



**Bilan de l'action municipale  
pour l'amélioration de la salubrité des logements  
2008-2012**

**Avril 2013**

# Table des matières

<b>Contexte .....</b>	<b>3</b>
<b>Historique .....</b>	<b>3</b>
<b>Bilan des activités d'inspection.....</b>	<b>5</b>
Les interventions des arrondissements .....	5
Le plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements.....	7
L'impact combiné du travail des arrondissements et de la Direction de l'habitation .....	9
Autres constatations relatives à l'impact des inspections.....	9
Les avis de détérioration .....	10
<b>Mise en œuvre de stratégies particulières .....</b>	<b>11</b>
Stratégies d'inspection particulières mises en œuvre en arrondissement.....	11
L'humidité et les moisissures.....	12
Le plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit .....	12
Le projet pilote sur les maisons de chambres .....	14
<b>Pistes d'action à développer.....</b>	<b>16</b>
Rôle de la Direction de l'habitation .....	16
Diffusion des meilleures pratiques.....	16
Programmes d'aide financière.....	17

## Contexte

À son assemblée du 20 août 2012, le Conseil municipal adoptait la résolution CM12 0611 qui mandate la Direction de l'habitation afin qu'elle réalise, en collaboration avec les arrondissements, un bilan de l'action municipale au cours des cinq dernières années pour l'amélioration de la salubrité des logements et que ce bilan identifie les améliorations pouvant être apportées aux interventions actuelles ainsi que des pistes d'actions complémentaires à développer, notamment en matière de prévention. La résolution prévoit également que ce bilan fasse l'objet d'une étude publique par la Commission permanente du Conseil municipal sur le développement économique et urbain et l'habitation.

L'exercice fait écho également aux rapports 2011 du vérificateur général et de l'ombudsman de la Ville qui se sont intéressés à la problématique de la salubrité des logements dans l'année ayant précédé le dépôt de leur rapport respectif.

## Historique

Le 16 juin 2013 marquera le 10<sup>e</sup> anniversaire de l'adoption du *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements (03-096)*, maintenant connu sous le nom de *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements*, par le Conseil municipal de Montréal. Ce geste constitue un événement majeur dans la lutte à l'insalubrité des logements à Montréal.

L'entrée en vigueur du règlement 03-096 dotait l'ensemble des arrondissements, et en particulier ceux qui n'avaient jamais auparavant bénéficié de tels règlements, de normes claires et de pouvoirs importants en matière de salubrité, visant ainsi à assurer le respect de conditions de logement minimales pour tous, et à améliorer la qualité du parc résidentiel montréalais. En effet, avant cette date, seules Montréal, Verdun et Montréal-Nord possédaient un règlement édictant les normes minimales de salubrité des logements.

Les changements les plus significatifs que comportait ce règlement à l'égard des règlements antérieurs concernaient les dispositions pénales. À titre d'exemple, dans le *Règlement sur le logement* qui s'appliquait sur le territoire de l'ancien Montréal, l'imposition d'une amende était liée au fait de ne pas s'être conformé à un avis municipal. Dans le nouveau règlement, c'est le fait de contrevenir à un article du règlement qui est considéré comme une infraction passible d'amende, ce qui permet de cumuler les amendes par article et par logement.

C'est la troisième fois depuis 2003 que l'application du *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements* fait l'objet d'une étude publique devant la Commission. C'est suite à l'étude de 2006, que le Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements a vu le jour, tandis que les recommandations formulées en 2009 ont entraîné notamment un renforcement de certaines dispositions du règlement, une modification à la charte de la Ville

pour permettre l'inscription d'avis de détérioration au registre foncier et la réalisation d'un projet pilote sur les maisons de chambres. Ce dernier projet donnait également suite à un engagement du Plan d'action ciblé en itinérance.

Depuis 2008, les enjeux de salubrité ont pris des formes nouvelles avec l'émergence de la problématique des punaises de lit et une meilleure compréhension de l'impact de la présence d'humidité dans les bâtiments d'habitation pouvant entraîner la croissance de moisissures.

Si, au cours de la dernière décennie, l'action municipale a entraîné l'amélioration de l'état de salubrité de plusieurs dizaines de milliers de logements, il y a toujours lieu de poursuivre les efforts sur tous les fronts, qu'il s'agisse :

- du règlement lui-même et de son renforcement;
- des activités d'inspection;
- du développement de nouveaux outils tel l'avis de détérioration;
- de la mise en œuvre de stratégies particulières tel le Plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit et le projet pilote sur les maisons de chambres.

## Bilan des activités d'inspection

En matière de salubrité des logements, l'action de la Direction de l'habitation, du Service de la mise en valeur du territoire, est complémentaire à celle des arrondissements qui, par délégation ont le mandat d'appliquer le *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements*.

Les arrondissements s'acquittent de leur mandat principalement en répondant aux plaintes ou requêtes formulées par les citoyens à l'égard de leurs conditions de logement. Depuis l'adoption du Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements (ci après «le Plan d'action»), en juin 2007, la Direction de l'habitation, sur la base d'ententes formelles avec les arrondissements intervient sur des immeubles précis présentant à priori des problèmes de salubrité dont la portée dépasse la capacité normale d'intervention des arrondissements. Ces interventions ont un caractère préventif en ce sens qu'elles ne donnent pas suite à une ou des plaintes, mais portent sur des immeubles identifiés par les arrondissements comme présentant une problématique de salubrité qu'une action ponctuelle en réponse à une plainte portant sur un objet précis ne saurait corriger.

### Les interventions des arrondissements

Les données présentées dans cette section sont les plus complètes qu'il soit possible de produire, compte tenu qu'il n'existe pas un système unique de suivi des dossiers à l'échelle de la Ville et que d'un arrondissement à l'autre, la structure des bases de données et la façon de les alimenter est variable.

**Tableau 1**

<b>Demandes reçues et fermées par les arrondissements de 2008 à 2012</b>							
	2008	2009	2010	2011	2012	**	2008-2012
Demandes ouvertes au début de l'année	2115	2368	1585	1765	2413		
<b>Demandes reçues dans l'année</b>	<b>4165</b>	<b>4499</b>	<b>4611</b>	<b>5686</b>	<b>4843</b>		<b>23804</b>
Charge de travail - Salubrité*	6280	6867	6196	7451	7256		
Demandes reçues et fermées dans l'année	1797	2203	2113	2594	2337		11044
<b>Demandes fermées dans l'année</b>	<b>3912</b>	<b>5282</b>	<b>4431</b>	<b>5038</b>	<b>4566</b>		<b>23229</b>
Demandes ouvertes à la fin de l'année	2368	1585	1765	2413	2690		
* Il s'agit de la charge de travail pour les dossiers de salubrité seulement, ce qui exclut tous les autres types de dossiers tel la construction, les clôtures, les nuisances diverses, etc.							
** Au 15 novembre 2012							

Le premier tableau présente le nombre de demandes relatives au Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements reçues dans l'ensemble des

arrondissements de 2008 à 2012, le nombre de demandes fermées par année au cours de la même période et présente l'évolution de la charge de travail. À partir des données disponibles, il n'est pas possible d'établir le nombre de dossiers actifs au 1<sup>er</sup> janvier 2008. Le chiffre de 2115 demandes constitue une estimation conservatrice. Cette donnée sert de point de départ pour suivre, par la suite, l'évolution de la charge de travail des arrondissements.

Il ressort du tableau 1 que 23229 demandes ont été traitées par les arrondissements au cours des 5 dernières années sur un total de 23804 demandes reçues. Près de la moitié (46%) des demandes traitées ont été reçues dans la même année et un peu plus de la moitié (51%) des demandes reçues antérieurement sont également fermées. Il y a lieu de noter que le temps requis pour fermer une demande dépend de plusieurs variables dont le nombre et la nature des non-conformités à corriger, le temps requis par le propriétaire pour réaliser les travaux et, le cas échéant, le délai encouru par la «judiciarisation» du dossier.

Le «fonds de roulement» des demandes en traitement est de l'ordre de 25 à 33% de la charge de travail, les demandes reçues dans l'année composant l'autre partie de cette charge. Le nombre de dossiers actifs à la fin de cette période de 5 ans est établi à 2690.

Il est important de souligner que les demandes reçues par les arrondissements portent sur la situation d'au moins un logement, mais peuvent aussi porter sur plus d'un logement.

Le tableau 2 présente le volume des principales activités générées dans l'ensemble des arrondissements par les demandes reçues en vertu du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements.

**Tableau 2**

<b>Activités reliées au traitement des demandes reçues par les arrondissements de 2008 à 2012</b>							
	2008	2009	2010	2011	2012	**	2008-2012
Nombre d'inspections	7422	8739	7208	8430	7824		39623
Nombre de lettres (télétraitement)	518	791	792	615	443		3159
Nombre d'avis de non-conformités	1632	2014	1812	1859	1577		8894
Nombre de dossiers de cour (constats)	329	342	227	302	573		1773
** Au 15 novembre 2012							

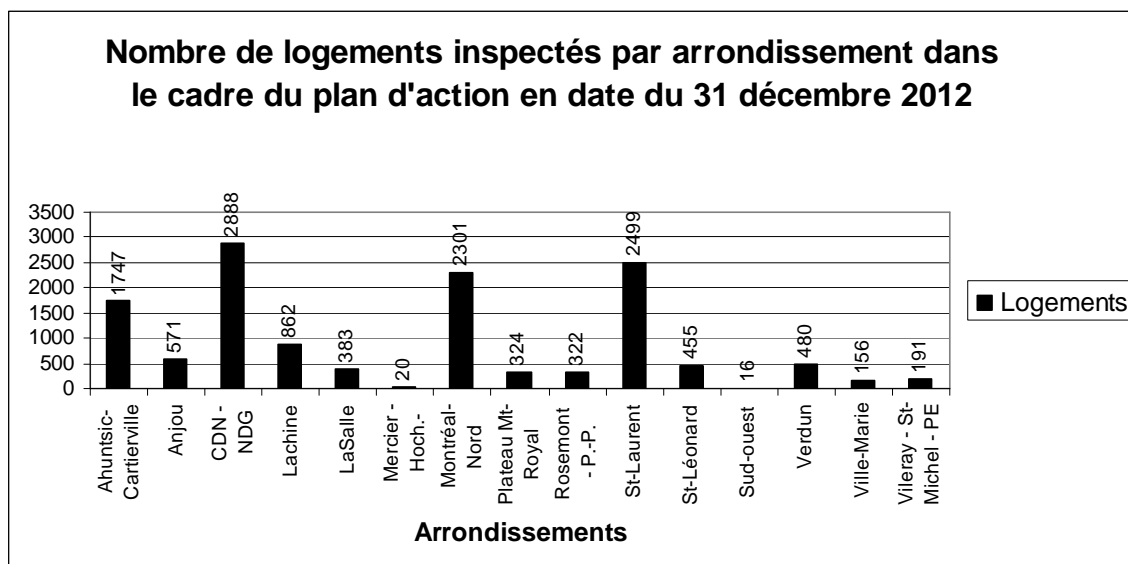
En plus des quelque 3200 dossiers ayant fait l'objet de télétraitement, 39623 inspections ont été réalisées, soit près de 8000 inspections par année. Des 8894 dossiers pour lesquels des avis de non-conformités ont été transmis, 20% ont entraîné la signification de constats d'infraction.

### Le plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements

Au départ, en 2007, le Plan d'action avait reçu un budget pour 3 années de fonctionnement. Une équipe multidisciplinaire composée en majorité d'inspecteurs en bâtiment dont le nombre est passé de 4 à 8 inspecteurs, mais également d'un inspecteur principal, d'agents de bureau et d'un officier de liaison avec la cour municipale est intégrée à la structure de la Direction de l'habitation depuis 2010. S'y est ajouté un conseiller en développement de l'habitation.

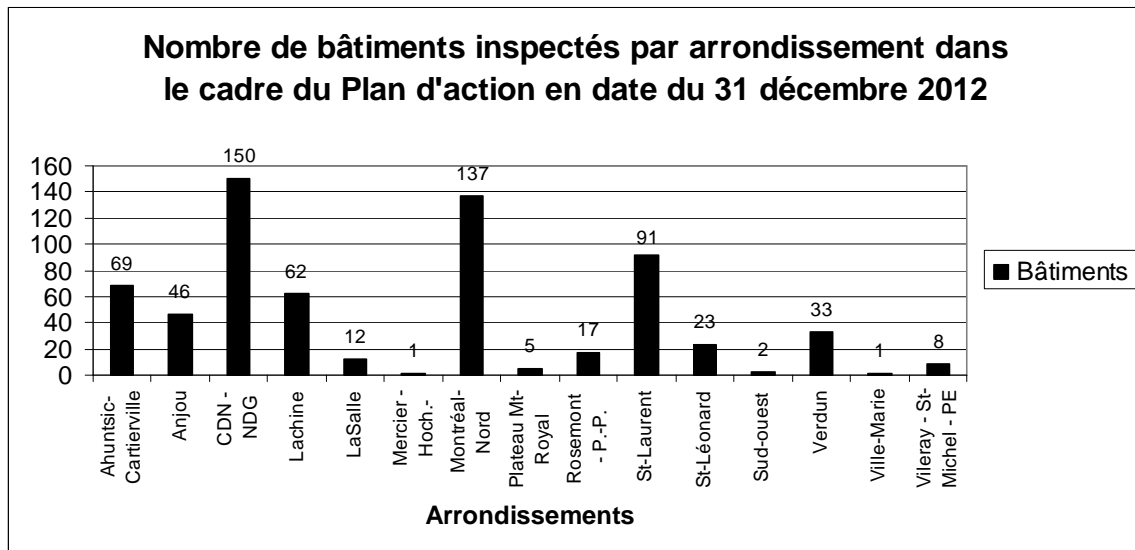
Rappelons que l'intervention de cette équipe se distingue par son caractère proactif qui implique l'inspection complète des immeubles ciblés sans qu'il y ait eu dépôt de demande de la part d'un occupant. Les tableaux qui suivent illustrent la répartition des interventions réalisées par la Direction de l'habitation dans les arrondissements avec lesquels une ou plusieurs ententes ont été conclues depuis les débuts du plan d'action. Au 31 décembre 2012, la Direction de l'habitation avait conclu 38 ententes avec 16 arrondissements différents. Les données de la 16<sup>e</sup> entente, conclue avec l'arrondissement de Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles, n'apparaît pas aux tableaux ci-dessous, cette intervention n'ayant débuté qu'en décembre 2012.

**Tableau 3a**



Au total, ce sont 13242 logements répartis dans 657 bâtiments qui ont fait l'objet d'inspections depuis les débuts du Plan d'action jusqu'au 31 décembre 2012.

**Tableau 3b**



Alors que les arrondissements transmettent des avis de non-conformité en fonction de chaque demande qui le requiert, dans le cadre du plan d'action, un avis de non-conformités est transmis pour chacun des bâtiments inspectés.

Le tableau 4, ci-dessous, fait état du nombre d'inspections réalisés dans le cadre du Plan d'action. L'écart entre le nombre de logements inspectés et le nombre d'inspections réalisées correspond au nombre d'inspections de suivi réalisées pour s'assurer de la réalisation des travaux nécessaires pour corriger les non-conformités. On note d'ailleurs une croissance du nombre moyen d'inspections par logement entre 2009 et 2012 qui passe de 2,22 à 3,61 inspections. Ce phénomène s'explique en partie par la volonté d'effectuer un suivi plus serré de la réalisation des travaux exigés et par une plus grande complexité des corrections requises, les cas où est constatée la présence d'humidité excessive ou de moisissures, par exemple.

**Tableau 4**

<b>Inspections réalisées dans le cadre du Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements</b>							
	2007*	2008	2009	2010	2011	2012	2008-2012
Nombre de logements inspectés	1197	2000	3296	2997	2132	1620	13242
Nombre d'inspections réalisées**	1197	2000	7331	7354	6237	5848	29967
Nombre moyen d'inspections par logement			2.22	2.45	2.93	3.61	
* À partir d'octobre 2007							
** Pour 2007 et 2008, le nombre d'inspections de suivi n'est pas disponible							



Les résultats du travail d'inspection réalisé dans le cadre du Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements se résument comme suit :

- 75860 non-conformités ont été répertoriées. De ce nombre, 62147 ont été corrigées, soit un taux global de correction de plus de 82%;
- Les corrections ont été complétées dans 404 bâtiments comprenant 8105 logements;
- Le taux de correction dans les logements des dossiers toujours actifs se situe aux environs de 56%;
- Entre la fin de 2007 et le 31 décembre 2012, la Direction de l'habitation a traité 2306 dossiers devant la cour municipale. Elle a obtenu des plaidoyers de culpabilité dans 886 dossiers et en a retiré 1419 suite à la conclusion d'ententes devant la cour. Un seul dossier, en novembre 2012, contre un exterminateur qui a omis de déclarer son intervention s'est soldé par un acquittement parce que le défendeur était mal identifié au dossier. Les plaidoyers de culpabilité ont généré des amendes, toutes encaissées, pour un montant total de 595 739 \$.

#### L'impact combiné du travail des arrondissements et de la Direction de l'habitation

Au cours des 5 dernières années, l'intervention combinée des arrondissements et de la Direction de l'habitation a généré près de 70000 inspections réparties dans au moins 37000 logements, soit près de 8% du parc immobilier locatif de Montréal. Bon an mal an, au cours de cette période les 2/3 des dossiers ouverts ont été solutionnés.

#### Autres constatations relatives à l'impact des inspections

Au-delà des chiffres, l'expérience du plan d'action met en lumière le fait que la plupart des propriétaires donnent suite aux avis de non-conformités qui leur sont transmis en réalisant les corrections exigées. Les dossiers judiciairisés concernent une vingtaine de propriétaires dont seulement quatre cumulent 95% des amendes.

Ce sont ces cas exceptionnels de propriétaires particulièrement récalcitrants qui commandent des solutions exceptionnelles à des situations particulièrement graves d'insalubrité comme ce fut le cas pour les places de l'Acadie et Henri-Bourassa, l'avenue de Christophe-Colomb et d'autres ensembles de plus petite taille pour lesquels une vente a eu lieu en cours de traitement du dossier, à un nouveau propriétaire privé qui a réalisé une intervention de démolition-reconstruction ou un projet de rénovations majeures, selon le cas.

## Les avis de détérioration

Ce sont également ces propriétaires récalcitrants qui justifient le développement de nouveaux moyens conçus pour augmenter la pression visant à leur faire adopter une approche de gestion responsable et soucieuse d'offrir des logements salubres à leur clientèle.

Il en est ainsi de l'avis de détérioration d'immeuble. En juin 2011, à la demande de la Ville, l'Assemblée nationale du Québec adoptait le projet de loi 13, qui contient des mesures qui modifient la Charte de la Ville de Montréal en conférant au comité exécutif, à certaines conditions, le pouvoir d'exiger des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien d'un bâtiment, lorsque la détérioration de celui-ci est susceptible de porter atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants. À défaut par le propriétaire de se conformer, le comité exécutif a également acquis le pouvoir d'inscrire sur le registre foncier un avis de détérioration de bâtiment de même qu'un avis de régularisation, lorsque le propriétaire aura rétabli la situation.

Les mécanismes permettant l'utilisation de ces nouveaux pouvoirs ont été mis en place au courant de l'année 2012. À ce jour, des avis de détérioration ont été inscrits au Registre foncier pour trois immeubles. Conformément aux nouvelles dispositions de la Charte, la Ville publie sur son site Internet une liste des immeubles situés sur son territoire pour lesquels un avis de détérioration est inscrit au registre foncier. Cette liste peut être consultée à l'adresse suivante :

[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=4977,99489584&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=4977,99489584&_dad=portal&_schema=PORTAL)

## **Mise en œuvre de stratégies particulières**

Le caractère complémentaire, proactif et préventif du Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements est reconnu par les arrondissements. Cette façon de faire permet d'intervenir là où il n'y a pas de plaignant et de mettre en état d'alerte les propriétaires du secteur qui auraient négligé d'entretenir convenablement leurs logements. Les arrondissements, de leur côté, poursuivent leurs activités d'inspections selon les plaintes qu'ils reçoivent.

L'inspection constitue le moyen le plus naturel qui permet de prendre connaissance d'une situation et de mettre en œuvre les mesures appropriées dans les circonstances pour obtenir le rétablissement de conditions de salubrité dans un logement. Le recours à cet outil peut s'appuyer sur diverses stratégies et sur diverses approches selon les ressources disponibles, les particularités du cadre bâti visé par l'inspection ou les enjeux de salubrité en cause.

### Stratégies d'inspection particulières mises en œuvre en arrondissement

Au cours des dernières années, les arrondissements ont mis en œuvre des approches et des opérations particulières pour intensifier leur lutte à l'insalubrité ou régler des problèmes existants dans des bâtiments ou des secteurs spécifiques de leur territoire et améliorer l'efficacité de leurs outils administratifs, notamment :

- Inspection systématique des logements situés sur un tronçon de rue présentant une problématique de salubrité particulière;
- Introduction d'un tarif pour les inspections effectuées après l'échéance des délais et à l'occasion desquelles il est constaté que les corrections attendues n'ont pas été réalisées;
- Recours plus fréquent aux constats d'infraction;
- Opération de sensibilisation des propriétaires à la problématique des punaises de lit;
- Recours à un «préavis d'évacuation» donnant au locataire touché par une évacuation la possibilité de négocier les conditions de son départ avec le propriétaire dans le respect des droits et obligations de chacun;
- Ajout de ressources ponctuelles pour compléter le traitement des requêtes en attente tout en continuant à répondre aux nouvelles demandes;
- Sélection des cibles d'inspection sur la base de l'historique des plaintes relatives aux immeubles.

## L'humidité et les moisissures

La présence d'humidité excessive favorable à la croissance de moisissures dans les immeubles résidentiels est un enjeu de salubrité sur lequel les intervenants municipaux sont de plus en plus appelés à intervenir. Certaines situations – souvent les plus visibles mais aussi les plus graves – sont relativement faciles à identifier. D'autres, moins visibles quand elles ne sont pas carrément indétectables à l'œil nu ou à l'odeur, exigent le recours à des moyens d'inspection et à une expertise spécialisés. La décontamination des composantes contaminées entraîne le recours à des protocoles particuliers dont l'application n'est pas connue ni maîtrisée par tous les entrepreneurs.

Le travail d'inspection et de suivi des dossiers de ce type demande aux ressources d'inspection d'y consacrer beaucoup plus de temps que pour les dossiers « ordinaires ». Ce champ d'expertise est aussi nouveau pour la Ville qui développe une approche particulière d'inspection et un outil visant à encadrer la production des rapports d'expertise parfois exigés pour établir la nature et l'étendue de la contamination et formuler les recommandations quant aux travaux correctifs à réaliser. Ce travail se réalise en collaboration avec la Direction de santé publique de Montréal.

## Le plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit

En mars 2011, l'Administration municipale adoptait le Plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit, fruit d'un travail concerté avec la Direction de santé publique de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal. Il s'agit d'une opération majeure à caractère préventif pour informer la population des bonnes pratiques et des mesures à prendre si on est aux prises avec une infestation. Le message-clé : « Agir rapidement, la meilleure solution ».

Sous la présidence de la Ville de Montréal, un comité de concertation régional a été mis sur pied. Il est composé de représentants des arrondissements<sup>1</sup>, de l'Association des propriétaires d'appartement du grand Montréal (APAGM), de l'Association québécoise de la gestion parasitaire (AQGP), de l'Association des villes de banlieue, du Centre de santé et de services sociaux de la Montagne, de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ), de la Direction de santé publique de l'Agence de la santé et des services sociaux de Montréal (DSP), de la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM), de la Fédération des OBNL d'habitation de Montréal (FOHM), de l'Insectarium de Montréal, du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP), de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), du Regroupement des comités

---

<sup>1</sup> Des délégués des arrondissements de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce, de Rivière-des-Praires – Pointe-aux-Trembles et de Villeray – St-Michel – Parc-Extension représentent l'ensemble des arrondissements.

logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), de la Régie du logement - Direction de Montréal et de Santé Canada.

Les réalisations du Plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit sont regroupées selon les trois axes qui structurent le plan :

- Acquisition de connaissances et monitoring :
  - Modification de la réglementation pour rendre obligatoire la déclaration des interventions des gestionnaires de parasites et mise sur pied d'une banque de données permettant de documenter l'intensité, la répartition géographique et l'évolution des infestations (réalisée en 2011);
  - Sondage pour évaluer les connaissances des propriétaires et des locataires à l'égard des punaises de lit et des moyens pour les combattre (réalisé en 2012);
  - Enquête sur la prévalence des infestations et leurs impacts sur la santé (réalisée en 2011 et 2012).
  
- Communication et prévention :
  - Plusieurs outils ont été développés pour diffuser les messages-clés du plan d'action : le dépliant «Épinglons la punaise», le guide à l'intention des propriétaires, le feuillet sur les bonnes pratiques en situation de déménagement, ... (réalisés en 2011 et 2012);
  - Site Internet [lespunaisedelit.info](http://lespunaisedelit.info) ([avoidbedbugs.info](http://avoidbedbugs.info)) qui contient l'ensemble des renseignements clés sur le sujet (réalisé en 2011 et mis à jour);
  - Des campagnes d'information ont été menées à l'occasion des périodes de déménagements (réalisées en 2011 et 2012).
  
- Interventions :
  - Formation des inspecteurs et autres intervenants de première ligne (réalisée en 2011);
  - Inspections sur le territoire (en continu);
  - Production d'un carnet multilingue à l'intention des inspecteurs qui souhaitent communiquer avec des personnes ne connaissant ni le français ni l'anglais (réalisé en 2012);
  - Distribution de 4000 sacs à matelas à travers le réseau des BAM pour les personnes désirant déposer leur matelas en bordure de rue aux fins de ramassage (réalisée en 2011 et 2012);
  - Projet pilote pour accompagner les propriétaires et les locataires démunis aux prises avec une infestation (en cours de réalisation);

Bien qu'il y ait lieu de maintenir les efforts de concertation, de communication et d'intervention certaines sources permettent d'affirmer que la situation est stable depuis 3 ans sur le territoire de Montréal.

## Le projet pilote sur les maisons de chambres

En mai 2010, dans le cadre du Plan d'action ciblé en itinérance et du Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements, la Direction de l'habitation a mis de l'avant un projet pilote ayant pour objectif principal de qualifier l'état général de salubrité des chambres et maisons de chambres en vue de proposer une stratégie adaptée de rétablissement de conditions salubres, lorsque requis. Cette initiative répond à la volonté d'intervenir pour assurer des conditions de vie salubres aux occupants des maisons de chambres tout en tenant compte :

- de la fragilité de l'offre des maisons de chambres face à la pression du marché immobilier dans les quartiers centraux;
- de la vulnérabilité d'une partie de la clientèle pour qui ce mode d'habitation constitue parfois le dernier rempart avant la rue ou encore, la première étape vers la fin d'une situation d'itinérance.

Le projet pilote a été réalisé sur la partie du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, qui coïncide avec le territoire du CSSS Jeanne-Mance et du poste de police de quartier no. 21. Il est délimité au nord par la rue Sherbrooke, à l'est par la rue Saint-Timothée, à l'ouest par la rue De Bleury et au sud par le fleuve Saint-Laurent. Six dossiers, totalisant 103 chambres réparties dans neuf bâtiments, ont été constitués. L'inspection des immeubles s'est déroulée sur une année, entre mars 2011 et février 2012.

Des travaux de mise aux normes ont été réalisés dans huit des neufs bâtiments. Le dernier a été évacué à cause de l'importance des déficiences qui mettaient en cause la sécurité des occupants et de la décision du propriétaire de transformer les chambres en logements plutôt que de réaliser les correctifs requis. Il s'agit de la seule maison de l'échantillon qui ne possédait pas de certificat d'occupation. Par ailleurs, deux des huit bâtiments ayant bénéficié de travaux correctifs ont par la suite été transformés en logements ou sont sur le point de l'être et deux autres ont été mis en vente.

Il ressort du projet pilote que la salubrité constitue une facette parmi d'autres de la problématique des maisons de chambres. Il démontre que la fragilité de l'offre est telle que toute intervention visant à améliorer les conditions de salubrité des chambreurs est susceptible de faire disparaître une proportion importante des maisons de chambres des quartiers centraux au profit de logements locatifs ou en copropriété.

Le projet pilote à lui seul ne permet pas de proposer une stratégie d'intervention qui assure à la fois la mise aux normes des maisons de chambres, le maintien de l'offre et le soutien nécessaire aux personnes les plus vulnérables qui habitent les chambres.

Au terme du projet pilote, il est recommandé :

- que les décisions à venir découlant du présent bilan, que ce soit en regard d'éventuelles modifications au règlement sur les subventions ou de la programmation d'inspections sur tout ou partie du parc de maisons de chambres, soient prises dans le cadre d'un plan d'action qui tienne compte de toutes les facettes de la problématique des maisons de chambres et des personnes qui les habitent.
- d'étudier et de proposer éventuellement des ajustements au programme d'aide à la rénovation pour inciter les propriétaires et, le cas échéant les soutenir, à réaliser les travaux de mise aux normes qui permettront d'offrir aux chambreurs des conditions d'habitation salubres et sécuritaires.

## **Pistes d'action à développer**

Le mandat formulé par le Conseil municipal en août 2012 prévoit « que ce bilan identifie les améliorations pouvant être apportées aux interventions actuelles ainsi que des pistes d'actions complémentaires à développer, notamment en matière de prévention ». La réponse à ces aspects du mandat s'inscrit dans la continuité des actions complémentaires menées par les arrondissements et la Direction de l'habitation qui concrétisent le plan d'action de la Ville en matière d'amélioration de la salubrité des logements.

### Rôle de la Direction de l'habitation

Au cours des dernières années, la contribution de la Direction de l'habitation à la lutte à l'insalubrité s'est diversifiée. Fondée au départ sur l'inspection systématique de grands volumes de logements, la Direction a rapidement compris l'importance du suivi des dossiers d'inspection pour assurer la réalisation des travaux permettant le rétablissement de conditions salubres dans les logements inspectés. La Direction de l'habitation a aussi exercé un fort leadership dans le développement du plan et des moyens d'action mis de l'avant pour lutter contre les infestations de punaises de lit. Elle a également été à l'écoute des arrondissements aux prises avec des problèmes difficiles à régler dans certains immeubles en les appuyant dans leur effort ou en en assurant la relève, particulièrement dans les cas où la présence d'humidité excessive et de moisissures entraîne la nécessité d'évacuer des logements et d'assurer le relogement des ménages touchés. Le développement par la Direction de l'habitation de nouveaux outils en soutien aux expertises requises pour mener à bien ces dossiers est une illustration de sa capacité à s'adapter pour mieux répondre aux enjeux tels qu'ils se développent sur le terrain.

### Diffusion des meilleures pratiques

Plusieurs arrondissement ont aussi fait preuve de créativité et d'initiative dans leur approche aux dossiers de salubrité soit en puisant dans les banques de données existantes pour identifier les zones à plus grand risque d'insalubrité sur leur territoire et, en conséquence, développer une approche proactive en matière d'inspection fondée sur la gestion du risque; soit en développant des outils qui tiennent mieux compte de l'impact de leurs décisions sur les personnes touchées (le préavis d'inspection, par exemple) ou qui augmentent l'efficacité de leurs interventions (l'introduction d'un tarif d'inspection, par exemple). Il y aurait intérêt à implanter dans toutes les unités d'affaires actives en matière de lutte à l'insalubrité les outils développés localement qui font consensus quant à leur impact positif sur l'efficacité de l'intervention.



Toujours dans le but d'une meilleure efficacité, mais aussi pour simplifier le travail et favoriser une meilleure reddition de compte en matière de salubrité des logements, il y aurait lieu de poursuivre les travaux entrepris au cours de la dernière année afin de compléter l'implantation d'un même outil informatique de suivi des dossiers d'inspection dans l'ensemble des arrondissements et d'en assurer une utilisation rigoureuse.

D'autres moyens pourront sans doute aussi être identifiés et mis en œuvre, au fil du temps, pour assurer une formation en continu des inspecteurs, obtenir la réalisation des correctifs dans des délais plus courts de la part des propriétaires ou encore, mieux informer les locataires des suites qui sont données à leurs demandes.

### Programmes d'aide financière

Il existe des programmes d'aide à la rénovation administrés par la Ville, auxquels celle-ci contribue financièrement avec son partenaire, le Gouvernement du Québec. Ces programmes ont une portée générale et permettent déjà l'octroi de subventions pour des travaux qui ont pour effet de rétablir les conditions de salubrité des logements. Ces programmes font l'objet d'ajustements de temps à autres.

Dans le but de mieux répondre à certaines situations particulières d'insalubrité, il y aurait lieu de poursuivre les travaux en vue de modifier les programmes existants d'aide à la rénovation pour :

- favoriser la mise aux normes des maisons de chambres et, d'autre part, mitiger l'impact d'une mise aux normes ou de travaux de rénovation sur les occupants des chambres visées et ce, en cohérence avec les recommandations du bilan du projet pilote sur les maisons de chambres;
- mieux tenir compte des travaux requis dans les cas de contamination par les moisissures. Les coûts admissibles pourraient couvrir, outre les travaux de décontamination eux-mêmes, ceux reliés à l'expertise requise pour caractériser la situation et formuler le protocole des travaux requis et ceux entraînés par le besoin de reloger les occupants des logements visés, le cas échéant.

Enfin, il y aurait lieu de poursuivre le mandat du service de référence de l'Office municipal d'habitation de Montréal qui permet de venir en aide et d'accompagner les ménages évacués de leur logement à cause d'un problème de salubrité.