

# Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements

---

Suivi des recommandations adoptées par la Commission en 2006 et bilan du plan d'action

Le 19 mai 2009

Commission permanente du Conseil sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement urbain et le transport collectif

Montréal 

# Contexte

---

**À la fin de l'année 2006, la Commission sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement urbain et le transport collectif tenait des audiences sur le bilan de l'application 2003-2006 du *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements*.**

**À l'issue de ces audiences, la Commission formulait 16 recommandations visant à mieux répondre aux enjeux de salubrité et à faciliter l'application du règlement.**

**Le présent document fait état des suites qui ont été données à ce jour, aux recommandations de la Commission.**

# Suivi des recommandations - Thèmes

---

## ❖ Plan d'action

- Recommandations 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 16

## ❖ Réglementation

- Recommandations 2, 7 et 8

## ❖ Maisons de chambres

- Recommandations 3 et 8

## ❖ Concertation

- Recommandations 14, 15 et 16

## ❖ Procédures

- Recommandations 2, 9, 10, 11, 12 et 13

# Suivi des recommandations – Plan d'action

---

## ❖ Budget:

- 1 M\$ par année pour 3 ans;

## ❖ Équipe:

- Six inspecteurs;
- Un inspecteur principal;
- Un officier de liaison;
- Un agent de bureau
- Une secrétaire.

# Suivi des recommandations – Plan d'action

---

## ❖ **Quatorze** interventions dans **dix** arrondissements:

- Ahuntsic-Cartierville
- Villeray – St-Michel – Parc-Extension
- St-Léonard (2)
- Ville-Marie
- Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce (3)
- St-Laurent (2)
- LaSalle
- Rosemont – La-Petite-Patrie
- Lachine
- Verdun

# Suivi des recommandations – Plan d'action

---

- ❖ 223 immeubles
- ❖ 4247 logements
- ❖ 294 avis de non-conformités
  - + de 36 433 non-conformités
- ❖ 1743 logements inspectés une seconde fois
- ❖ + de 7600 non-conformités corrigées par les propriétaires
- ❖ 1621 constats d'infraction signifiés pour des amendes potentielles de 1,2 M\$
- ❖ 128 condamnations pour des amendes de 55 600 \$

# Suivi des recommandations – Plan d'action

---

## ❖ Résultats au 30 avril 2009:

- 2 ensembles immobiliers comptant 750 logements vendus à des propriétaires qui réalisent des projets de développement ou de rénovation;
- 1 immeuble ciblé, comptant 156 logements, avait déjà été repris en main au moment de l'inspection;
- 11 immeubles comptant 160 logements dont les non-conformités ont été complètement corrigées;
- Dans les dossiers toujours en cours, les taux de correction des non-conformités varient de 7,5 à 64% selon le temps écoulé depuis la première inspection.

# Suivi des recommandations – Plan d'action

---

## ❖ Deux ensembles immobiliers vendus:

- Places de l'Acadie et Henri-Bourassa:
  - 559 logements
  - Démolition et reconstruction d'environ 1300 logements dont 217 logements communautaires, 480 condos abordables et 600 logements locatifs pour personnes âgées
  - 164 ménages relogés avec possibilité de revenir dans un logement communautaire



# Suivi des recommandations – Plan d'action

---

- Avenue Christophe-Colomb
  - 191 logements
  - Rénovation complète à l'aide des programmes de subvention. Cinq des 8 immeubles en tenure communautaire et les trois autres, locatif privé
  - À terme, une trentaine de ménages relogés avec possibilité de revenir dans un logement communautaire

# Suivi des recommandations – Plan d'action

---

## ❖ Autres dossiers

- Dossiers judiciairisés: Place Jarry et Place Renaissance (Viau-Robert)
- Dossiers en cours de travaux correctifs: Mountain-Sights, Barclay-De Courtrai, Place Benoît, Rochon-Grenet-Poirier, Airlie, Place Basile-Patenaude, Bedford-Goyer
- Dossiers en première phase d'inspection:
  - Lachine
  - Verdun
- Octroi d'un contrat pour la réalisation de travaux en lieu et place du propriétaire

# Suivi des recommandations – Réglementation

---

## ❖ Règlement sur l'entretien et la salubrité des logements

- Modifié en septembre 2007 pour exiger, notamment, un dispositif de verrouillage pour chaque chambre;
- Problématique des boîtes aux lettres
  - Discussions avec les représentants de Postes Canada. Pas de changements envisagés à leur réglementation.
- Modifié en avril 2009 pour intégrer les dispositions restantes dans le Règlement sur le logement, notamment, en ce qui a trait à la sécurité.

## ❖ Code de procédures pénales

## Suivi des recommandations – Maisons de chambres

---

- ❖ L'insalubrité ne constitue qu'une facette de la situation précaire dans laquelle se retrouvent les chambreurs;
- ❖ L'inspection est un outil parmi d'autres auquel recourir dans une stratégie à développer pour maintenir une offre de chambres et améliorer les conditions de vie de ceux qui y habitent.

# Suivi des recommandations - Concertation

---

- ❖ Avec les services de Travaux publics et des incendies, la Croix-Rouge, Jeunesse au soleil et l'OMHM dans les cas d'évacuation urgente;
- ❖ Protocoles entre les arrondissements et les CSSS pour faire face aux cas urgents où la santé ou la sécurité de personnes sont en cause;
- ❖ Avec les arrondissements, les CSSS, les services des incendies et de police et les intervenants communautaires lors de la préparation d'une intervention dans le cadre du plan d'action;
- ❖ Avec la Direction de la santé publique, l'élaboration d'un cadre de référence et d'un programme de formation pour le traitement des dossiers concernant la présence ou l'infestation de punaises et la mise sur pied d'un projet pilote sur l'asthme chez les enfants en relation avec les conditions de logement.

# Suivi des recommandations - Procédures

---

- ❖ Formation annuelle pour les inspecteurs, sur la réglementation, les moisissures, la rédaction de documents juridiques et les punaises;
- ❖ Identification des pratiques douteuses au fur et à mesure de la réalisation des interventions dans le cadre du plan d'action;
- ❖ Recours aux constats billets ou aux constats parchemins selon les circonstances;
- ❖ Accès du locataire au rapport d'inspection concernant son logement dans le cadre de la Loi d'accès aux documents;
- ❖ Procédures de traitement des plaintes adaptées à la nature de la plainte, au volume de demandes à traiter et aux ressources de chaque arrondissement.

# Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements

---

**Suivi des recommandations adoptées par la Commission en 2006 et bilan du plan d'action**

Le 19 mai 2009

Commission permanente du Conseil sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement urbain et le transport collectif

Montréal 