

**PROCÈS-VERBAL** d'une assemblée publique de la  
Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation

Le mardi 31 mai 2022, à 9 h 00  
Par visioconférence, webdiffusée à l'adresse [ville.montreal.gc.ca/proprietaireresponsable](http://ville.montreal.gc.ca/proprietaireresponsable) et sur la  
chaîne [YouTube](#) de la Ville de Montréal.

---

**Présences :**

- Mme Kaïla A. Munro, présidence**  
Conseillère d'arrondissement, Verdun
- M. Benoit Langevin, vice-présidence**  
Conseiller de la Ville, Pierrefonds-Roxboro
- Mme Marie-Claude Baril, membre**  
Conseillère d'arrondissement, Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles
- Mme Angela Gentile, membre**  
Conseillère de la Ville, Saint-Léonard
- M. François Limoges, membre**  
Conseiller de la Ville, Rosemont–La Petite-Patrie
- Mme Anne-Marie Sigouin, membre**  
Conseillère d'arrondissement, Le Sud-Ouest
- Mme Josée Troilo, membre**  
Conseillère d'arrondissement, LaSalle

**Absences :**

- Mme Michèle Flannery, membre**  
Conseillère d'arrondissement, Lachine
- M. Julien Hénault-Ratelle, membre**  
Conseiller de la Ville, Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

**Le quorum est atteint.**

---

## **1. Ouverture de l'assemblée**

L'assemblée est ouverte à 9 h 00. La présidente, Mme Kaïla A. Munro, souhaite la bienvenue et invite les commissaires à se présenter. Elle explique le but de la séance d'audition de mémoires et présente le déroulement de la matinée.

## 2. Adoption du projet d'ordre du jour

Sur une proposition de Mme Marie-Claude Baril, appuyée par M. Benoît Langevin, l'ordre du jour est adopté à l'unanimité tel que présenté.

## 3. Auditions des opinions – Certification Propriétaire responsable et registres de loyers (1re partie)

La présidente décrit le fonctionnement de la période d'audition des mémoires et donne quelques consignes aux personnes du public qui prendront la parole. Elle invite ensuite les premiers intervenants prévus à l'horaire à commencer leur présentation.

### 3.1 Comité d'action de Parc-Extension (CAPE)

M. Emmanuel Guay débute la présentation en présentant, tel que mentionné dans le [mémoire](#) du CAPE et l'[enregistrement vidéo](#) disponibles sur le site web des commissions permanentes, le premier constat du CAPE à savoir, comment atteindre les cibles d'inspection alors que la Ville de Montréal et les arrondissements peinent déjà à intervenir contre les propriétaires délinquants.

M. André Trépanier poursuit avec la problématique de l'évacuation des immeubles et de la gentrification par abandon et s'interroge sur la manière dont la Ville de Montréal compte agir en cas de non-respect de la Certification Propriétaire responsable.

Il poursuit avec l'idée de mettre à jour le registre des loyers sur une base annuelle plutôt qu'une fois aux cinq ans, afin que les données contenues dans le registre puissent vraiment soutenir les locataires dans leurs démarches.

Il rappelle enfin que la Certification Propriétaire responsable et le registre des loyers proposés par la Ville ne s'appliquent qu'à environ 35 % des logements montréalais.

Mme Amy Darwish présente ensuite les recommandations du CAPE, telles que proposées dans le [mémoire](#) déposé à la Commission.

La présentation est suivie d'une période de questions et commentaires des commissaires :

Commissaires	Questions / commentaires
Mme Josée Troilo	Comprend qu'on veuille contrôler le prix des loyers et qu'on demande une révision annuelle / Se demande toutefois ce qui arrive lorsqu'un locataire, qui habitait le même loyer depuis longtemps et payait un prix en-deçà du marché, déménage et qu'un autre locataire prend sa place / Demande comment le propriétaire devrait fixer le nouveau prix.
Mme Angela Gentile	Souligne qu'il est mentionné dans la présentation que les amendes ne sont pas suffisantes / Mentionne que les amendes prévues sont de 250 \$ à 5000 \$ par logement loué et par effraction / Demande pourquoi le CAPE ne considère pas qu'il s'agit d'un bon incitatif.

Mme Angela Gentile :	Souhaite savoir si le CAPE souhaite que la Ville essaie d'atteindre ses objectifs ou opte pour une nouvelle structure comme la certification.
Mme Kaïla A. Munro	Remercie M. André Trépanier / Prend note du souci de faciliter la gestion et l'efficacité des inspections / Mentionne que l'idée de travailler en amont tel que mentionnée par le CAPE est une contribution importante.

La présidente remercie M. Guay, M. Trépanier et Mme Darwish, puis cède la parole au représentant du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ).

### 3.2 Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)

M. Martin Blanchard présente le [mémoire](#) du RCLALQ en soulignant que la crise du logement qui atteint la classe moyenne en ce moment est un problème récurrent pour les gens qui vivent dans la pauvreté. Il mentionne que le RCLALQ est en accord avec les constats exprimés, mais que le projet proposé n'améliorera pas significativement l'état des logements locatifs et ne fera pas grand obstacle aux évictions forcées et hausses abusives de loyer. Il mentionne aussi que le projet rate la cible pour les problèmes de rénovictions, puisque souvent, les rénovations qui auraient dû être faites ne le sont pas.

La présentation est suivie d'une période de questions et commentaires des commissaires :

Commissaires	Questions / commentaires
Mme Kaïla A. Munro	Remercie M. Martin Blanchard. / Mentionne que la question sur les rénovictions sera creusée. / Mentionne que c'est une des intentions principales de la certification.
M. Benoît Langevin	Mentionne que le RCLALQ a répondu à sa question, à savoir si on devrait se concentrer sur autre chose que la certification, ce que le RCLALQ semble privilégier.
Mme Anne-Marie Sigouin	Mentionne que les comités logement sont une ressource essentielle dans les arrondissements / Demande des précisions sur les problèmes de rénovictions et des rénovations qui ne sont pas effectuées.
M. François Limoges	Mentionne que cette piste relève du gouvernement provincial / Mentionne que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme n'autorise pas la Ville à rendre obligatoires les travaux qu'elle permet.
Mme Kaïla A. Munro	Invite M. Martin Blanchard soumettre à la Commission une <a href="#">annexe</a> au mémoire du RCLALQ concernant les rénovictions.

La présidente remercie M. Blanchard, puis cède la parole au représentant et président de la Fédération canadienne des associations des propriétaires immobiliers.

### 3.3 Fédération canadienne des associations des propriétaires immobiliers

M. John Dickie souligne que son [mémoire](#) sera soumis d'ici vendredi à la fois en français et en anglais. Il mentionne qu'en ce qui concerne les exigences d'entretien proposées, certaines propositions du document de consultation de la Ville sont déraisonnables puisqu'il est impossible pour les propriétaires de les faire, entre autres en ce qui a trait aux punaises de lit et aux moisissures. Concernant le registre des loyers, il mentionne que le système actuel s'efforce de maintenir les loyers bas. Un registre des loyers ne serait donc pas nécessaire.

La présentation est suivie d'une période de questions et commentaires des commissaires :

Commissaires	Questions / commentaires
M. Benoît Langevin	Demande ce que la Fédération canadienne des associations des propriétaires immobiliers propose au lieu de la certification.
Mme Kaïla A. Munro	Demande s'il n'y a pas une part de spéculation dans l'augmentation du prix des loyers.

La présidente remercie M. Dickie et annonce la pause.

## 4. Auditions des opinions – Certification Propriétaire responsable et registres de loyers (2e partie)

La présidente invite les représentantes de la Table des groupes de femmes de Montréal à débiter leur présentation.

### 4.1 Table des groupes de femmes de Montréal

Mme Marie-Ève Desroches commence son intervention en projetant une [présentation](#) à l'écran. Le [mémoire](#) souligne qu'il faut aller plus loin dans les modalités annoncées, mais aussi inscrire ce projet dans une perspective de droit au logement. Ces changements permettraient ainsi d'avoir un outil pour réduire les inégalités qui se creusent actuellement avec la crise du logement. Le mémoire offre des pistes pour aller plus loin :

- Mise à jour annuelle du coût des loyers;
- Application à l'ensemble des logements, peu importe la taille et la typologie de l'immeuble;
- Mise en œuvre complétée pour novembre 2025.

Elle présente ensuite les recommandations de la Table des groupes de femmes de Montréal.

La présentation est suivie d'une période de questions et commentaires des commissaires :

Commissaires	Questions / commentaires
Mme Kaïla A. Munro	Remercie l'intervenante d'avoir mis en lumière de nouveaux éléments, notamment le point de vue inclusif.
Mme Kaïla A. Munro	Introduit Mme Marie-Lise Bergeron qui souhaite prendre la parole.

	Mme Marie-Lise Bergeron : Mentionne que les personnes en situation de handicap ont plus de difficulté à trouver un logement / Mentionne qu'il faudrait qu'un registre inclut les logements qui ont été adaptés, pour que ces derniers ne soient pas démantelés / Mentionne que l'intergénérationnel, l'accessibilité, le vieillissement de la population sont des enjeux majeurs.
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

La présidente remercie Mmes Desroches et Bergeron et invite les représentantes de la direction régionale de la santé publique du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal à prendre la parole.

#### 4.2 Direction régionale de santé publique du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal

Mme Sophie Goudreau intervient en projetant une [présentation](#) à l'écran. Elle mentionne qu'il est démontré, selon l'Organisation mondiale de la santé, que les interventions visant à améliorer les conditions de logement permettent de réduire les inégalités sociales et ont des effets positifs sur la santé.

Elle offre des pistes pour aller plus loin d'un point de vue de santé publique :

- Élargir le champ d'application – inclure les logements de moins de 8 unités;
- Assurer la validité des renseignements;
- Renforcer les mesures de protection des locataires en cas de rénovations.

Mme Roxanne Houde prend la parole et avance quelques pistes de réflexion contenu dans le mémoire concernant le registre des loyers :

- S'assurer que les propriétaires déclarent chaque année le loyer pour maintenir leur certification à jour;
- Inclure l'ensemble des immeubles locatifs résidentiels dans le projet de registre;
- Avoir un registre des loyers indépendant de la certification Propriétaire responsable pour permettre une collecte et une diffusion annuelle pour tous les logements;
- Augmenter les capacités de la Ville de Montréal et des arrondissements afin d'y inclure annuellement un plus grand nombre d'immeubles et, ainsi, assurer une meilleure pérennité du projet.

La présentation est suivie d'une période de questions et commentaires des commissaires :

Commissaires	Questions / commentaires
M. Benoît Langevin	Mentionne qu'une des diapositives présente de nouvelles données qui ne sont pas publiées et demande s'il est possible d'avoir accès à ces données.
Mme Kaïla A. Munro	Demande s'il y a eu une concertation avec le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

La présidente remercie Mmes Goudreau et Houde pour leur présentation et pour leurs réponses à ces questions.

## **5. Levée de l'assemblée**

Mme Kaïla A. Munro remercie toutes les personnes et les parties prenantes qui se sont exprimées durant l'assemblée.

Elle rappelle que les personnes intéressées ont jusqu'au vendredi 3 juin 2022 pour transmettre leur opinion. Les audiences publiques se concluront mercredi le 8 juin lors d'une séance publique à l'hôtel de ville, séance qui sera également webdiffusée.

La séance est levée à 10 h 53 sur une proposition de M. Benoît Langevin appuyée par M. François Limoges.

**Adopté le 8 septembre 2022**

« Original signé »

Kaïla A. Munro  
Présidente

« Original signé »

Chantal Tellier pour Marie-Claude Haince  
Secrétaire recherchiste