

Assemblée publique tenue le :

Mercredi 20 avril 2022, à 19 h

Par visioconférence, assemblée webdiffusée en direct et différé sur la chaîne [YouTube](#) de la Ville de Montréal

Présences

Mme Kaïla A. Munro, présidence

Arrondissement Verdun

M. Benoit Langevin, vice-présidence

Arrondissement Pierrefonds-Roxboro

Mme Marie-Claude Baril, membre

Arrondissement Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles

Mme Angela Gentile, membre

Arrondissement Saint-Léonard

M. Julien Hénault-Ratelle, membre

Arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

M. François Limoges, membre

Arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie

Mme Anne-Marie Sigouin, membre

Arrondissement Le Sud-Ouest

Mme Josée Troilo, membre

Arrondissement LaSalle

Absence

Mme Michèle Flannery, membre

Arrondissement Lachine

**Personnes
invitées**

M. Benoit Dorais, maire de l'arrondissement du Sud-Ouest et vice-président du comité exécutif, responsable de l'habitation, de la stratégie immobilière et des affaires juridiques

Mme Clotilde Tarditi, directrice du Service de l'habitation

Mme Isabelle Lussier, cheffe de division, Salubrité des logements

M. Martin Alain, chef de division, Planification des stratégies résidentielles

Mme Pascale Gagnon-Boucher, conseillère en développement, division de la Planification des stratégies résidentielles

Mme Geneviève Breault, conseillère en développement, division de la Planification des stratégies résidentielles

Le quorum est atteint.

1. Ouverture de l'assemblée

L'assemblée est ouverte à 19 h 02. La présidente, Mme Kaïla A. Munro, souhaite la bienvenue et invite les commissaires à se présenter. Elle cède ensuite la parole à M. Benoit Dorais, qui résume l'intention derrière le mandat de la certification et du registre.

M. Benoit Dorais remercie le Service de l'habitation pour son travail, qui vise à compléter les outils déjà existants pour lutter contre l'insalubrité et pour donner à la Ville de Montréal une bonne connaissance du parc immobilier.

Mme Kaïla A. Munro rappelle que l'assemblée virtuelle constitue la première étape du processus de consultation. Le projet de certification et de registre de loyers sera présenté, ainsi que les manières de participer à la deuxième étape de la consultation.

2. Lecture et adoption du projet d'ordre du jour

Sur une proposition de M. François Limoges, appuyé par Mme Marie-Claude Baril, l'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

3. Dépôt administratif du procès-verbal de l'assemblée publique du 12 mai 2021

Mme Kaïla A. Munro dépose le procès-verbal de l'assemblée publique tenue par la Commission le 12 mai 2021.

4. Certification Propriétaire responsable et registre de loyers

Mme Kaïla A. Munro invite Mme Isabelle Lussier et M. Martin Alain, du Service de l'habitation, à présenter les grandes lignes du projet de certification Propriétaire responsable et registre de loyers, comme en font foi les [documents](#) et l'[enregistrement vidéo](#) disponibles sur le site des commissions permanentes.

M. Martin Alain dresse un portrait du logement locatif à Montréal et mentionne que les logements sont vieillissants et de moins en moins abordables.

Mme Isabelle Lussier explique la certification et les éléments à attester par le propriétaire. Elle mentionne les mesures de suivi et de contrôle pour faire appliquer le règlement, les motifs de refus ou d'annulation d'une certification, ainsi que les amendes en cas d'infraction.

Mme Kaïla A. Munro les remercie pour leur présentation. Elle poursuit avec les informations sur la consultation et présente les questions qui serviront de base aux personnes qui souhaitent participer au deuxième volet de la consultation. Elle mentionne les options pour participer.

5. Période de questions du public

Mme Kaïla A. Munro annonce le début de la période de questions du public. Elle lit les questions et commentaires du public selon l'ordre de réception.

Citoyen ou citoyenne	Questions / commentaires
Mme Carolle Piché-Burton, Société d'habitation Chambrelle	Demande si le nombre d'unités est calculé par ensemble immobilier ou par bâtiment.
Mme Mélanie Chaperon, avocate	Demande ce qui sera fait si la détérioration d'un logement est causée par les habitudes de vie d'un locataire. / Demande la gradation des sanctions envers le propriétaire et les délais accordés pour remédier à une défectuosité soulevée.
Mme Francine Blais	Mentionne qu'elle habite une tour à condos de 113 unités et que, selon son constat, seulement 20 propriétaires y habitent. En tant que copropriétaire, elle doit payer des augmentations chaque année à cause de bris causés par des locataires qui ne respectent pas les lieux. / Demande ce que peut faire la certification dans ce cas.
M. Martin Laplante	Mentionne que la pénurie de logements entraîne parfois une surenchère de la part des locataires

	potentiels et demande en quoi le registre permettra d'éviter cette surenchère.
Mme Mylène Beaudoin, Entreprises Robi	Demande ce qui arrivera lorsqu'un logement est considéré insalubre, en mauvais état ou inhabitable, et que la faute en revient au locataire, et demande si le propriétaire sera pénalisé.
M. Gabriel Lupien	Appuie le registre. / Est d'avis que les locataires qui se comportent mal devraient perdre le droit de louer des immeubles.
Mme Judith Cardin-Poissant	Mentionne qu'elle est soulagée que des mesures soient prises par l'administration au pouvoir. / Demande pourquoi les mesures prises par la Ville de Montréal ne visent que les immeubles de huit logements et plus alors que le parc locatif de Montréal comporte énormément d'immeubles de moins de huit logements.
Mme Élise Ménard	Demande pourquoi exclure les bâtiments de moins de huit logements et pourquoi l'échéancier est si long. / Mentionne qu'elle est locataire dans un immeuble de huit logements et est confrontée à des pratiques illégales et immorales de la part du propriétaire. / Mentionne qu'un registre l'aurait protégée et aurait protégé l'ensemble des Montréalais en maintenant l'abordabilité du parc locatif existant.
M. Kevin Jagernauth	Mentionne que le registre devrait inclure tous les bâtiments locatifs et être mis à jour sur une base annuelle.
M. Steve Newton	Soutient la certification des propriétaires et le registre. / Mentionne que la certification devrait s'appliquer à tous les propriétaires, peu importe le nombre d'unités d'un immeuble.

M. Louis Piette	Demande pourquoi le registre n'est pas imposé à tous les propriétaires.
Mme Claudia Leduc, de l'organisme À nous Le Plateau	Demande les avantages et les désavantages pour les propriétaires qui auront ou pas la certification.
M. David DesBaillets, de Human Rights Research and Education Centre (HRREC)	Demande comment le registre protège le droit au logement et protège des évictions.
M. Laurent Dion	Demande ce qui arrive si une personne crée des entreprises à numéro pour enregistrer plusieurs fois huit logements et moins afin d'éviter le registre. / Suggère de créer un registre de loyers véritablement efficace pour empêcher les hausses illégales et qui permette aux locataires de savoir si le prix du loyer a été augmenté en suivant les règles du TAL.
Mme Rachel Corber	Mentionne que le registre est une très bonne idée.
M. Jean-Claude Savard	En tant que survivant aux rénovictions du 3440 Ridgewood, il se demande en quoi ce permis encadrera les obligations du propriétaire envers ses locataires lors de rénovations majeures. / Demande comment la Ville peut corriger sa collaboration à ces rénovictions et s'assurer que les locataires soient respectés.
M. Steven Wylie	Mentionne que Montréal est due depuis longtemps pour un registre. / Demande ce qu'il en est des logements vacants et comment cela sera abordé dans le cadre de la consultation.
Mme Sara Chabot	Demande si un plan pour que la classe moyenne puisse avoir accès au logement est en vue. / Mentionne qu'elle habite des logements insalubres depuis plusieurs années. / Demande pourquoi on ne prend pas les profits de la SQDC et de la SAQ pour construire des logements pour les classes

	<p>pauvre et moyenne. / A l'impression que le gouvernement provincial et le palier municipal se lancent la balle.</p>
<p>Mme Mary Sweeney</p>	<p>Explique qu'elle est pour la certification de propriétaire responsable, mais pas juste pour ceux ayant des immeubles de huit logements et plus.</p>
<p>Mme Valérie Gagnon-Leblanc</p>	<p>Mentionne qu'elle est d'accord avec le projet de registre et demande comment la Ville s'y prendra pour faire respecter le registre.</p>
<p>M. Alex Boivin</p>	<p>Demande si le projet va encadrer la collaboration entre locataires et propriétaires lors de la modernisation du logement et des travaux de réparation.</p>
<p>Mme Marri Lynn</p>	<p>Mentionne que l'initiative est la bienvenue et demande pourquoi elle ne cible que les immeubles de huit logements et plus.</p>
<p>M. Vincent Dubreuil-Hubert</p>	<p>Demande pourquoi un registre de locataires responsables n'est pas à l'ordre du jour. / Demande comment la Ville fera pour s'assurer que les commentaires envers un propriétaire sont fondés.</p>
<p>M. Daniel Legault</p>	<p>Demande si un registre de locataires responsables est à l'ordre du jour. / Demande si la Ville de Montréal croit que les efforts et l'argent investis dans ce projet vont avoir un impact suffisant pour que ça vaille la peine de l'implanter.</p>
<p>Mme Maïa Youngs-Zaleski</p>	<p>Demande pourquoi l'échéancier de mise en œuvre est si long.</p>
<p>M. Martin Messier, de l'Association des propriétaires du Québec</p>	<p>Dans le contexte où la majorité des propriétaires se conforme et où il existe des organismes dédiés comme la Régie du bâtiment du Québec et le Tribunal administratif du logement, et que les lois actuelles régissent les hausses de loyers, demande</p>

	comment la Ville justifie la mise en place d'une gestion administrative supplémentaire.
Mme Céline Camus, Centre éducatif communautaire René-Goupil (CECRG)	Mentionne que la majorité du parc locatif de son quartier est constitué de conciergeries vieillissantes dont certaines sont mal entretenues. / Mentionne que de 30 % à 40 % des locataires qui consultent le CECRG vivent des problématiques d'insalubrité. / Mentionne que le calendrier de mise en œuvre ne concernera pas Saint-Michel avant de nombreuses années. / Demande si d'autres mesures ont été prévues pour inciter les propriétaires et les gestionnaires qui possèdent peu de portes à faire davantage de prévention.
Mme Marjolaine Deneault, Regroupement des comités logement et association de locataires du Québec (RCLALQ)	Mentionne que dans la forme actuelle du registre, les propriétaires n'auront à dévoiler le coût de leurs loyers qu'une fois aux cinq ans. / Demande si la Ville est ouverte à rendre obligatoire le dévoilement annuel du coût des loyers afin d'éviter les hausses abusives.
Mme Mélanie Baril, Comité logement de La Petite Patrie	Mentionne que le projet proposé par la Ville de Montréal sera effectif sur l'ensemble des immeubles visés à compter de 2027 et ne couvrira que 35 % du parc locatif. / Demande si la Ville de Montréal compte inclure les immeubles de moins de huit logements dans une deuxième phase du projet.
M. Adam Mongrain, Vivre en Ville	Demande s'il n'y a pas un risque que les données de loyers recueillies expirent ou deviennent moins probantes après seulement un an alors qu'elles ne sont renouvelées que tous les cinq ans.
M. François Bernier, Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)	Demande si une étude d'impact réglementaire a été effectuée pour comprendre les coûts de la mesure pour les propriétaires conformes aux standards de salubrité comparativement aux propriétaires

	délinquants. / Demande pourquoi ne pas avoir ciblé ces derniers seulement, qui sont pourtant connus des autorités municipales.
M. Gaétan Roberge, Comité logement Ville-Marie	Mentionne que les logements sociaux et communautaires, les HLM, les bâtiments détenus par la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) ainsi que ceux de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) sont assujettis à la nouvelle certification Propriétaire responsable. / Demande si les résidences pour personnes âgées (RPA) le seront aussi.
M. André Trépanier, Comité d'action de Parc-Extension (CAP)	Demande comment la Ville de Montréal s'y prendra pour intervenir auprès de tous les propriétaires d'immeubles de huit logements et plus alors qu'elle n'atteint pas actuellement ses cibles d'inspection.
Mme Alexandra Cloutier, CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal	Demande si la certification sera obligatoire pour tous les propriétaires et émet des craintes concernant une plus grande pénurie de logements si certains ne peuvent être loués en lien avec la certification. / Demande, puisque le bail ne sera pas exigé comme preuve du montant du loyer, comment la validité des informations transmises sera vérifiée. / Demande comment cette mesure empêchera la hausse exorbitante des loyers, qui trouvent preneurs à cause de la pénurie.
Mme Jennifer Auchinleck, CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal	Mentionne que le registre aurait plus d'impact si les déclarations étaient requises sur une base annuelle.
M. Saray Ortiz Torres, Projet Genèse	Mentionne que l'organisme rencontre beaucoup de propriétaires qui refusent de faire affaire avec des exterminateurs certifiés. / Demande les compétences exigées de la part des professionnels que les propriétaires vont solliciter.

M. Olivier Grondin	Demande comment la Ville prévoit atténuer le risque que les informations obtenues concernant le statut de certification et le prix des loyers soient utilisées pour cibler les propriétaires en difficulté dans une perspective de spéculation immobilière. / Mentionne que le projet semble cibler davantage l'immeuble que le propriétaire. / Demande si les propriétaires privés de plus de huit logements, mais qui ne sont pas propriétaires d'un immeuble de plus de huit logements, seront pris en compte.
Mme Fatima Berkati, Œil, comité de logement Côte-des-Neiges	Demande de clarifier l'étendue ou la quantité de non-conformités graves justifiant le refus ou la révocation de la certification.
Mme Hind Fazazi, Œil, comité de logement Côte-des-Neiges	Demande s'il est possible d'envisager que les nouveaux logements non certifiés à cause d'une ou de plusieurs non-conformités graves soient déclarés publiquement sur la plateforme prévue. / Demande que leurs propriétaires n'aient pas la possibilité de les louer.
Mme Camille Thompson, Œil, comité de logement Côte-des-Neiges	Demande comment la Ville va s'assurer que les dispositions coercitives seront mises en œuvre.
Mme Stéphanie Jobin-Martin, Association des locataires de Villeray	Mentionne qu'un nombre grandissant de propriétaires ne remplissent pas leur obligation de divulguer le loyer le plus bas payé durant les 12 derniers mois (section G du bail). / Demande comment la Ville de Montréal prévoit s'assurer de la véracité des montants déclarés.
Mme Sylvie Dalpé, Action Dignité de Saint-Léonard	Demande pourquoi ne pas viser l'ensemble des bâtiments au lieu de cibler ceux de huit logements et plus.

Mme Camille Thompson, Œil, comité de logement Côte-des-Neiges	Demande comment se passeront les assemblées publiques, entre autres pour les personnes qui n'ont pas Internet.
Mme Karine Joly, Nouvelles d'ici	Demande pourquoi le registre sera mis à jour aux cinq ans et non pas à chaque année.
Mme Hind Fazazi, Œil, comité de logement Côte-des-Neiges	Demande pourquoi les RPA sont exclues du projet.
Mme Roxanne Houde	Demande le nombre d'inspections aléatoires prévues entre les périodes de renouvellement (cinq ans) pour les immeubles admissibles.
M. John Thompson	Demande pourquoi les rénovations ne sont pas déductibles des taxes municipales comme en Europe, ce qui inciterait les propriétaires à prendre soin de leurs bâtiments.
Mme Louise Constantin, Fédération de l'habitation coopérative du Québec	Mentionne que les coops d'habitation sont déjà tenues, en vertu de la loi sur les coopératives, de déposer des plans quinquennaux d'entretien accompagnés d'une planification financière et doivent en faire une reddition de comptes. / Demande pourquoi les soumettre au règlement municipal, qui fera double emploi.
Mme Rosalie Bélanger-Rioux, Alternative socialiste	Demande en quoi cette certification va vraiment aider les locataires.
M. François Tremblay	Demande pourquoi la délivrance d'un certificat de conformité devrait être assujettie à la confirmation du prix des loyers payés.
M. John Thompson	Demande comment la Ville de Montréal justifie le fait de s'ingérer dans les contrats privés d'une entreprise privée ou d'un travailleur autonome et de rendre ces données disponibles au public.

M. Sev Rovera	Demande si la mise en place de la mesure sur cinq ans, dans un contexte d'augmentation exponentielle des loyers, n'est pas trop progressive.
M. Daniel Chainey, Comité logement Lachine-LaSalle	Demande si les locataires pourront transmettre des informations concernant le dossier de demande d'accréditation. / Demande si la Ville de Montréal entend augmenter le nombre d'inspections. / Demande le nombre d'inspections aléatoires prévu.

Mme Kaïla A. Munro remercie toutes les personnes qui ont pris le temps de poser leurs questions.

6. Période de questions des commissaires

La présidente invite ensuite ses collègues à prendre la parole pour poser leurs questions.

Commissaires	Questions / commentaires des commissaires
M. Benoît Langevin	Demande si la Ville de Montréal a la capacité d'appliquer des politiques comme ce projet, en termes de nombre d'inspecteurs, entre autres.
Mme Angela Gentile	Mentionne que beaucoup de locataires ont été entendus ce soir, mais soulève le fait qu'on devrait aussi entendre les propriétaires.
M. François Limoges	Félicite Mme Kaïla A. Munro pour sa première séance publique. / Mentionne que les propriétaires vont trouver des façons pour parler à l'administration et que les bons propriétaires ne seront pas lésés par la certification. / Mentionne que la démarche est saluée et attendue parce que les locataires sont en

	situation de vulnérabilité. / Remercie les gens du Service de l'habitation pour leur travail.
M. Benoit Langevin	Félicite Mme Kaïla A. Monro et remercie tous les participants.
M. Julien Hénault-Ratelle	Félicite Mme Kaïla A. Monro et remercie tous les participants. / Mentionne qu'il partage les préoccupations de Mme Angela Gentile et a hâte d'entendre les associations de propriétaires.
Mme Josée Troilo	Demande pourquoi on n'a pas plutôt répertorié les endroits où il y avait des problématiques. / Mentionne que les propriétaires responsables vont devoir passer à travers le processus de certification et que cela engendre des frais. / Mentionne que ces frais seront refilés aux locataires.
Mme Marie-Claude Baril	Remercie tous les participants. / Mentionne qu'elle trouve encourageant de voir les impacts positifs que ces mesures auront pour les locataires et le parc locatif. / Partage l'avis de M. François Limoges à l'effet que les propriétaires responsables ne seront pas lésés par ces mesures.

7. Levée de l'assemblée

Mme Kaïla A. Monro joint sa voix à celles de ses collègues pour remercier toutes les personnes qui ont contribué à assurer la bonne marche de cette assemblée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h37 sur une proposition de M. Benoît Langevin appuyée par Mme Anne-Marie Sigouin.

Adopté le 8 septembre 2022

« Original signé »

Kaïla A. Munro
Présidente

« Original signé »

Élisabeth Rivest
Secrétaire recherchiste