à-dire 8 à 10 ans. Cette même méthode donne aujourd'hui des retours 4 fois moins rentables, tout simplement parce que les indicateurs de la méthode sont désuets. Alors qu'ils devaient stimuler l'investissement, les calculs rattachés à l'entretien et la rénovation produisent un manque d'investissement d'environ 3 milliards par années au sein du parc immobilier privé. Certains se réjouissent de ce manque qui garde les loyers à un niveau très bas, mais ils ignorent quels impacts cela a sur la quantité et la qualité de l'offre.

L'enjeu de la remise au marché est également incompris par ses détracteurs. Elle est fondamentale pour la survie du parc immobilier dont l'équilibre s'inscrit avec la considération du marché. Les augmentations de loyer durant l'occupation sont les plus faibles au monde, trop faibles pour l'entretien et la rénovation. Ne pas permettre de

remettre le loyer au marché entre deux locataires revient à éliminer les dépenses d'entretien et rénovation puisque celles-ci sont non rentables durant l'occupation. De plus, l'amélioration du marché passe par l'augmentation de l'offre. Les prix du marché étant déjà trop bas, l'ajout d'unités passe maintenant par des programmes tels que celui lancé pour le logement abordable, mais ils se devront d'être encore plus généreux si on veut voir de la construction de logement privé dans les prochaines années.

d. Le TAL

Le Tribunal Administratif du Logement a bien malgré lui une responsabilité qui lui revient. Tous les juges de ce tribunal ont eu à rendre des décisions d'éviction en sachant très bien que la personne concernée avait des problèmes de santé mentale (ou autre) et que ce nouveau jugement n'allait qu'empirer leur situation. La CORPIQ a le même problème de conscience devant l'absence d'aide pour l'occupant, mais fait les représentations gouvernementales à ce niveau. Le TAL est un tribunal, il ne peut pas solutionner les problèmes d'insalubrité en tant que tel, mais il peut faire valoir que la voie de la réglementation, de la coercition (réglementation actuelle et celle dont ce mémoire fait l'objet) n'est pas en fin de compte favorable aux clientèles vulnérables.

Le manque de budget et les procédures judiciaires trop lourdes font en sorte que le TAL a une mission presque impossible avec les paramètres actuels pour réduire les délais judiciaires. Les cas d'insalubrité entendus environs 12 mois après avoir été introduits, accentues en quelques sortes les difficultés d'insalubrité, tant pour le propriétaire (qui subit le préjudice de voir l'état de son logement s'empirer de mois en mois) que le locataire (qui vit dans un logement dont des travaux doivent être ordonnés). Il importe de tenir en compte que la judiciarisation de ces cas ne mène parfois nulle part, tant la preuve est difficile à faire de part et d'autre. C'est malheureux que la voie judiciaire occupe autant d'énergie. La Ville de Montréal, par ses initiatives qui mobilisent les locataires en les dirigeant constamment vers les comités logements, contribue à l'augmentation des causes devant le TAL. La Ville aurait tout intérêt à mieux centrer son rôle notamment en matière d'information qui a encore récemment créé de la confusion, et parfois des attentes, dont le TAL se serait grandement passé.

Il est évident aussi, que le TAL s'il avait à prendre position sur la question d'un registre, serait probablement contre, connaissant fort bien les effets pervers de ce genre d'initiative.

e. Les groupes communautaires

La CORPIQ a une certaine admiration pour le milieu communautaire. C'est par leur travail que nombre de leurs locataires se portent mieux. Par leur connaissance du terrain et leur manière de fonctionner, ce sont souvent les plus à même à effectuer la mission que se donnent les divers paliers de gouvernement quant à l'amélioration des conditions psychosociales des personnes.

Ils sont fondamentaux pour une raison simple : ils effectuent à moindre coût, à moindre lourdeur administrative et plus efficacement plusieurs missions de l'État. En échange, ils doivent pouvoir s'attendre à se faire confier des ressources suffisantes à leur réalisation. Il est simple pour tout gouvernement d'oublier la fonction de cet échange et de voir dans leur existence simplement un coût, mais le coût serait bien plus élevé sans leur existence.

Or le financement de ces groupes se fait la grande majorité du temps en fonction des projets d'organismes et non pas en fonction de la mission. Cette approche peut sembler préférable, car a) c'est plus flexible pour le gouvernement, b) un mythe veut qu'il soit plus facile de vérifier la bonne conduite d'un projet plutôt que d'une mission et c) ce serait moins cher pour le gouvernement (ce qui n'est vrai qu'à court terme).

Le problème avec cette dite approche est le manque de prévisibilité pour les organismes et l'abandon de projets importants au gré des intérêts court terme des administrations politiques.

Les propriétaires ont besoin des groupes communautaires : ils ont besoin, dans certaines situations, de dialoguer plus facilement avec leurs locataires parfois de culture différente, parfois en situation de détresse. Ils ont besoin aussi de comprendre ces situations pour y trouver, en tant que propriétaires, les réponses les plus adaptées.

Les locataires eux aussi en ont besoin, que ce soit pour l'aide à subvenir à des besoins de base ou pour se faire conseiller dans la bonne tenue de son logement.

f. L'occupant

L'idée que les causes sont multiples et que les actions du propriétaire ne sont qu'une petite partie du problème est partagée par l'INSPQ. Sur sa page internet, elle cite dans les « principaux indicateurs d'insalubrité » : l'accumulation importante de déchets, le trop grand nombre d'animaux domestiques, le manque d'entretien. Toutes des causes liées sans équivoque au comportement du locataire.

Puisqu'il s'agit d'un bien loué plutôt que possédé, nombre d'occupants n'accordent pas d'importance à l'entretien de leur habitation, soit parce que leur tolérance à l'insalubrité est élevée, soit parce que les risques de détérioration sont sans conséquence financière pour eux. Les locataires qui ne désinfectent que rarement la salle de bain et la cuisine se comptent par milliers au Québec. Les moisissures prolifèrent, la détérioration de surfaces et structures se produit plus vite que l'usure normale et cela raccourcit la durée de vie utile.

Mais peut-on pointer du doigt ainsi les occupants en les blâmant ? Non ; on le répète, l'insalubrité est avant tout une question de santé publique. La CORPIQ est compréhensive de la situation vécue par les locataires qui selon elles ont des comportements qui s'expliquent par six facteurs dont le plus important est la santé mentale. Les autres sont présentés à l'annexe 5, il s'agit du surpeuplement, la violence, la pauvreté, la vieillesse, et, certains autres comportements.

La santé mentale et encombrement

Une étude de l'association canadienne pour la santé mentale (ACSM) révèle que « les locateurs (propriétaires et concierges) ont exprimé un fort désenchantement face à la disponibilité des services de soutien en santé mentale. En effet les locateurs ont l'impression (...) de prendre en charge les locataires les plus problématiques sans toutefois leur offrir le soutien nécessaire ». Dans les grands immeubles, la situation peut être pire avance l'ACSM : « Pour les grands propriétaires immobiliers, les comportements dérangeants de certains locataires génèrent un mauvais climat social en logement sont nommés comme étant les situations les plus problématiques à gérer ».

L'ACSM reconnaît d'emblée que les propriétaires font des démarches auprès des acteurs gouvernementaux et municipaux, mais se sentent isolés lorsqu'ils font face à des locataires marginaux et négligés par les services publics (4 études citées par l'ACSM).

Le sondage de la CORPIQ réalisé en 2022 indique que dans près de 40 % des cas d'insalubrité, le propriétaire d'immeubles de 8 logements et plus l'impute à la santé mentale des occupants. Sur 696 cas d'insalubrité relevés par MHM entre 2020 et 2022, plus de 10 % des cas semblent directement rattachés au syndrome de Diogène ou TAC. Mais la problématique de la santé mentale ne porte pas que sur l'encombrement, elle porte parfois sur la présence de punaises, de vermine, de moisissure, et sur l'usure prématurée du logement.

Le syndrome de Diogène et le trouble d'accumulation compulsive (TAC) sont des situations auxquelles les propriétaires sont constamment confrontés. La différence la plus fondamentale entre le TAC et le syndrome de Diogène se situe dans l'isolement social pour les personnes aux prises avec ce dernier, contrairement au TAC pour qui il y aura encore des interactions sociales.

Après des efforts pour rechercher une solution pour venir en aide aux locataires qui sont en spirale descendante et causent des problèmes d'insalubrité, les propriétaires se font dire par la Ville de Montréal « Ce n'est pas notre problème, ultimement c'est vous le propriétaire — c'est à vous de vous en occuper ». C'est d'ailleurs ce qu'a répété presque mot pour mot le responsable du comité exécutif lors de la présentation du présent projet de règlement devant toute la galerie en présence. Et ce n'est malheureusement pas nouveau comme attitude de la ville, cette culture est en fait bien en place (depuis plusieurs administrations) et accentue les problèmes liés à l'insalubrité. En effet, les inspecteurs eux-mêmes y sont confrontés et ne se gênent pas pour dire aux propriétaires : « La ville ne fera rien pour vous aider, vous n'avez qu'à aller devant le TAL pour le faire sortir, si vous voulez un rapport d'inspection de ma part je vais cependant devoir vous donner une amende, et le problème est que vous devrez corriger la situation dans 30 jours sans quoi vous devrez payer l'amende et encourir plus de problèmes avec la ville, alors puisque les délais au TAL sont d'environ un an, aussi bien dire que je fasse comme si je n'étais jamais venu ». Cette phrase fut répétée, non pas 20 fois, mais des centaines de fois par année au cours des dix dernières années. La question se pose à savoir si la ville est vraiment au fait de la situation sur le terrain, car consciemment ou non, elle contribue en quelque sorte à encourager le propriétaire vers une éviction comme solution. Il arrive que le propriétaire n'ait pas envie d'emmener la personne en difficulté devant un tribunal, mais compte tenu du désengagement généralisé autour de lui, il finit par le faire. On se retrouve ainsi dans un cercle vicieux.

g. Le cercle vicieux de l'insalubrité

Voici une démonstration assez incisive pour illustrer à quel point, le système en présence a failli face à des besoins exprimés par des personnes vulnérables. Ce cercle vicieux basé sur des cas de santé mentale est malheureusement en place. Il est donc important de le décrire et surtout de le comprendre. La CORPIQ veut sensibiliser le lecteur à la gravité de la situation.

Le locataire est souffrant (maladie mentale, perte de repères) et a besoin d'aide. Le propriétaire essaie d'aider le locataire, mais après plusieurs tentatives n'y arrive pas. Le propriétaire à son tour cherche de l'aide, mais personne ne semble mandaté pour lui venir en aide, même s'il le fait pour et au nom du locataire. La ville, très officiellement, lui dit que ce n'est pas son problème. Certains de ces propriétaires contactent la CORPIQ, laquelle le sensibilise et le réfère à des groupes communautaires, lesquels sont souvent dépourvus, instables. Le temps passe. La situation du locataire s'aggrave, et ce dernier a recours à de l'aide pour les locataires, le plus souvent des comités logements. Ces derniers s'insurgent, alignant le locataire vers le service d'inspection afin de condamner le propriétaire qui, très souvent selon eux, est « le problème ». Le service d'inspection arrive et voit la situation. Selon l'inspecteur et l'attitude du propriétaire, ce dernier reçoit ou non une amende et se fait diriger vers le TAL. Les délais pour ce genre de cause sont de plus ou moins un an. Le propriétaire a le temps de cumuler de la preuve, mais malgré tout ce n'est pas facile à démontrer devant le tribunal. Arrivé devant le tribunal, deux choses possibles : soit le juge condamne le locataire et signe une éviction, soit le juge donne une chance au locataire avec une ordonnance de changer de comportement ou procéder à un ménage quelconque, chose qu'il aura du mal à faire (compte tenu de sa situation après un an...) et la cause revient quelques mois plus tard devant ce même tribunal et le mot éviction est prononcé par le juge. Le locataire se cherche ainsi un logement, désormais avec une problématique supplémentaire de dossier judiciaire et de références boiteuses de propriétaire. Il cherche, il cherche, puis trouve un logement, certainement pas le meilleur, mais il trouve. Le cycle pour lui, va recommencer, d'autres propriétaires, d'autres inspecteurs, d'autres mesures disciplinaires envers le propriétaire, d'autres mesures inhumaines envers le locataire. Et pendant ce temps, personne pour aider celui dont le besoin est pourtant identifié par tous les intervenants.

La ville, de son côté, regarde les statistiques, et se dit qu'il y a un problème avec les propriétaires. Elle reçoit des doléances de la part des comités logement, les écoute et se dit il faut donner plus de place au comité logement, mettons-les donc en première ligne de service au citoyen pour le logement ; affichons-les partout sur notre site internet, soyons en quelque sorte partenaires. Le site internet de la ville en matière d'insalubrité est complètement muet pour les propriétaires qui cherchent comment s'en sortir, seuls des références aux comités logements pour aider les citoyens. Les locataires affluent donc du côté des comités logements, lesquels sont en quelque sorte la base politique de l'administration en place, c'est du gagnant-gagnant. Les comités de logements font leur travail, ils accompagnent le locataire en l'encourageant à se battre contre le propriétaire. Autrefois, les comités logement tentaient de faire appel à des interventions humaines pour aider le locataire à se reprendre en main. Faute de ressources communautaires suffisantes de conciliation et d'aide psychosociale, les comités logements perdent la foi et tentent la voie juridique, parfois la voie médiatique aussi qui est plus intéressante. La ville reçoit ainsi encore plus de doléances et semble se dire : « c'est grave, ça prend plus d'inspection, plus d'amendes, plus de réglementation ». Elle mandate des juristes d'aller le plus loin possible pour sévir contre les propriétaires. Et politiquement, c'est une aubaine. Les groupes d'activistes applaudissent et scandent : « serrer la vis à ces propriétaires, plus d'inspection, plus souvent, méchants propriétaires ».

Du côté propriétaire, il y a la CORPIQ qui tente de les aider. La CORPIQ les réfère à des ressources spécialisées, parfois même à des experts rattachés à l'hôpital Douglas (spécialisé en santé mentale). La CORPIQ au cours des dix dernières années a consulté des groupes communautaires, des associations en santé mentale, en accueille des

immigrants, en intégration culturelle ; elle est ouverte et à la recherche de solutions. Il y a quelques années, elle avait l'occasion de sensibiliser la ville sur ces enjeux qui concerne les locataires et aussi sur ce que peuvent faire et ne pas faire les propriétaires. La CORPIQ a fait beaucoup et continue de le faire auprès des propriétaires pour les faire adhérer à la voie de la conciliation, de la tolérance. Elle tente de convaincre propriétaire par propriétaire de faire preuve de plus de compréhension avec les locataires et de tenter de leur venir en aide, d'avoir recours à leurs parents (c'est pourquoi nous recommandons systématiquement de recueillir le nom de personnes en cas d'urgence lors de la signature du bail). Et ça fonctionne à plusieurs reprises, les propriétaires sont des gens ouverts et avenants, mais après un temps, la patience n'y est plus devant autant d'incompréhension de la part des autorités municipales, qui n'a que pour réponse « inspection ».

Chose certaine, la législation actuelle nuit à une volonté de conciliation, et ce que propose la Ville — des inspections obligatoires — fait craindre que plusieurs propriétaires accentuent l'utilisation des inspections dans les processus d'éviction.

Les propriétaires s'insurgent aussi à l'effet qu'ils n'ont pas besoin de payer quelqu'un pour leur dire que leur immeuble est aux prises avec des problèmes d'insalubrité, ils le savent très bien, et n'en reviennent pas que les décideurs cherchent à légiférer pour identifier ce qui dans leur immeuble n'irait pas, alors que ces mêmes autorités refusent depuis des années de porter attention aux propriétaires qui les appellent pour signifier un problème. Tous nous ont dit comprendre la lourdeur administrative de la ville, du TAL etc., mais les propriétaires en ont vraiment assez d'être stigmatisés et qu'en plus, ils n'obtiennent aucun service de la ville dans leur lutte contre l'insalubrité.

6. RÉGLEMENTATION DE LA VILLE DE MONTRÉAL

a. Historique des actions de la Ville de Montréal

Depuis l'adoption de son Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements en 2003, la Ville de Montréal a préconisé une approche portant sur les propriétaires. Cette approche, à notre avis, empêche d'identifier les causes réelles de l'insalubrité et omet de considérer qu'il existe des propriétaires de bonne foi et de mauvaise foi. Si la coercition va de soi comme remède aux négligences ou malveillances des premiers, minoritaires, un travail en amont beaucoup plus complexe et nuancé aurait été nécessaire pour permettre aux seconds, nettement majoritaires, d'améliorer la qualité des logements au bénéfice des locataires montréalais. De plus, la ville ne semble pas considérer le plus important : le fait que la très grande partie des problématiques implique le locataire. Bref, le règlement en place tend à garder la ville dans une forme d'ignorance quant aux sources de l'insalubrité.

En ne considérant pas les facteurs socio-économiques comme source majeure de l'insalubrité et les solutions qui s'y rattachent, la Ville de Montréal a perdu un temps et des alliés précieux pour réduire le phénomène.

Pourtant, la Loi sur les compétences municipales est claire : en matière de salubrité, une ville a le pouvoir de sévir aussi bien contre le propriétaire de l'immeuble que contre l'occupant (article 55 à 58). Elle peut ordonner au contrevenant de faire disparaître la cause d'insalubrité, ou encore la municipalité peut le faire elle-même aux frais de cette personne. La CORPIQ ne souhaite surtout pas une approche coercitive qui se dirigerait vers l'occupant, mais nous faisons ressortir ici le fait que la Loi telle qu'elle est écrite sous-entend que si le locataire connaît un problème, la coercition ne devrait pas viser le propriétaire. Et en ce sens, cette loi permet à la ville d'agir, pour aider le locataire, sans nécessairement devoir obtenir son approbation, ce qui est majeur dans le cas de l'insalubrité.

L'annexe 5 présente un court résumé des actions de la Ville de Montréal depuis les 20 dernières années dans le dossier de l'insalubrité. Ce qu'il faut retenir est le fait que la présente administration semble poursuivre dans la même voie que la précédente, c'est-à-dire que plutôt que de s'occuper des solutions, elle continue à demander plus de pouvoir et plus de coercition.

b. Réglementation et processus actuel

L'annexe 6 présente les différentes composantes de la réglementation actuelle. Il en ressort que les pouvoirs actuels de la ville sont très grands. À ce point que dans plusieurs situations les propriétaires ont le sentiment de se retrouver sans droits face à la municipalité.

Ce qui se retrouve dans les rapports d'inspection peut être très varié. L'inspecteur peut à la fois noter un problème grave et/ou une série de problématiques pouvant aller de l'usure normale (exemple : plancher à revernir) à l'usure prononcée, telle que des fenêtres qui ne ferment pas bien. Ce rapport impose pourtant de procéder à l'ensemble des modifications prévues. S'il est compréhensible de faire évacuer un locataire pour un mur risquant de s'effondrer, il est plus difficile de le faire pour sabler des parquets. De nombreux problèmes non urgents devraient

donc pouvoir se régler lors d'un changement de locataire et ne devraient pas nécessiter l'obligation de travaux rapides et surtout pas des constats d'infraction de la part des inspecteurs de la ville.

D'autres types de situations sont difficiles à évaluer. L'exemple de la moisissure est dans ce cas frappant. Qu'est-ce qui constitue un cas de moisissure grave, dont il faudrait s'occuper immédiatement ou un cas de moisissure plus « normal » causé par un simple manque de nettoyage du locataire? Il faut pour déterminer les cas, les causes et les correctifs adéquats et raisonnables, se donner une norme et conséquemment du personnel certifié, ainsi qu'un protocole. Les inspecteurs de la Ville de Montréal peuvent-ils le faire?

Depuis toujours, la CORPIQ a transmis ses demandes à la ville afin de modifier les délais donnés au propriétaire pour se conformer. L'avis de non-conformité donne 30 jours au propriétaire de se conformer et bien des obstacles empêchent les propriétaires, en toute bonne foi, de le faire. Cela les oblige à appeler les inspecteurs et à espérer que ces derniers ne soient pas trop zélés. Les obstacles sont de bien des natures. Tout d'abord, la disponibilité de la main-d'œuvre pour certains travaux force de longs temps d'attente. Parfois, c'est la nature des travaux qui oblige à relocaliser le locataire le temps de les effectuer, ce qui nécessite un effort logistique important. C'est d'autant plus vrai lorsque le locataire refuse de quitter le temps des travaux. Parfois, le problème ne peut se résoudre, car il dépend directement du comportement du locataire. Le propriétaire est alors coincé et sans droits.

Il est à noter que la grande majorité des propriétaires locatifs ont appris à avoir peur de la Ville. Plusieurs d'entre eux craignent de faire partie de comités ou de se rendre au conseil de ville de peur d'être identifiés, même pour des situations qui n'auraient rien à voir avec l'habitation. On ne parle pas ici d'un climat de méfiance, on parle de la peur de se faire exploiter, d'être la cible de la ville dans un processus d'abus de pouvoir. En effet, les propriétaires n'osent jamais se plaindre à la ville par peur de représailles. Quelles représailles? La peur bleue d'un inspecteur qui se pointe dans un autre objectif que celle de l'insalubrité et distribue des ordonnances de travaux sur une série d'éléments soi-disant « non conforme ». Considérant l'âge du parc immobilier, qu'il s'agisse de la hauteur des rampes de balcon, de l'emplacement de la cabane à jardin, des fenêtres de secours, etc., les possibilités de trouver des anomalies sur un bâtiment (presque tous) sont importantes et peuvent entraîner une lourde facture.

7. LA CERTIFICATION DE LA VILLE DE MONTRÉAL

a. Fonctionnement

Le projet de certification fut sans le moindre doute développé très rapidement. Il y a peu de détails sur le fonctionnement et sur les coûts. Il n'y a pas de clarté non plus sur les constats qui conduisent à une telle initiative, et ce à quoi cela va vraiment servir.

En ce qui concerne la portée juridique du règlement proposé, il demeure plusieurs doutes quant à la validité juridique d'un tel règlement, lequel pourrait conduire à une multitude de complications et de dépenses juridiques inutiles.

Quant à la faisabilité technique du projet, la ville ne semble pas avoir évaluée l'ampleur de la tâche, tant au niveau de l'inspection que de la rétroaction de l'information. Le genre de plateforme pour accueillir les données d'une telle complexité risque d'être en soi une barrière assez grave, en ce sens qu'au niveau administratif et technologique, il risque d'y avoir des embûches. La ville semble avoir du mal à gérer les informations entre arrondissements et ville centre en matière d'insalubrité, et ce, avec un nombre restreint d'inspections. Comment peut-on imaginer un projet d'une telle ampleur, impliquant 200 000 inspections ? En supposant que le tout fonctionne, à la suite d'investissements majeurs (nous pouvons avancer de façon conservatrice au moins 30 millions et un bon trois ans), que fera la ville de toutes ces informations ? Les analyser, les regrouper, produire des statistiques un peu plus accablantes ? Force est de constater qu'un tel projet répond à un certain besoin du côté des élus, mais il ne répondrait pas au besoin du milieu, car au risque de se répéter, l'enjeu n'est pas l'identification des problèmes, l'enjeu est sur les solutions.

Si la solution au marché immobilier est un registre des baux, là aussi le fonctionnement est plus que questionnable. Sur le fond, ce que veut faire la ville est irrecevable par les propriétaires et lorsque la population en comprendra les conséquences, fort probablement qu'une telle volonté ne sera plus à l'ordre du jour. Donc, non seulement l'objectif poursuivi par la ville n'est pas valide, mais la façon d'y parvenir est, elle, complètement irréaliste.

b. Conséquences

Allons-y tout de même de quelques réflexions à savoir quels seraient les impacts d'un tel règlement.

i. Un impact sur les loyers

Quel que soit le prix de l'inspection en ce moment, différents facteurs vont les faire grimper avec la certification. Tout d'abord, l'augmentation de la demande évidemment, mais aussi le manque de choix et l'obligation d'effectuer une inspection. De plus, la pénurie de main-d'œuvre et le nombre nécessairement limité de spécialistes sur le territoire de la Ville de Montréal sont tous des facteurs importants pour cette montée de prix. Si la mise en œuvre par palier peut répondre à une partie du problème, tout porte à croire que les prix exploseraient. De surcroît, cette réglementation arriverait après deux années de pandémie, alors que ce marché

est déjà en mode rattrapage. De plus, l'entrée en vigueur d'obligation d'inspection dans le marché du condo provoque déjà une pénurie et les prix sont déjà en forte inflation.

Les coûts peuvent varier selon le type de bâtiment (bois/brique, béton, garages souterrains, etc.), le nombre d'unités, le nombre d'étages, les systèmes mécaniques utilisés (chauffage et ventilation), et bien sûr la liste d'éléments à vérifier et le type de mesures requises. Pour l'inspection du bâtiment, on peut compter environ 1000 \$ à 3000 \$ par cinq unités, et de 250 à 600 \$ par unités, et les aires communes pourraient également être considérées comme des unités selon la conception du bâtiment. Un bâtiment de 20 unités coûterait environ de 12 000 \$ à 24 000 \$. Un bâtiment de 100 unités pourrait coûter en inspection jusqu'à 120 000 \$¹¹.

La ville dit vouloir faire inspecter 250 000 logements répartis dans 12 000 immeubles. On peut donc considérer un coût pour ces propriétaires qui se situe entre 100 millions et 300 millions. Un coût social disproportionné quand on sait que de toute façon les propriétaires — presque la totalité — ont déjà cette information. Or, les propriétaires n'ont aucune envie de payer pour une information qu'ils ont déjà, et réduire ainsi leur capacité d'investissement en entretien et rénovation ou tout simplement en refillant la facture aux locataires. Que la ville le veuille ou non, l'argent devra venir de quelque part pour payer cette opération.

Par ailleurs, un autre coût est inquiétant : celui qui reviendra à la Ville de Montréal. Bien que la ville indique que c'est à coût zéro pour la ville, il ne semble pas y avoir eu une évaluation de coût, ni de ce que fera la ville de cette information. Un système de transmission des informations, d'entreposage des données permettant à des fonctionnaires d'utiliser l'information se chiffre certainement en dizaine de millions. L'autre question est que fera la ville en termes de gestion de cette information. Que fera-t-elle d'autant d'inspections ? Combien faudra-t-il d'embauche pour analyser les données, faire les suivis, etc. D'autres millions de ce côté qui pourraient être perdus si on se fie à l'expérience de Toronto, qui, croulant sous l'information, n'a pas vraiment été capable d'en faire une gestion adéquate.

Toute augmentation significative des coûts entraînera les propriétaires, à leur corps défendant, à augmenter les loyers plus fortement qu'ils ne le souhaiteraient. C'est d'ailleurs une considération constante qu'ils essaient de faire comprendre aux villes lors des augmentations de taxes.

ii. Un impact sur le marché locatif

L'impact sur les loyers n'est pas le seul qui inquiète la CORPIQ. En effet, la CORPIQ pense que des impacts tout aussi importants sont à prévoir : la modification du rapport propriétaire/locataire et la modification de la personnalité des propriétaires et la diminution des logements disponibles.

La modification du rapport propriétaire/locataire

Alors que bien des propriétaires ont une approche de « laisser-faire » envers les locataires, l'épée de Damoclès que sera la certification poussera systématiquement les propriétaires à prendre les moyens pour assurer de choisir

¹¹ Pour déterminer ces chiffres, la CORPIQ a consulté plusieurs intervenants du domaine de l'inspection des logements

les bons locataires et agir envers les locataires dont le comportement pourrait avoir des impacts sur l'insalubrité. Les clientèles vulnérables seraient malheureusement impactées.

La résolution des problèmes d'insalubrité passe par le dialogue et par l'implication de plusieurs ressources spécialisées pour venir en aide tant au propriétaire qu'au locataire.

La CORPIQ craint que la certification ait des conséquences majeures en matière de relation propriétaire-locataire qui seront nuisibles :

- Fermeture plutôt qu'ouverture sur le dialogue
- Moins de tolérance envers les occupants
- Plus de recours aux tribunaux pour changements de comportement ou résiliation/éviction

Ces conséquences vont à l'encontre des objectifs poursuivis de réduction de l'insalubrité, et pourraient entraîner des problématiques plus graves :

- Discrimination
- Insatiabilité des personnes souffrantes de maladies mentales
- Difficulté pour les groupes communautaires d'agir en mode résolution de problème

C'est donc un affaiblissement de la structure sociale qui en découle et une réduction des possibilités de conciliation que craint la CORPIQ.

L'augmentation des mauvaises pratiques

Il existe à Montréal un grand nombre de logements sous le seuil de rentabilité ou qui sont sur le seuil en ce moment. Toute modification du rendement en négatif peut faire bouger la feuille de calculs. La CORPIQ craint que si les propriétaires sont forcés d'inspecter, les inspecteurs puissent être appelés à appuyer sur le crayon pour perturber les projets d'avenir de l'immeuble dans son modèle d'affaires actuel. En d'autres termes, la CORPIQ craint que certains propriétaires se servent de l'inspection comme un levier pour changer la vocation de leur immeuble ou procéder à des rénovations majeures. Nous craignons une recrudescence des « rénovictions », **une pratique que condamne fortement la CORPIQ, mais dont les causes doivent absolument être comprises pour les éviter. Également, la certification risque de causer des ventes de bâtiments, lesquelles entraînent souvent un affaiblissement du modèle d'affaires, et se traduit par des hausses de loyers.**

L'augmentation des actions juridiques

Outre l'augmentation considérable des causes pour trouble de comportement devant le TAL et les conséquences désastreuses pour la clientèle vulnérable, la CORPIQ s'attend même à ce qu'une telle législation de la part de la ville se retourne même vers elle. Il faut s'attendre à ce que si les propriétaires paient un inspecteur, le rapport d'inspection de celui-ci serve à défendre le propriétaire en cas d'intervention de la Ville. Fort à parier que les amendes distribuées aux propriétaires qui ne sont actuellement peu ou pas contestées (car la démarche serait

onéreuse), seraient désormais non seulement contestées, mais certains propriétaires seraient moins gênés de poursuivre la ville et l'empêtrer dans des débats juridiques interminables.

Le changement de profil des propriétaires

Le Québec jouit d'une situation unique au monde. La détention de son parc immobilier privé est très majoritairement entre les mains de propriétaires qui sont des personnes physiques et qui sont très proches de leur clientèle. Même au niveau des 8 unités et plus, encore beaucoup de propriétaires sont des citoyens et parfois lorsqu'ils ont plus de cinquante logements, ont des équipes d'entretien, et parviennent à rendre un service assez efficace et personnalisé à leur clientèle. Plus on complexifie la réglementation, plus les propriétaires seront portés à confier la gestion de leur actif à des gestionnaires immobiliers qui agissent comme mandataire. Selon les échos que la CORPIQ a obtenu, ce genre de législation aurait pour effet d'accélérer la tendance actuelle d'impartition de la gestion immobilière à Montréal. Les gestionnaires immobiliers ont plutôt bonne réputation, car en général ils ont des capacités (ressources techniques et humaines) pour maintenir un niveau d'entretien élevé et les rénovations majeures se font plus rapidement. Mais l'impact sur le prix des loyers est en général retentissant. D'abord parce que le niveau d'entretien sera plus élevé, et le coût horaire pour faire l'entretien est beaucoup plus élevé (réglementation de la commission de la Construction du Québec). D'autre part, même sans rénovation, il s'en suit une augmentation des loyers, car les gestionnaires veillent sur l'immeuble, s'occupent de la location, du déneigement, nettoyage, etc.; lesquelles coûts sont souvent très faibles lorsque c'est le propriétaire lui-même ou ses proches collaborateurs qui le font. Bref, il y a une limite à la capacité de gestion des propriétaires uniques et plus on ajoute de la réglementation plus cette limite s'atteint rapidement en termes de nombre de portes. **La législation proposée ne semble pas avoir considéré ce genre d'impact, qui au-delà des coûts, réduit la fibre sentimentale qui, bien plus que l'on pense, régit encore beaucoup les relations propriétaires-locataires au Québec.**

La diminution de l'intérêt envers le monde locatif

Ces dernières années, selon les chiffres de l'APCHQ, il y a eu un regain de l'intérêt de construction de logement locatif (à savoir qu'il s'accompagne surtout une augmentation du regain d'intérêt pour la construction plus généralement — +25 % pour le locatif et +26 % pour toutes les constructions en comparant 2022 et 2021). Ce qui est une bonne nouvelle pour les locataires qui verront une augmentation de l'offre pour du neuf et donc un effet sur le taux d'inoccupation.

L'idée d'un registre des loyers qui vise à contrôler les loyers « au marché » viendrait nuire de façon très importante au modèle d'affaires des constructeurs, qui déjà ont annoncé qu'ils ne seront plus en mesure de faire du locatif dans le contexte de forte augmentation des coûts. Si les revenus potentiels (moyenne du marché) sont désormais sous l'emprise de nouvelles pratiques, le refroidissement des constructeurs sera sans équivoque. Si Montréal veut plus d'offres, elle doit être en mesure de laisser davantage d'espace au marché. Déjà il y a une migration de la construction dans une deuxième couronne de Montréal : Mascouche, Boisbriand, Candiac, St-Julie, etc. Tous sont en mesure de constater que pour les constructeurs, le marché de Montréal compte de plus en plus de points d'interrogation, n'allons pas essayer de contrôler le prix du marché.

8. CONCLUSIONS

Le problème de l'insalubrité est fondamental et tous le reconnaissent. La question n'est donc pas de convaincre les propriétaires de l'importance d'offrir un milieu de vie sain, mais de savoir comment l'obtenir pour tous. Avant toute chose, il faut reconnaître que c'est un problème horizontal qui doit être pris à bras le corps par tous les paliers de gouvernement, et par une mobilisation terrain.

La réglementation proposée aujourd'hui par la Ville de Montréal vise à mettre sur le propriétaire la responsabilité, plutôt que de proposer un plan visant la concertation. Le propriétaire immobilier québécois fait beaucoup pour aider les locataires en difficulté. Il est un répondant souvent de premier rang pour sa clientèle, mais a besoin d'aide lui-même pour venir en aide aux personnes dans le besoin. Il en est de même pour le locataire, qui est le premier à avoir besoin d'aide.

Le travail conduit par la ville ne semble pas en adéquation avec l'envergure du problème. Tout problème de cette importance nécessite une démarche faisant intervenir tous les acteurs concernés, à la suite de laquelle des orientations sont choisies, ainsi qu'un véritable plan d'action. De surcroît, la législation proposée n'aborde pas le bon problème. L'identification des problématiques d'insalubrité n'est pas un enjeu puisque les propriétaires sont très au fait de ces situations. L'idée d'avoir un inventaire de toutes les inspections pour chaque bâtiment apparaît intéressante pour la ville, mais cette information n'apparaît pas utile, car elle n'offrira pas plus de moyens pour résoudre les problématiques identifiées et va laisser pour contre les problèmes humains qui sont centraux dans le contexte du secteur locatif. Elle ne servira certainement pas la cause des locataires qui verraient leurs loyers augmenter et un probable resserrement de la tolérance envers certains comportements. Surtout, les locataires vulnérables, qui aujourd'hui sont abandonnés par le système, le seraient probablement encore plus, à travers un monde de plus en plus constitué de gestionnaires, de juristes, d'administrateurs... et de moins en moins de ce qu'ils ont besoin : des humains pour les comprendre et les aider.

Le but de la CORPIQ à travers ce mémoire n'est pas de dénigrer la ville ou son projet de règlement. L'objectif est de sensibiliser la ville et la commission au fait que les propriétaires sont des gens qui connaissent la question de l'insalubrité à fond, ils y sont confrontés tout au long de la période de détention d'un immeuble. Également, de montrer que les propriétaires montréalais sont beaucoup plus impliqués dans une relation d'aide avec les locataires que ne le pensent les autorités municipales. La quasi-totalité des propriétaires montréalais ont de bonnes valeurs, ils sont ouverts sur les autres, fiers de leurs immeubles, qu'ils veulent beaux et accueillants. Mais cessons de le nier, le profil de la clientèle locative à Montréal présente des défis de santé publique, lesquels rendent le rôle des propriétaires parfois difficile, voire même parfois, ingrats. Les manchettes des dernières années parlant de «rénovictions» semblent avoir ébranlé la perception de la ville à l'égard des propriétaires, se disant désormais que tout est permis pour mettre au pas les propriétaires. La CORPIQ dénonce ces situations et a été claire à l'effet qu'elle condamne ces pratiques malheureuses pour les locataires. Les «rénovictions» sont le fruit d'un groupuscule de propriétaires — souvent issu du monde de la construction — et ils sont le symptôme d'une situation beaucoup plus grave. Le marché locatif se meurt peu à peu et approche d'un précipice en termes d'offres immobilières, car le secteur n'offre pas assez de rentabilité. Ainsi, les gens qui se lancent dans l'aventure du locatif prennent de plus en plus de risques et à terme, ce n'est pas bon pour le Québec. À vouloir trop en faire,

la ville ne mesure pas les conséquences de ses actes sur le marché immobilier, lequel est interconnecté entre les différentes catégories d'immeubles résidentiels et entre les différentes catégories d'actifs. Si Montréal veut continuer à être une ville qui offre un parc immobilier abordable et de qualité, et qu'elle veut être la terre d'accueil d'une immigration importante — et nous le souhaitons tous — un changement de paradigme devient nécessaire.

Le propriétaire doit être considéré comme une pièce centrale des solutions à apporter pour augmenter la qualité de l'offre, mais aussi la prestation de services au locataire. Ce changement de paradigme implique un changement dans la façon de considérer les propriétaires, de valoriser ceux-ci dans une approche très collaborative. La CORPIQ se présente comme un conseiller et un partenaire afin d'élaborer des solutions porteuses qui contribuent à l'amélioration de l'offre et qui adressent les besoins des personnes vulnérables de notre société.

Quant à l'insalubrité, nous avons exprimé à quel point les situations rencontrées sont rattachées à des problèmes de santé publique. La ville fait fausse route en s'attardant au bâtiment. Elle doit s'attarder aux personnes qui vivent dans les logements, et écouter davantage les intervenants communautaires qui, tout comme les propriétaires, prônent la concertation plutôt que la coercition.

Ce changement de paradigme passe par la reconnaissance d'un certain nombre de principes, nous en avons listé 11 qui, selon la CORPIQ, sont fondamentaux pour avancer sur la voie de la solution et de la concertation.

11 principes à reconnaître afin de faire reculer le phénomène de l'insalubrité.

Reconnaitre que :

1. L'insalubrité est une responsabilité partagée
2. La stratégie proposée ne s'adresse qu'à une petite partie du problème, soit la technique du bâtiment
3. Le problème de l'insalubrité est en grande partie « humaine »
4. Il faut travailler en amont plutôt qu'en aval
5. Il faut travailler en partenariat avec les propriétaires et le gouvernement du Québec
6. La situation du parc est le résultat de la politique Habitation mené par la ville et le gouvernement et que le contrôle des loyers est un des facteurs explicatifs de l'état du parc locatif en quantité et en qualité
7. L'abordabilité telle que définie n'est pas viable
8. La clientèle vulnérable et insalubrité sont interreliées dans un cycle de pauvreté
9. La coercition n'apporte pas de résultat et que la conciliation est plus prometteuse
10. La ville a besoin du soutien des propriétaires pour améliorer la salubrité
11. Les propriétaires ont besoin de soutien

9. RECOMMANDATIONS

Les recommandations se font sur deux axes. Le premier axe porte sur la gestion de l'insalubrité et consiste à demander un changement à 180 degrés de l'orientation du travail de la Ville de Montréal dans le dossier de l'insalubrité. Il faut passer d'une philosophie coercitive et diviseuse ne prenant le problème que par un petit bout à une vision globale du problème humain dans un esprit de concertation où des solutions touchant directement les causes de l'insalubrité sont élaborées.

Le deuxième axe de recommandation consiste à proposer des avenues à la ville pour qu'elle puisse aider les propriétaires à aider leurs locataires.

Recommandations globales sur la gestion de l'insalubrité :

Recommandation 1 : Surseoir à l'application du règlement et travailler avec l'ensemble des partenaires dans une démarche mobilisatrice.

Comme décrit longuement dans ce mémoire, la CORPIQ considère que ce règlement non seulement n'entraînera pas une amélioration de la situation, mais il se pourrait très bien qu'il l'empire. Étant donné qu'il n'a pas été rédigé en tenant compte des avis des différentes parties prenantes, il est nécessaire de retourner à la planche à dessin.

Nous souhaitons que la ville débute une démarche de consultation, idéalement avec une firme externe afin d'adopter une approche objective visant à établir une compréhension commune de la situation actuelle.

Recommandation 2 : Favoriser la concertation et la conciliation

Adopter un changement de culture en passant d'une approche coercitive qui ferme les canaux de communication, à une approche de conciliation et de compréhension qui ouvre les canaux de communication vers la confiance et la recherche de solution. La ville se doit de jouer un rôle de leadership à ce niveau et valoriser les groupes communautaires et les propriétaires et les inclure dans les mécanismes de résolution de problème, lesquels sont en grande partie autour de problématiques humaines. Cela implique d'augmenter de façon substantielle les contributions financières aux groupes communautaires et élaborer des mécanismes de financement qui ancrent le milieu dans une planification à moyen long terme de leurs activités. Aussi, de travailler avec la CORPIQ dans un esprit de concertation pour notamment définir les besoins, les défis à relever et les solutions.

Recommandation 3 : Agir sur les causes par des solutions pragmatiques

L'insalubrité est un mot, mais derrière se trouve des situations concrètes, mais distinctes, qui demandent des solutions concrètes, et plusieurs sont évidentes et faciles à mettre en place. Il y a beaucoup de solutions considérées comme des « fruits bas » qui pour l'heure semble orphelines. Un groupe de travail horizontal permettrait de rapidement adresser des problèmes spécifiques et proposer des solutions précises qui pourraient changer la donne. La CORPIQ se porte bien sûr disponible pour participer à cette approche « problème-solution » afin de mettre en branle des actions rapidement. À titre d'exemple, la mise en place d'un plan de dératisation ; l'amélioration de normes pour la plantation d'arbres sur les terrains privés, en termes de distance des solages et

type d'arbre ; le développement d'un plan de gestion parasitaire sur les punaises de lit, incluant une collaboration avec le gouvernement du Québec ; se doter d'un plan pour réduire la culture du cannabis dans le secteur locatif, par une meilleure implication du service de police. Nous pourrions ainsi continuer longtemps. La liste est longue et demande des efforts pour générer des plans d'action, mais c'est la voie à suivre pour traiter de problèmes concrets et comprendre les causes de l'insalubrité.

Recommandation 4 : Adopter une toute nouvelle approche pour le secteur des maisons de chambres

Être propriétaire de maison de chambres est quasi-mission impossible. Or la Ville de Montréal a adopté une législation qui selon nous devrait être complètement revue, en faveur d'un modèle qui s'inspirait de la Ville de Québec, soit par la prise en charge du secteur par des investissements directs. Il s'agirait en fait de créer une société immobilière qui au même titre que la SHDM, aurait pour mission de gérer des maisons de chambres. Le portrait de l'insalubrité en termes statistiques serait meilleur, mais surtout, ces clientèles seraient en meilleure sécurité et prises en charge par l'État pour subvenir à leur besoin.

Recommandations globales visant à « aider les propriétaires à aider les locataires »

Recommandation 5 : Offrir un service de soutien aux propriétaires

Mettre en place une équipe de soutien aux propriétaires aux prises avec des locataires qui, par leurs comportements, constituent la cause principale de l'insalubrité de leur logement. Cette équipe pourrait appuyer les propriétaires et elle pourrait agir comme intermédiaire auprès des autorités de la ville et de services sociaux lorsque l'état de santé mentale et l'aptitude du locataire à occuper un logement doivent être évalués (un propriétaire n'a pas ce pouvoir), et prendre en charge la relocalisation de ce locataire dans un réseau adéquat. Dans les cas plus légers, les équipes d'intervention pourraient faire de la sensibilisation auprès des locataires sur les bonnes pratiques à adopter. Elles pourraient aussi le référer à divers services de soutien.

La Ville de Montréal aurait aussi tout intérêt à embaucher davantage d'agents de conciliation pour aider le travail des inspecteurs. Elle peut aussi financer des organismes communautaires dont ce serait la mission.

Recommandation 6 : Revoir le rôle du service d'inspection – axer sur les causes

Les inspecteurs de la ville méritent un meilleur rôle que celui qui leur est actuellement demandé. Il importe donc d'axer leurs interventions par une rétroaction sur les causes. On ne peut se permettre de les laisser ainsi à eux même, dans un apport essentiellement descriptif, sans être porté vers la résolution de problèmes. Ils ont eux aussi besoin d'aide, par l'implication de ressources telles que des agents de liaison et des groupes communautaires pour les aider dans leur travail. Ils ont aussi besoin de la collaboration du propriétaire, laquelle est difficile à obtenir en distribuant des amendes et des contraventions. C'est donc un changement à 180 degrés qui est recommandé ici pour valoriser davantage le travail des inspecteurs et se servir de ce levier humain qu'est le service d'inspection pour mieux comprendre les situations sur le terrain et apporter des solutions, tant pour le propriétaire que le locataire.

Recommandation 7 : Campagne de sensibilisation « mode d'emploi appartement »

De nombreux locataires ne sont pas nécessairement au courant des conséquences de certaines de leur pratique en tant que locataires. Elles peuvent conduire, par exemple, à un excès d'humidité dans l'habitation et causer de la moisissure. Une approche éducative permettrait d'expliquer aux locataires les bonnes et mauvaises pratiques liées à l'insalubrité dans une campagne de sensibilisation.

Recommandation 8 : Encourager la révision des rendements accordés pour les travaux immobiliers

Si les décideurs souhaitent réellement aider la rénovation du parc en limitant les impacts sur les locataires, Montréal n'a qu'à recommander au gouvernement du Québec de majorer le rendement accordé dans le Règlement sur les critères de fixation de loyer aux propriétaires de logements qui souhaitent entreprendre des travaux majeurs de rénovation. Cette mesure aurait pour effet d'augmenter faiblement les loyers en échange d'une habitation de meilleure qualité et plus sécuritaire aux locataires, mais en favorisant la détention à long terme, plutôt que l'investissement à court terme. Présentement, les rénovations s'effectuent souvent en contrepartie du départ du locataire, dans certains cas contre son gré.

Recommandation 9 : Travailler conjointement avec les propriétaires à obtenir du financement des gouvernements québécois et canadiens pour la rénovation du parc locatif

Les programmes municipaux sont le plus souvent anémiques en termes financiers et ont généralement été très décevants. Dotés de nombreuses contraintes et conditions, peu de propriétaires en profitent et ceux qui réussissent à les obtenir sont souvent très critiques en considérant tous les efforts qu'ils ont dû consacrer pour obtenir souvent bien peu. La ville a des moyens limités et c'est compréhensible, c'est pour cela qu'elle devrait travailler avec les groupes de propriétaires et locataires à l'obtention de leviers économiques des deux paliers de gouvernement supérieurs.

ANNEXE 1 : Cadre de référence de l'Institut National de Santé Publique du Québec

TYPE DE FACTEURS	FACTEURS	EXEMPLES
Facteurs individuels	Revenu	Le revenu disponible peut affecter la capacité à obtenir un logement de meilleure qualité, à apporter des correctifs aux problèmes de qualité de l'air intérieur et de salubrité, etc.
	Habitudes culturelles et mode de vie	La présence de nombreux animaux et l'entretien inadéquat de leur milieu de vie, le tabagisme à l'intérieur et l'encombrement excessif sont des exemples liés au mode et aux habitudes de vie qui peuvent nuire à la qualité de l'air intérieur et à la salubrité dans une habitation.
	Entretien du logement par l'occupant	La fréquence du nettoyage et de l'entretien du logement (surfaces, textiles, etc.) sont des éléments importants pour le maintien de la salubrité. La malpropreté et le manque d'entretien général peuvent créer des conditions favorisant la présence et la prolifération de moisissures, d'insectes ou d'animaux indésirables.
	Entretien du bâtiment par le propriétaire	Un manque d'entretien de l'enveloppe du bâtiment et de la plomberie peut entraîner des infiltrations et des dégâts d'eau pouvant causer une prolifération fongique et favoriser la présence de vermine; une décontamination inadéquate des matériaux affectés par une croissance fongique peut favoriser une mauvaise qualité de l'air dans l'habitation.
	État de santé physique et mentale	L'état de santé général des occupants peut contribuer au développement de problèmes de qualité de l'air intérieur et de salubrité. Les limitations physiques, la réduction de la mobilité et les problèmes de santé mentale peuvent être des éléments à prendre en considération dans la gestion d'un problème de qualité de l'air intérieur ou de salubrité.

Facteurs liés au logement	Conditions de base du logement ou du bâtiment	L'état initial du logement ou du bâtiment, la qualité des matériaux utilisés lors de la construction ou de la rénovation, la présence d'ouvertures non contrôlées permettant l'entrée des insectes ou des animaux indésirables, les problèmes structuraux, les infiltrations d'eau dans les murs et l'absence ou la déficience des installations sanitaires de base (eau courante, électricité, chauffage) peuvent être à l'origine de problèmes de qualité de l'air intérieur ou de salubrité.
	Emplacement, situation géographique	La proximité du logement par rapport aux sources de pollution (p. ex. usine, garage, sols ou nappe d'eau contaminés) ou de lieux propices à la propagation d'insectes ou d'animaux indésirables peut causer certains problèmes de qualité de l'air intérieur ou de salubrité.
Facteurs sociaux et environnementaux	Disponibilité et accessibilité des ressources	La disponibilité et l'accessibilité des ressources sociales et communautaires (organismes de soutien, d'entretien domestique, etc.) peuvent contribuer à améliorer l'efficacité des interventions.
	Disponibilité et qualité des liens sociaux et familiaux	La disponibilité et la qualité des liens sociaux et familiaux des personnes aux prises avec un problème de qualité de l'air intérieur ou de salubrité dans leur habitation peuvent être d'importants atouts pour la gestion de la situation.
	Accès à des services de santé	L'accès à des services de santé (physique et mentale) pour les individus qui en ont besoin peut s'avérer déterminant pour le succès d'une intervention.

ANNEXE 2 – Exemples de problèmes d’insalubrité

Responsabilité	Causes	Exemples		
Propriétaire	Propriétaire négligent	Ne fait jamais d'inspection de routine	Absence de gestion face aux locataires ayant un mauvais comportement	
		Aucun entretien préventif ou correctif	Propriétaire incompetent qui tente d'effectuer les travaux lui-même	
	Propriétaire de bonne foi confronté à des obstacles	Critères de fixation	Délai d'obtention de permis	
		Exigences du comité urbanisme municipal	Programmes de subvention anémiques	
	Occupant/ locataire	Santé mentale	Syndrome de Diogène	TAC (trouble d'accumulation compulsive)
			Incapacité à prendre conscience des problèmes (hygiène du logement)	Usage de narcotique
Pauvreté		Réduction du chauffage causant humidité et dommage aux structures	Lavage et séchage de vêtements sans électroménagers	
		Réduction des dépenses d'entretien (aspirateur, produits nettoyants)	Refus travaux	
Limitation physique		Incapacité à faire l'entretien ménager	Difficulté à sortir les poubelles	
Isolement		Peu de pression/motivation à maintenir son logement propre	Refus collaboration	
Connaissances/ culturel		Méconnaissance de la gestion de la température, de l'humidité et de l'aération dans le climat québécois	Ne savent pas comment disposer de certains objets ou matériaux (qui sont abandonnées dans la cour ou la ruelle ou même dans le logement)	
		Vitre ouverte été comme hiver	Gestion matière résiduelle	
Surpopulation		Humidité plus élevée	Usure accélérée des composantes du logement	
		Difficulté à entretenir	Collaboration difficile	
Négligence		Mauvaise gestion des matières résiduelles	Omission de déclarer une défectuosité au propriétaire	

		Manque de précaution lors de l'utilisation des équipements	Mauvaise utilisation / fermeture du chauffage
	Malfaisance	Vandalisme, graffiti	Nuisances volontaires contre autrui
	Violence	Bris de composantes du logement par excès de colère	Refus accès / non-collaboration
	Animaux	Hygiène	Odeurs
		Détérioration des composantes du logement	Saleté
Responsabilité	Causes	Exemples	
Occupant/ locataire (cont.)	Culture de cannabis	Taux d'humidité favorisant la moisissure	Traficotage du système électrique
	Honte / peur	Tarde à déclarer une infestation de punaises de lit	Refus accès / collaboration
Ville	Déresponsabilisation	L'absence de toute action envers les locataires fautifs contribue à les déresponsabiliser et à perpétuer leurs comportements	
	Gestion des matières résiduelles	La réduction de la fréquence des collectes augmente les dépôts sauvages et la prolifération de vermine	
	État des infrastructures	Mauvais état des égouts/aqueducs favorise la prolifération de la vermine	Les pertes d'eau d'aqueducs provoquent des infiltrations dans les immeubles
		Le manque d'entretien des rues (dalle de béton et revêtement) accentue les vibrations causées par la circulation, ce qui accélère la détérioration des immeubles	Congestion urbaine (CO2)
	Délivrance des permis pour travaux	Les délais d'obtention de permis réduisent la capacité des propriétaires d'agir rapidement pour réaliser des travaux	
Entretien du domaine public	Quand le domaine public aux abords des immeubles est mal entretenu (éclairage insuffisant, malpropreté, mobiliers et paysagement en mauvais état, cela est plus invitant pour que surviennent des dépôts sauvages et des graffitis		

	Gestion des arbres	Les racines affectent les fondations, favorisent l'infiltration d'eau et l'obstruction des conduites	Plante des arbres près des solages sans l'autorisation des propriétaires
	Soutien aux organismes communautaires	N'offre pas l'appui nécessaire au groupe offrant des services de conciliation	N'investit pas assez auprès de ces groupes
		Ne procède pas à une bonne évaluation des forces en présence	Composante politique
	Gestion parasitaire	Ne consulte pas le milieu	Pas de stratégie municipale
Ne fait pas de gestion adéquate de ses propres bâtiments et des lieux publics		Interdit une série de produits, sans alternatives pour les exterminateurs	
Entrepreneur	Incompétence	Travaux mal exécutés qui engendrent d'autres problèmes	Surfacturation de main d'œuvre CCQ / Non CCQ
	Disponibilité	Les entrepreneurs intéressés par de petits projets de rénovation dans des immeubles locatifs sont plus rares que jamais	Problème de stationnement entraîne refus
		Problème de conteneur-permis	Abandon de chantier
Responsabilité	Causes	Exemples	
Gouvernement du Québec	Critères de fixation de loyer	Impossibilité de recouvrer en loyer le coût des rénovations	Affaiblissement systématique du rendement de l'immeuble
	Dépôt de sécurité	Les locataires qui emménagent arrivent dans un lieu en mauvais état	Déresponsabilisation des locataires
	Fiscalité	Loyers = revenus de biens, donc le régime d'imposition est moins avantageux que pour un autre type d'entreprise	Aucun remboursement de taxe sur les intrants pour les propriétaires de logements
	Loi R-20	Les coûts de main-d'œuvre pour des travaux dans des immeubles locatifs sont prohibitifs	Réduction de l'intérêt des entrepreneurs fait monter les prix

	Financement du TAL	Le financement du TAL ne suit pas l'évolution des besoins (bien que le gouvernement ait injecté 24,5 millions sur 5 ans).	Coûts des procédures trop longues
	Absence de programme adapté au locatif	Les programmes à la rénovation sont faites pour des unifamiliales	N'offre pas les enveloppes budgétaires suffisantes aux municipalités pour des programmes ciblés
TAL	Délais judiciaires	Les délais sont trop longs pour traiter les demandes et rendre une décision	Aggrave la situation d'insalubrité par les délais
	Complexité de la démarche	Le demandeur doit faire la preuve de l'insalubrité et de la valeur du dommage	Plusieurs demandes devraient aller en conciliations
	Peu d'effet dissuasif	Le locataire insolvable ne risque pas de devoir dédommager le propriétaire pour les dommages	Le risque pour le locataire d'être poursuivi par son propriétaire est faible
Acteurs sociaux et communautaires	Mandat mal défini	Joue parfois un rôle qui n'est pas dans la mission / compétence	Agit parfois en mode confrontation vs solution
		Ne sont pas consultés par la ville	Dimension politique
	Manque de formation	Les intervenants n'ont pas les outils pour gérer certaines situations	La formation reçue est parfois erronée et mène à une mauvaise lecture des enjeux
	Manque de ressources	Sont gardés en situation de dépendance face à la ville	Budgets insuffisants / coupure de subvention
		Sont consultés par la ville pour des situations dont ils n'ont pas la connaissance	Difficulté à répondre à la demande
	Manque de reconnaissance	Sont absents de grands débats	Parfois en compétition avec des postes syndiqués de la Ville ou du Gouvernement
Ne sont pas rémunérés à la hauteur de la valeur du service rendu		Peu de visibilité à leurs bonnes actions	

Annexe 3 : Propriétaires négligents

Tentons de définir ce qu'est un propriétaire négligent. Il ne fait pas d'inspection, peu ou pas de rénovation, ne fait pas d'entretien préventif ou correctif, s'inscrit dans le laissé-à-aller auprès des locataires dont le comportement est un vecteur de salubrité, embauche des gens peu compétents pour faire les travaux. Sans vouloir minimiser l'importance de ces situations, si nous tentons maintenant de comprendre les circonstances ou le profil de ces propriétaires, nous pourrions retrouver les éléments suivants :

- est souvent un non résident de Montréal (souvent à l'étranger)
- a un bâtiment dont la vocation première n'est pas l'habitation, mais ce dernier s'est transformé au fil des années (loft industriel, garage, local commercial)
- gère des clientèles défavorisées et ne parvient pas à injecter les fonds ou l'énergie nécessaire pour ce type d'immeuble
- est en litige avec un associé, la ville ou toute autre entité dans son environnement
- est aux prises avec un problème de rongeur ou de punaise de lit et il a en quelque sorte jeté la serviette.

Si nous tentons maintenant de définir le type d'immeuble détenu par ces propriétaires considérés négligents :

- Les immeubles faisant de la location au mois ou des maisons de chambres
- Des immeubles qui ont dépassé le point de bascule, c'est-à-dire que la rénovation à petite dose n'est plus envisageable (irrationnel, voire financièrement impossible) compte tenu de l'état général. Ces immeubles sont donc détenus en attente d'être détruit et reconstruit complètement (en condo souvent) ou de travaux d'envergure qui sont souvent qualifiés de «rénovictions».
- Il s'agit d'immeubles non rentables et les propriétaires sont parfois dans un immobilisme plus ou moins volontaire... Plusieurs de ces propriétaires seraient vendeurs si les autorités pouvaient les racheter puisque plusieurs s'avouent coincés dans une situation où il n'y a plus de portes de sortie, autre que vendre. Mentionnons qu'il n'y a pas vraiment d'acheteur pour ce type d'immeuble, mise à part des promoteurs immobiliers- encore leur faut-il une réglementation qui leur permet (hauteur et/ou élargissement). Les autres qui peuvent se montrer intéressés sont des entrepreneurs qui comptent rénover à partir de l'immeuble actuel, mais leur modèle d'affaires qui permet l'achat n'est pas souhaitable par les autorités.

Annexe 4 : Différentes causes à l'insalubrité

1 Le surpeuplement

Dans certains logements, le surpeuplement entraîne des problèmes d'insalubrité tels une quantité excessive d'ordures ménagères qu'il faut entreposer entre les périodes de collecte, un taux d'humidité élevé, une surutilisation des équipements entraînant des bris plus fréquents ou une usure prématurée, etc.

D'après Statistique Canada, ce serait 11% des ménages locataires qui seraient touchés.

2 La violence

Les excès de violence et l'agressivité (parfois liés à la consommation d'alcool ou de drogue), le vandalisme gratuit ou par représailles, font également la vie dure aux logements locatifs que leur propriétaire retrouve parfois dans un état lamentable lorsqu'enfin ils peuvent accéder aux lieux pour constater la situation (un propriétaire doit obtenir une ordonnance de la cour si le locataire lui refuse l'accès).

3 La pauvreté

D'après un document des rendez-vous de l'habitation préparé par deux médecins et universitaires québécois, "les locataires ayant un faible revenu présentent des problèmes de santé et psychosociaux plus fréquents et importants que le reste de la population". Ceux qui payent leur loyer avec plus de 50% de leur revenu ont plus de maladies chroniques, 28% ont un trouble de mobilité et sont six fois plus à risque d'être schizophrène que la moyenne générale. L'étude sur la santé respiratoire des enfants montréalais montre un lien étroit entre revenu et la fréquence de l'insalubrité.

Il faut comprendre que les plus pauvres se retrouvent soit dans des logements publics (dont l'état n'est pas toujours mieux que le privé) soit dans des logements privés à un coût extrêmement faible. Il n'est alors pas logique de demander à un propriétaire de payer un coût massif pour la rénovation tout en tenant un discours de ne pas augmenter le loyer.

4 La vieillesse

Notre société est vieillissante et le maintien à domicile est encouragé, mais l'autonomie relative de certaines personnes âgées entraîne des difficultés grandissantes qui sont à l'origine de certaines situations d'insalubrités : leur limitation physique fait en sorte que l'entretien de base du logement, pourtant essentiel, ne s'effectue pas adéquatement. Des situations graves sont de plus en plus courantes : des animaux qui ne sortent plus faire leurs besoins, des vidanges qui s'accumulent sur les balcons, etc. En cas de vermine ou de punaise de lit, le travail des exterminateurs devient très difficile.

5 Certains comportements

Certaines manières d'entretenir le logement sont aussi problématiques, l'utilisation d'insecticides dans les logements qui ne sont pas faits pour être utilisés à l'intérieur par des locataires voulant combattre eux-mêmes des parasites entraîne des conséquences sur l'hygiène de leur logement.

Certains locataires fument aussi fortement, même dans des logements désignés sans fumer par les propriétaires. Étant donné l'impossibilité pour les propriétaires d'être capables d'empêcher les locataires de fumer, d'autres doivent subir de la fumée passive et le noircissement de leur habitation. La fumée peut aussi être la cause première de problèmes respiratoires, alors que la question de l'humidité ne fait qu'exaspérer la problématique.

Des questions culturelles sont parfois également rattachées à des comportements, notamment pour la question de l'humidité, de l'usage adéquat du chauffage, des fenêtres, des appareils en présence, etc.

Annexe 5 : Évolution historique de la réglementation de la Ville de Montréal sur l'insalubrité

2003

Le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements entre en vigueur à Montréal.

2007

Après avoir produit un bilan des trois premières années d'application, la Ville apporte des modifications à son règlement. Notamment, elle supprime toute mention où elle reconnaissait encore qu'un locataire pouvait être en cause dans une situation d'insalubrité. À l'article 17 stipulant que « L'autorité compétente peut également procéder à la suppression des conditions d'insalubrité décrites à l'article 2,5 et ce, aux frais du propriétaire, du locataire ou de l'occupant. », la Ville enlève « locataire » et « occupant ». Désormais, les propriétaires seront sa seule cible et ses inspecteurs n'auront donc plus à porter de jugement sur la source du problème. Ouvertement, cette modification au règlement est considérée comme un geste électoral par plusieurs. Au même moment, d'autres villes prennent d'autres avenues, comme Saguenay et Gatineau qui adoptent des codes du logement où la responsabilité partagée entre propriétaires et locataires en matière de salubrité est clairement énoncée.

Toujours en 2007, l'arrondissement Ville-Marie, dont le maire est aussi celui de Montréal, met en place son Règlement sur le civisme, le respect et la propreté. Il prévoit notamment que « l'occupant riverain » est responsable d'enlever toute matière malpropre ou nuisible qui se trouve sur le domaine public adjacent. Non, un locataire n'est pas ici considéré comme un occupant riverain : dans ses définitions, le règlement vise uniquement le propriétaire de l'immeuble de logements ou son exploitant.

2010

En 2010, le gouvernement du Québec adopte la loi 122 qui obligera les propriétaires à procéder à l'inspection tous les cinq ans des façades de leur immeuble de 5 étages ou plus et des stationnements à étages. Secouée par deux drames survenus en 2008 et 2009, la Ville de Montréal a été prompte à réclamer au gouvernement du Québec des mesures réglementaires. De telles mesures entreront en vigueur en 2013.

Le règlement sur l'inspection des façades n'aura pas empêché d'autres drames de se produire par la suite. Tout comme pour le projet de certification des immeubles, l'inspection obligatoire des façades ne garantit pas le bon état de l'immeuble. Tout au plus, il permet de rendre responsable le propriétaire si un événement survient et que l'inspection n'a pas été effectuée ou adéquatément effectuée. Il s'agit davantage d'une protection légale pour les autorités en cas d'événement qu'une protection réelle pour le public. En effet, avoir un rapport disant que des travaux sont à réaliser ne protège personne, alors qu'entreprendre sans tarder et de façon préventive ces travaux, oui. La rentabilité financière de réaliser des travaux que procurerait un meilleur rendement en vertu de la fixation de loyer serait certainement efficace pour l'ensemble du parc, car s'en suivrait un rehaussement de la qualité de l'offre. Pour les propriétaires plus négligents, presque uniquement sensibles au profit, il y aurait là un levier du moins. Puisque ces conditions ne sont pas en place, ce type de propriétaires continue d'esquiver les interventions des autorités et le risque que représente leur immeuble existe toujours.

2011

Le gouvernement du Québec accède à la demande de la Ville de Montréal en adoptant le projet de loi 13. Il permet à la métropole d'inscrire au registre foncier un « avis de détérioration » sur un immeuble, avec publication sur Internet. La Ville y voyait un moyen de mettre de la pression sur des propriétaires d'immeubles jugés insalubres. Une telle inscription au registre foncier rend en effet difficiles le financement, l'assurance et même la revente de l'immeuble. Quelques dizaines d'immeubles ont figuré ou figurent sur cette liste, dont certains depuis une dizaine d'années. Considérant bien souvent l'absence de correctifs apportés aux immeubles à sa satisfaction, la perte de logements pour les locataires y habitant et les frais juridiques engagés pendant des années, la Ville a constaté que ce n'est pas facile.

La Ville met aussi en place en 2011 un registre des interventions des exterminateurs en matière de punaises de lit, dont la déclaration leur est désormais obligatoire. Une carte géographique indiquant avec précision l'emplacement de tous les immeubles est rendue publique. Quel but visait-elle en permettant au public d'accéder à des données historiques pour savoir que l'immeuble multilogement au coin de telle rue a fait l'objet d'une intervention par un exterminateur? Par ailleurs, la Ville se garde bien d'inventorier toutes les interventions en matière de punaises de lit dans les lieux sous sa responsabilité, fréquentés par des occupants qui les ramènent ensuite dans leur maison. Enfin, la CORPIQ déplore que la Ville n'ait pas répondu à sa demande de faire conjointement pression sur le gouvernement du Québec pour obtenir un programme de subvention, afin d'éradiquer ce fléau des punaises de lit qui n'est pas un problème de locataires ou de propriétaires, mais bien de santé publique.

2013

Dans le cadre de consultations, la CORPIQ dépose un mémoire sur l'action municipale pour l'amélioration de la salubrité des logements à Montréal. Dans son document de 30 pages, la CORPIQ explique plus en détail qu'elle ne l'a jamais fait auparavant les causes multiples de l'insalubrité. Elle réitère ses demandes auprès de la Ville pour qu'elle adopte une nouvelle stratégie au lieu de cibler exclusivement les propriétaires. Rien n'y fait.

Tout en poursuivant son objectif de forcer par des moyens coercitifs les propriétaires de logements insalubres à entretenir rénover leurs immeubles, la Ville continue de fermer les yeux sur les critères de fixation de loyer élaborés dans les années 70.

2017

En 2017, la CORPIQ intervient en commission parlementaire afin de commenter le nouveau pouvoir d'expropriation revendiqué par Montréal dans le cadre du projet de loi 121 octroyant à la Ville une plus grande autonomie et de nouveaux pouvoirs. Insatisfaite des résultats de son pouvoir depuis 2013 d'inscrire un avis de détérioration au registre foncier pour un immeuble qu'elle juge insalubre, Montréal souhaite obtenir en plus le droit d'acquérir par expropriation tout immeuble qui y est inscrit depuis 60 jours sans que les travaux exigés n'aient été effectués (article 14 du projet de loi 121 modifiant la Charte de la Ville de Montréal). Craignant les

abus, notamment qu'un immeuble qu'on afflige de tous les maux soit exproprié pour d'autres motifs non avoués, la CORPIQ réussit à faire amender le projet de loi afin qu'une expropriation ne devienne possible que si l'immeuble représente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes.

Toujours en 2017, se tient en juin la dernière réunion du comité consultatif de la Ville de Montréal sur la salubrité. Ce comité multipartite réunit depuis des années des représentants d'organismes de toutes sortes, de propriétaires, de locataires, des experts et bien sûr des responsables de la Ville en matière d'Habitation pour échanger des informations et partager des pistes de solution. Il sera aboli avec l'arrivée au pouvoir de l'administration issue du parti Projet Montréal. Jamais plus la CORPIQ ne sera consultée. Pourtant, dans sa première recommandation sur le Bilan de l'action municipale (R1), la Commission permanente sur le développement économique et urbain et l'habitation s'exprimait ainsi en 2013 : « L'approche préconisée devrait laisser une place à la contribution des partenaires institutionnels et communautaires, en particulier celle des organismes représentant les intérêts des locataires et des propriétaires. »

Annexe 6 : Composantes de la réglementation actuelle

Insalubrité et cas d'urgence :

Le locataire peut demander en urgence des travaux si, par exemple, il y a une fuite grave, une panne de chauffage pendant l'hiver, un défaut électrique, etc. Le propriétaire doit le faire rapidement, si ce n'est pas fait, le locataire peut engager lui-même des dépenses pour régler le problème et demander ensuite un remboursement qui, s'il ne l'obtient pas, peut se faire à travers le non-paiement de loyer sans même l'intervention du TAL.

Le site du TAL ne précise rien dans les cas d'urgence pour les problèmes causés par le locataire, seulement l'inverse. Mais avec une requête au TAL, le propriétaire peut s'attendre à ce que cela prenne 4 à 8 semaines en moyenne pour obtenir audience. Lorsque la réparation est d'une urgence extrême: eau qui coule abondamment ou feu, le locateur peut faire appel aux services d'urgence pour avoir une résolution immédiate du problème. Le propriétaire n'a alors pas de préavis à donner pour pénétrer dans le logement.

Pour les problèmes moins urgents :

Lorsqu'un locataire est aux prises avec une déficience de son logement, qu'il ait parlé de la situation au propriétaire ou non, il peut faire appel à un inspecteur de la Ville qui remettra un avis de non-conformité au propriétaire avec les travaux à faire et/ou les vérifications supplémentaires à effectuer. Lorsque le propriétaire refuse de se conformer ou que le locataire empêche le propriétaire d'effectuer les travaux, la Ville peut donner des constats d'infraction incluant des amendes.

Le locataire pourra aussi aller au tribunal et devra fournir la preuve que le logement a des problèmes de non-conformité afin de résilier le bail ou d'obtenir une ordonnance obligeant les travaux ainsi qu'une diminution du loyer ou obtenir des dommages et intérêts.

Tant propriétaires que locataires peuvent donc demander une audience au TAL pour des problèmes (rattachés à l'insalubrité) non prioritaires. Ils devront alors faire preuve de patience, les causes civiles prioritaires mettent en moyenne 7,9 mois à être entendues, en plus des trois mois prévus pour la décision. C'est sans compter les reports par le tribunal et autres reports ou contestations émanant de l'une ou l'autre des parties.

La démarche du propriétaire est donc semblable à celle du locataire, à la différence qu'il doit démontrer que le fautif est le locataire. S'il fait appel à un inspecteur de la Ville, ce dernier ne fera aucun diagnostic de la cause des défaillances, il va simplement diriger son action vers le propriétaire lui-même en lui disant que peu importe la source du problème, c'est le locateur le responsable, et que sans réparation dans les 30 jours (ces délais peuvent varier) il devra payer une amende. Voilà qui explique pourquoi les propriétaires ne font pas appel aux inspecteurs de la Ville. L'administration municipale, de son côté, regarde les statistiques et ne semble pas comprendre qu'elle est elle-même responsable de la non-déclaration des cas de la part des propriétaires.

L'autre différence avec le locataire est que le propriétaire qui devra un jour ou l'autre procéder à des travaux dus aux actes du locataire ne verra, dans la plupart des cas, jamais la couleur de son argent. Le tribunal aura tendance

à prendre systématiquement la défense du locataire, et ce pour deux raisons : la première est la difficulté de trouver des preuves accablantes contre un locataire, c'est d'autant plus vrai dans certains cas spécifiques d'insalubrité comme l'abondance de moisissures. La deuxième est la propension du tribunal à ne pas opter pour la résiliation de bail pour éviter qu'un locataire se retrouve sans toit.

Un tel système peut donner lieu à des incongruités. Par exemple, prenons un locataire négligent de mettre en marche le ventilateur ou d'ouvrir la fenêtre dans la salle de bain, créant ainsi des moisissures. Un inspecteur de la Ville n'a qu'à constater et transmettre au propriétaire un avis de non-conformité exigeant des travaux correctifs. Le propriétaire ayant déjà maintes fois demandé au locataire d'utiliser le ventilateur se retrouve avec peu de solutions possibles. Sa seule véritable porte de sortie, qui n'est pas chose simple, serait de faire entendre la cause devant le tribunal en invoquant l'article 1855 du Code civil obligeant le locataire à faire un usage prudent et diligent du logement. Il lui faudra attendre environ un an avant d'être entendu, plus deux autres mois avant de recevoir la décision du tribunal ordonnant au locataire de prendre les moyens de ne pas endommager le logement. Par contre, quelle est sa garantie que le locataire, après les travaux pour combattre la moisissure, changera de comportement ? Il y a, en fait, une forte possibilité que le propriétaire qui garde le même locataire ait à faire face au même problème l'année suivante.

Les pouvoirs et responsabilités de la Ville de Montréal :

La Ville de Montréal possède le pouvoir d'embaucher des inspecteurs et de mettre en place une stratégie pour leur faire faire les inspections le plus intelligemment possible au regard de l'objectif de combattre l'insalubrité sur le territoire.

Inspection :

Les inspecteurs ont un pouvoir qui est très grand et l'exercice de celui-ci varie d'une situation à une autre et d'un inspecteur à un autre. Ce pouvoir d'inspection n'est pas très encadré et les inspecteurs ont une latitude qui peut facilement pencher dans la subjectivité. Il y a beaucoup de rumeurs urbaines concernant les inspecteurs et les propriétaires sont en général très craintifs.

Exigence de travaux et détérioration :

La ville peut aussi mettre en place des mesures plus coercitives. Admettons qu'un propriétaire soit réellement récalcitrant à faire ce qu'il faut pour que son logement soit habitable au sens de la loi. Le comité exécutif peut depuis le projet de loi 13 adopté en 2011 émettre une exigence de travaux. Ce pouvoir a été transféré aux fonctionnaires du service de l'habitation. Concrètement, le comité (ou un fonctionnaire) peut, lorsque la détérioration est telle qu'elle peut porter atteinte à la santé et/ou à la sécurité des habitants, émettre un avis obligeant des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien d'un bâtiment.

Dans le cas où un propriétaire refuserait définitivement de se soumettre, la Ville de Montréal peut inscrire le bâtiment dans le registre foncier avec un avis de détérioration. Le 28 mars 2022, il n'y avait que 13 bâtiments inscrits dans cette liste. Aucun ne l'a été après 2020. Cet avis oblige la mise aux normes par une liste de travaux

imposés par la municipalité et impose l'acheteur potentiel du bâtiment à les effectuer si le propriétaire actuel ne l'a pas fait. Après 60 jours d'inscription sur ce registre, la municipalité peut acquérir l'immeuble, de gré à gré ou par expropriation (s'il pose un risque santé-sécurité ou s'il est vide depuis au moins un an).

Elle inscrit aussi dans un registre les amendes qu'elle donne à travers le travail de ses inspecteurs, la « liste des contrevenants condamnés » qui comportent une trentaine de noms de contrevenants différents pour une période de jugement de 2018 à 2021. Il est à noter que les infractions dans la liste concernent pour beaucoup une omission de transmission de données et pas un cas d'insalubrité en tant que tel.

La Ville de Montréal pouvait aussi compter sur un comité salubrité apportant des solutions avant l'arrivée au pouvoir de la nouvelle administration de Projet Montréal en 2017 qui a aboli ce comité au début de son mandat. La Ville de Montréal peut toujours demander au gouvernement provincial de modifier sa charte au cas où il lui manquerait un outil dans sa boîte pour lutter contre l'insalubrité.

