

Projet de Plan métropolitain de gestion des matières résiduelles 2015-2020

Avis de la CORPIQ présenté à la
Communauté métropolitaine de Montréal

Montréal, 21 septembre 2015





Montréal et Ouest du Québec

750, boulevard Marcel Laurin, bureau 131

Montréal (Québec) H4M 2M4

Téléphone : 514 748-1921

Sans frais : 1 800 548-1921

Télécopieur : 514 748-2473

Québec, Centre et Est du Québec

1750, avenue de Vitré, bureau 500

Québec (Québec) G1J 1Z6

Téléphone : 418 529-4985

Sans frais : 1 800 529-4985

Télécopieur : 418 529-0806

Estrie

9, Wellington Sud, bur. 205

Sherbrooke (QC) J1H 5C8

Téléphone : 819 434-2995

Sans frais : 1 800 548-1921

Télécopieur : 514 748-2473

corpiq@corpiq.com

www.corpiq.com

Avis de la CORPIQ sur le projet de Plan métropolitain de gestion des matières résiduelles 2015-2020

Table des matières

I Présentation de la CORPIQ	4
II Les propriétaires et les immeubles de logements	5
Introduction	7
SECTION 1 – Préoccupations à l’égard de certains aspects pratiques de la mise en œuvre du PMGMR 2015-2020	9
SECTION 2 – Préoccupation à l’égard de la charge fiscale supplémentaire	13
Annexe 1 – Sondage de la CORPIQ auprès des propriétaires	15
Annexe 2 – Ménages selon le type de construction et le mode d'occupation	17

Avis de la CORPIQ sur le projet de Plan métropolitain de gestion des matières résiduelles 2015-2020

I Présentation de la CORPIQ

La CORPIQ, au service des propriétaires de logements depuis 35 ans

Regroupant 25 000 propriétaires, copropriétaires et gestionnaires de logements issus de toutes les régions, la CORPIQ est de loin la plus importante association en immobilier locatif au Québec. Elle est la seule à refléter l'ensemble des profils des 277 000 propriétaires (propriétaires occupants, propriétaires non occupants, sociétés immobilières, gestionnaires, ensembles immobiliers, duplex, triplex, etc.). Ses publications lui permettent de joindre plus de 50 000 propriétaires de logements.

La CORPIQ est une association à but non lucratif dont la mission consiste à offrir une gamme de services à ses membres afin d'améliorer leur environnement, ainsi que celui de leurs clientèles, de façon à contribuer à l'essor financier des Québécois dans une perspective de développement durable.

Son conseil d'administration se compose de 15 propriétaires ou gestionnaires immobiliers élus lors de l'assemblée générale annuelle.

La CORPIQ emploie 35 personnes dans trois bureaux afin d'offrir une vaste gamme de services à ses membres :

- Conseils en gestion
- Assistance juridique
- Programme d'économies
- Service ProprioEnquête®
- Conférences thématiques
- Publications
- Programme d'assurance
- Répertoire de fournisseurs
- Site de gestion immobilière Kangalou.com^{mc}
- Formations en investissement immobilier et en gestion immobilière

La CORPIQ agit à titre de porte-parole des propriétaires auprès des autorités gouvernementales et des médias. Elle a publié plus d'une centaine de mémoires, études et sondages, en plus de participer à tous les débats touchant de près ou de loin l'habitation au Québec.

Avis de la CORPIQ sur le projet de Plan métropolitain de gestion des matières résiduelles 2015-2020

II Les propriétaires et les immeubles de logements

Au Québec, le parc de logements locatifs d'initiative privée compte 1,3 million unités détenues par environ 277 000 propriétaires. Elles se répartissent ainsi : 59 % dans la région métropolitaine de Montréal, 10 % dans la région métropolitaine de Québec et 31 % dans les autres régions.⁽¹⁾

La grande majorité des propriétaires québécois (80 %) ne possèdent qu'un petit immeuble (duplex ou triplex), tandis que quelque 800 propriétaires (0,3 %) détiennent 100 logements ou plus. **La quasi-totalité des propriétaires est donc composée de petits investisseurs dont l'occupation principale est autre que l'immobilier.** Leur motivation première est d'investir à long terme en prévision de leur retraite. Pour une majorité, l'achat d'un plex est avant tout « pratique », puisqu'il permet de loger la famille plus près de son travail plutôt que de quitter la région montréalaise pour s'établir dans la banlieue éloignée. Mentionnons que les plex représentent un outil de développement unique au Québec. Nulle part ailleurs au Canada nous retrouvons autant de petits propriétaires, ce qui constitue une grande richesse collective, tant sur le plan social qu'économique.

Avec un loyer moyen d'environ 700 \$, on estime que l'industrie de la location de logements génère des revenus bruts de plus ou moins 10 milliards \$ par an.

Le Québec compte 315 478 immeubles de 2 à 5 logements (plex) d'une valeur foncière totale de 114 milliards \$. Les immeubles abritant 6 logements ou plus, quant à eux, sont au nombre de 50 791 (valeur foncière de 60 milliards \$). À cela s'ajoutent des dizaines de milliers de copropriétés et maisons louées.⁽²⁾

Selon un rapport sur la **rentabilité des petits immeubles à logements à Montréal**⁽³⁾, les propriétés de type « plex » dégagent, en moyenne, des encaisses nettes annuelles insignifiantes, même après 10 ans de rétention :

- immeuble de 4 logements non occupé par le propriétaire : -0,7 % à 2,1 %
- immeuble de 4 logements occupé par le propriétaire : -3,3 % à -0,4 %
- immeuble de 6 logements non occupé par le propriétaire : 2,3 % à 5,1 %

Avis de la CORPIQ sur le projet de Plan métropolitain de gestion des matières résiduelles 2015-2020

Cette faible rentabilité et le manque de liquidités ont des conséquences. Malgré la volonté des propriétaires de préserver la valeur de leur immeuble, les besoins en rénovation sont criants. Selon un sondage réalisé en 2009 auprès des propriétaires, le tiers des logements au Québec aurait besoin de rénovations majeures (32 %), tandis que 25 % nécessitent des rénovations mineures.⁽⁴⁾

Le principal problème est qu'en vertu du *Règlement sur les critères de fixation de loyer*, le coût des travaux majeurs de rénovation doit désormais être étalé sur 34 ans, comparativement à 8 ans dans les années 80. Les locataires bénéficient donc de faibles augmentations de loyer, mais les taux accordés aux propriétaires détruisent de la valeur et ne permettent pas de recouvrer leurs dépenses avant la fin de la durée de vie utile de ce qui est rénové.

Les trois quarts du parc de logements locatifs a plus de 30 ans⁽⁵⁾ :

Période de construction	Total
Tous les logements	1 267 940
1920 ou avant	80 795
1921 à 1945	119 020
1946 à 1960	256 950
1961 à 1970	247 655
1971 à 1980	223 275
1981 à 1990	189 900
1991 à 2000	93 770
2001 à 2006	56 570

C'est au Québec qu'on retrouve les loyers les plus bas au pays, soit 22 % moins cher que la moyenne canadienne. Lors du dernier cycle immobilier, le niveau des loyers au Québec a progressé à un taux annuel moyen inférieur à 2 %. À Montréal, un 4 et demi était loué 488 \$ par mois en 1992 et 739 \$ en 2014, soit une variation annuelle moyenne de 1,9 %.⁽⁶⁾ C'est clairement moins que la hausse des coûts d'exploitation. Cela s'est donc produit au détriment de l'entretien du parc immobilier.

Avis de la CORPIQ sur le projet de Plan métropolitain de gestion des matières résiduelles 2015-2020

Introduction

1. Comme tout intervenant responsable et conscient des impacts négatifs d'une gestion inappropriée des matières résiduelles (MR), la CORPIQ est soucieuse de l'impact environnemental des déchets produits sur un territoire urbanisé. La CORPIQ appuie, partout où ce concept est applicable, la réduction à la source des emballages, la réutilisation des contenants, le tri, etc.
2. Preuve mesurée de la bonne volonté des propriétaires d'immeuble de logements locatifs à l'égard de la collecte sélective, 93 % de ceux établis sur le territoire de la CMM affirment y participer dans leur propre domicile, selon un sondage réalisé par la CORPIQ auprès de ses membres.¹
3. La CORPIQ appuie également le principe du financement, par les responsables de la production de biens contenant beaucoup de matières recyclables, du coût réellement encouru par les municipalités pour la collecte et le traitement des matières recyclables. Pour les matières qui composent les matières résiduelles des ménages, la CORPIQ est d'avis qu'un équilibre doit cependant s'établir entre les objectifs visés et la viabilité des solutions disponibles.
4. C'est en prenant connaissance du document de consultation produit par la CMM aux fins de la présente consultation que la CORPIQ a souhaité faire entendre son point de vue.
5. La CORPIQ prend bonne note des objectifs visés par le nouveau PMGMR 2015-2020, mais elle est consciente que derrière des visées ambitieuses se cachent souvent des réalités complexes et des difficultés de terrain qu'il importe de bien comprendre avant d'adopter une telle politique, notamment pour en assurer la réussite.

¹ Sondage Internet réalisé du 3 au 18 septembre 2015 auprès des propriétaires possédant des logements locatifs sur le territoire de la RMR . 711 répondants. (Voir annexe 1 en p. 15)

Avis de la CORPIQ sur le projet de Plan métropolitain de gestion des matières résiduelles 2015-2020

6. Le présent avis sur le PMGMR 2015-2020 visera donc deux éléments précis que la CORPIQ souhaite porter à l'attention des élus de la Commission:

- D'abord, les préoccupations de plus de cent cinquante mille propriétaires de logements locatifs eu égard à certains aspects pratiques et à une quelconque responsabilisation relative au respect des directives ou règlements sur la gestion des matières résiduelles (SECTION 1);
- Ensuite, la préoccupation de ces mêmes citoyens pour l'augmentation du coût de cette activité et sa répartition, lorsqu'elle se traduira en charge fiscale (SECTION 2).

Avis de la CORPIQ sur le projet de Plan métropolitain de gestion des matières résiduelles 2015-2020

SECTION 1 – Préoccupations à l'égard de certains aspects pratiques de la mise en œuvre du PMGMR 2015-2020

7. L'agglomération de Montréal est un milieu urbanisé d'une densité relativement forte, bien que très inégale selon les secteurs envisagés (la CMM compte cinq secteurs : île de Montréal - Ville de Laval – agglomération de Longueuil – Couronne Nord – Couronne Sud). De plus, le milieu bâti au centre (secteurs centraux de l'île de Montréal, principalement) est le fruit d'une trame urbaine qui privilégie les logements en étages. Dans une telle trame, de très nombreux logements n'ont aucun accès extérieur entre l'arrière et l'avant, ou encore aucun accès privé au sol pour les logements à l'étage.
8. La CORPIQ a analysé le projet de plan des municipalités de la CMM en matière de gestion des matières résiduelles et constate que l'atteinte des objectifs devient de plus en plus difficile et, conséquemment, coûteux. L'atteinte de ces objectifs devra miser non plus seulement sur la sensibilisation des individus, comme par le passé, mais sur l'obligation pour ces derniers de ne plus rejeter que les résidus ultimes.
9. Dans une collectivité urbaine simple, cela serait partout applicable : le modèle de la maison unifamiliale détachée s'y prête particulièrement bien. Au-delà de la configuration des lieux, dans ces maisons, on retrouve habituellement des ménages comptant des enfants, qui sont un facteur de sensibilisation important pour les changements aux habitudes de vie, comme on a pu le constater au fil de la dernière génération, notamment pour le recyclage.
10. La CORPIQ attire l'attention des élus de la Commission de consultation sur le fait que près d'une unité d'habitation sur deux est occupée par des locataires, et que ces logements disposent en général de beaucoup moins de commodités qu'une habitation unifamiliale détachée, en termes d'accès et d'espace pour loger et nettoyer en permanence des bacs multiples.²

² Statistique Canada, *Enquête nationale auprès des ménages de 2011*, RMR de Montréal (voir annexe 2 en p.17)

Avis de la CORPIQ sur le projet de Plan métropolitain de gestion des matières résiduelles 2015-2020

11. La mise en place de la récupération des matières recyclables, qui sont des matières inorganiques, s'est déroulée sur une génération, avec des essais et erreurs qui ont permis des adaptations en fonction du milieu bâti. Or, la prochaine vague porte sur la récupération des matières organiques et on voudrait atteindre des objectifs ambitieux dans des délais restreints (2020).

12. Il est à noter que tant qu'il a été question de récupérer périodiquement les résidus verts (gazon et feuilles) et les arbres de Noël, on restait dans les marges plus faciles de la récupération des matières organiques, au sens où cela ne touchait que marginalement les ménages locataires (typiquement, les deuxième ou troisième étages).

13. Quelles sont les difficultés liées à l'ajout de nouveaux bacs de récupération pour récupérer les déchets organiques? On pense d'abord aux problèmes d'espace physique, bien sûr. C'est une contrainte évoqué par 76 % des propriétaires.³ Comme mentionné précédemment, de très nombreux logements ne disposent pas d'un accès privé pour faire circuler les bacs de l'arrière vers l'avant; devront-ils faire passer ces bacs par l'intérieur, même l'hiver? La plupart ont de petits balcons, parfois en partage, et beaucoup n'ont carrément pas de balcons extérieurs.

14. On pense aussi au problème de gestion des bacs par les ménages locataires. Le sondage révèle que dans 70 % des immeubles, les bacs sont mis à la rue par les locataires individuellement³. Ils doivent les sortir aux heures prévues pour éviter d'être en contravention avec la réglementation. En pratique toutefois, qui sera légalement tenu responsable et héritera donc de la contravention? La CORPIQ est inquiète en constatant que les mesures de récupération pourraient devenir obligatoires dès 2018, tant pour les matières recyclables que pour les matières organiques.

³ Sondage Internet réalisé du 3 au 18 septembre 2015 auprès des propriétaires possédant des logements locatifs sur le territoire de la RMR . 711 répondants. (Voir annexe 1 en p. 15)

Avis de la CORPIQ sur le projet de Plan métropolitain de gestion des matières résiduelles 2015-2020

15. Plus important encore, et indépendamment des deux niveaux d'obstacles soulevés ci-haut, 89 % des propriétaires redoutent les problèmes d'odeurs et 78 % craignent la prolifération de la vermine et/ou de petits animaux de type « rongeurs ».⁴ Qui paiera pour se débarrasser de ces nuisances, une fois apparues à cause d'une gestion incorrecte des bacs (locataire en voyage, sous-location, négligence, etc.)? Les propriétaires de logements ont raison de s'inquiéter.
16. En effet, l'expérience le démontre : les municipalités ne décernent pas de constats d'infraction aux locataires. Elles préfèrent la voie de la facilité à celle de la justice. En effet, elles ciblent les propriétaires qui sont facilement identifiables et qui seront ultimement forcés de payer l'amende à la place de leur locataire pour éviter des conséquences encore plus graves.
17. Comprenons-nous bien : la CORPIQ n'est pas contre l'implantation de la récupération des matières organiques. Elle soulève les difficultés que l'atteinte de ce plan, qui se veut ambitieux, pourraient créer aux propriétaires des 700 000 logements locatifs sur ce territoire. Et elle souhaite obtenir des réponses à ses interrogations AVANT que le prochain PMGMR ne soit adopté et mis en vigueur.
18. La CORPIQ s'inquiète notamment du fait que les installations coûteuses liées à ce Plan (biodigesteurs et sites de compostage) vont pratiquement créer l'obligation d'augmenter les volumes, car il est aussi question de rentabiliser la transformation des matières organiques en vendant le biogaz traité comme du gaz naturel, ce qui va nécessiter une qualité et des volumes constants qu'un intermédiaire comme Gaz Métro va sûrement exiger par contrat (voir à ce sujet le récent dossier R-3909-2014 à la Régie de l'énergie).
19. Cette obligation de « produire » de la matière organique se traduira au besoin par une réglementation contraignante et des contrôles (tel que mentionné d'ailleurs dans le

⁴ Sondage Internet réalisé du 3 au 18 septembre 2015 auprès des propriétaires possédant des logements locatifs sur le territoire de la RMR . 711 répondants. (Voir annexe 1 en p. 16)

Avis de la CORPIQ sur le projet de Plan métropolitain de gestion des matières résiduelles 2015-2020

document de consultation). Qui sera visé par cette réglementation? Le propriétaire de logements, la plupart du temps non-résident, ou les ménages habitant les logements? Lorsque les locataires vont changer, quelle gestion et suivi fera-t-on des plaintes ou contraventions émises ou en voie de l'être? Rappelons que des centaines de milliers de ménages locataires changent d'adresse chaque année.

20. D'aucune façon un propriétaire de logements ne doit être mis à l'amende ou pénalisé pour des infractions commises par d'autres citoyens, sous le prétexte que ceux-ci sont locataires dans un immeuble qui lui appartient.

21. Certaines expériences ont eu pour conséquence une baisse de service considérable. L'introduction de la collecte des matières organiques, dans certaines municipalités, a fait passer de deux fois semaine à une fois semaine la collecte de déchets. Chez des locataires qui n'ont pas la discipline facile, on voit les sacs s'empiler sur le balcon, à plus forte raison lorsqu'ils oublient la seule collecte hebdomadaire. C'est une dure réalité que personne ne souhaite vouloir s'étendre davantage.

Avis de la CORPIQ sur le projet de Plan métropolitain de gestion des matières résiduelles 2015-2020

SECTION 2

Préoccupation à l'égard de la charge fiscale supplémentaire

22. La CORPIQ a pris connaissance des données d'impact financier par unité d'occupation de ce nouveau Plan métropolitain. La CORPIQ rappelle que de telles données peuvent rapidement devenir incomplètes dès lors que les hypothèses d'aide gouvernementale sont modifiées, et que les installations à construire se révèlent plus onéreuses que prévu (l'inverse est plus rare), ou encore que les contrats attribués en appel d'offres reflètent des prix plus élevés. Le surcoût présenté dans le document devrait donc être considéré comme un minimum susceptible d'être rapidement dépassé et cette différence se retrouvera sur la charge fiscale des contribuables municipaux, encore.
23. La CORPIQ est inquiète de la fragilité du modèle financier présenté par la CMM, car le défi des matières organiques implique notamment une importante composante d'installations à construire, dont une partie du coût serait subventionné par le gouvernement québécois à même un programme actuellement en vigueur. Or, le gouvernement procède actuellement à une sérieuse remise en question de l'ensemble de ses programmes (« Commission Robillard ») et il apparaît difficile de se fier à la pérennité d'un tel programme, ou même seulement de croire que la proportion des coûts couverts par un tel programme restera au niveau d'origine, au fur et à mesure où de nouveaux coûts seront ajoutés aux projets d'installations.
24. De plus, à l'inverse de ce qui a été mis en place pour les matières recyclables, le montage financier lié aux opérations de la collecte et du traitement des matières organiques ne repose pas sur le remboursement des coûts réellement encourus aux municipalités par des tiers responsables de ces coûts (entreprises qui génèrent les biens à courte vie, dans ce cas précis). L'ensemble des coûts d'opération liés à la collecte et au traitement des matières organiques sera à la charge des municipalités, et le surcoût n'est calculé que sur un écart entre la hausse programmée des redevances à l'enfouissement et le coût de collecte et de traitement de ces matières.

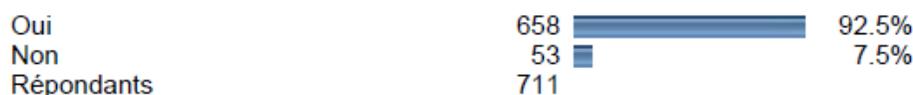
Avis de la CORPIQ sur le projet de Plan métropolitain de gestion des matières résiduelles 2015-2020

25. Bien qu'elle soit consciente du fait que chaque municipalité sera libre d'imposer à sa façon les coûts attribuables à ce Plan, la CORPIQ réclame néanmoins que le surcoût qui sera engendré par ce nouveau PMGMR soit assumé sur une base de tarification équitable. Par conséquent, les municipalités devront considérer que la densité d'occupation d'un immeuble comportant plusieurs unités d'habitation lui permet de réaliser des économies par rapport à une maison unifamiliale. En effet, ce qui est vrai pour les coûts d'aqueduc ou d'entretien de voirie, par exemple, l'est aussi pour la collecte des ordures ménagères et la collecte sélective. Dans le cas des immeubles multilogements, le camion n'arrête qu'une fois pour desservir plusieurs habitations.
26. On doit mentionner qu'au Québec, le *Règlement sur les critères de fixation de loyer* prévoit des règles précises quant au transfert des coûts sur le loyer d'un locataire. Le propriétaire est tenu de faire la démonstration qu'il répartit équitablement la facture entre les locataires.
27. La CORPIQ estime aussi qu'en matière de tarification pour ce service, l'ensemble des coûts qui lui sont attribuables devraient être comptabilisés, c'est-à-dire : coûts en immobilisations, frais d'opération des équipements, frais de la collecte, bacs, publicité et information, mesures de contrôle et de réglementation, etc.).

Annexe 1

Sondage Internet réalisé par la CORPIQ du 3 au 18 septembre auprès des propriétaires possédant un ou plusieurs logements locatifs dans au moins l'une des municipalités de la CMM. 711 répondants.

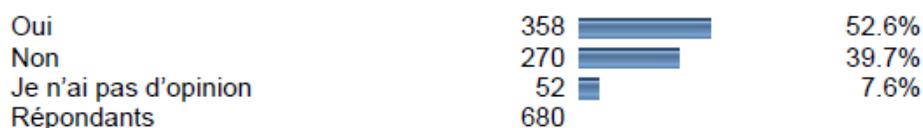
Dans votre propre domicile, est-ce que vous participez à la collecte sélective?



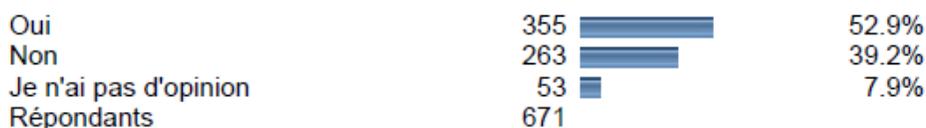
Dans la municipalité de la région de Montréal où sont situés la plupart de vos logements, quelle collecte sélective est offerte?



Pour vos logements locatifs, le fait de rendre obligatoire (avec des inspections et d'éventuelles amendes) la collecte des matières recyclables et des matières organiques vous pose-t-elle (ou non) un problème?



Quant à l'implantation de la collecte des matières organiques (résidus verts et de table), l'ajout d'un nouveau bac (bac brun) posera-t-il (ou non) des problèmes particuliers dans votre immeuble de logements locatifs?



Annexe 1 (suite)

Des problèmes de quel ordre?

Odeurs	317		89.3%
Manque d'espace	270		76.1%
Prolifération de rongeurs ou d'insectes	278		78.3%
Autre.	72		20.3%
Répondants	355		

De quel(s) type d'immeuble(s) êtes-vous propriétaire ou gestionnaire?

Un immeuble de 8 logements ou moins	592		87.2%
Un immeuble de plus de 8 logements	105		15.5%
Répondants	679		

Dans votre immeuble de logements, qui s'occupe de déposer à la rue les bacs de recyclage lors des jours de collecte?

Vous-même	82		12.2%
Les locataires individuellement	471		70.1%
Une personne désignée	104		15.5%
Personne, car il n'y a pas de recyclage ...	15		2.2%
Répondants	672		

Habitez-vous le même immeuble où vous louez des logements (propriétaire-occupant)?

Oui	248		37.1%
Non	420		62.9%
Répondants	668		

Annexe 2

Ménages selon le type de construction et le mode d'occupation

RMR de Montréal

Enquête nationale auprès des ménages de 2011

Type de construction résidentielle	Mode d'occupation		
	Total	Propriétaire	Locataire
Total - Type de construction résidentielle	1 613 290	887 040	726 250 (45%)
Maison individuelle non attenante	525 690	504 805	20 885
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	134 830	36 795	98 035
Logement mobile	3 450	3 030	425
Autre logement	949 315	342 415	606 905
Maison jumelée	82 250	75 665	6 590
Maison en rangée	52 160	42 865	9 295
Appartement, duplex	144 090	66 050	78 040
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	665 345	155 130	510 215
Autre maison individuelle attenante	5 470	2 705	2 765

Source : Statistique Canada, produit numéro 99-014-X2011026 au catalogue.