

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

Présenté à
La Commission permanente du Conseil municipal
sur le développement économique et urbain et l'habitation
9 mai 2013

Contexte

Résolution CM12 0611 du 20 août 2012:

Le Conseil municipal mandatait 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.

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

2003 – Adoption du Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements (03-096).

2007 – Adoption du Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements.

2010 – Projet pilote sur les maisons de chambres.

2011 – Plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit.

Salubrité des logements Sur plusieurs fronts

- L'action des arrondissements;
- Le plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements:
 - ✓ inspections proactives systématiques;
 - ✓ avis de détérioration;
- Les problématiques particulières;
- Les pistes d'action.

Bilan des activités d'inspection des arrondissements

Tableau 1

Demandes reçues et fermées par les arrondissements de 2008 à 2012

	2008	2009	2010	2011	2012	**	2008-2012
Demandes ouvertes au début de l'année	2115	2368	1585	1765	2413		
Demandes reçues dans l'année	4165	4499	4611	5686	4843		23804
Charge de travail - Salubrité*	6280	6867	6196	7451	7256		
Demandes reçues et fermées dans l'année	1797	2203	2113	2594	2337		11044
Demandes fermées dans l'année	3912	5282	4431	5038	4566		23229
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							

Bilan des activités d'inspection des arrondissements

Tableau 2

Activités reliées au traitement des demandes reçues par les arrondissements de 2008 à 2012

	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							

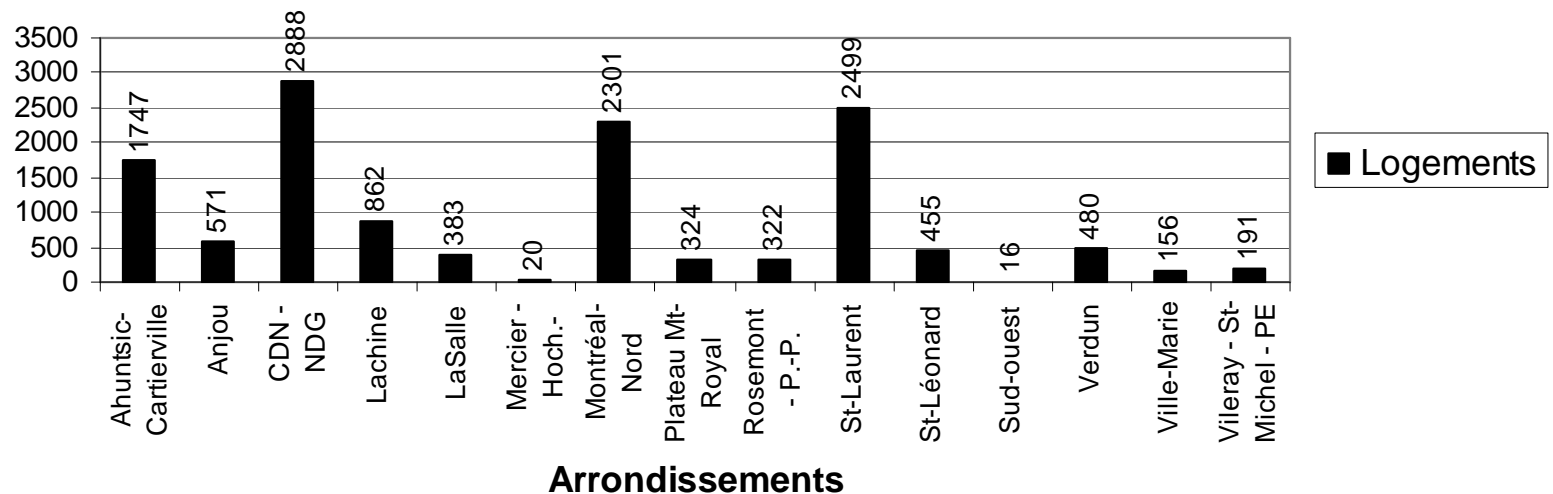
Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements

- Au départ, en 2007, un plan sur 3 ans:
 - ✓ Mise en place d'une équipe multidisciplinaire;
- Depuis 2011, intégrée à la Direction de l'habitation;
- Caractère proactif de l'intervention;
- Sur la base d'ententes avec les arrondissements:
 - ✓ Au 31 décembre 2012, 38 ententes avec 16 arrondissements différents;
- Inspection complète des immeubles ciblés sans qu'il y ait eu dépôt d'une plainte de la part d'un occupant.

Plan d'action - Salubrité par arrondissement

Tableau 3a

Nombre de logements inspectés par arrondissement dans
le cadre du plan d'action en date du 31 décembre 2012



Plan d'action – Salubrité par année

Tableau 4

Inspections réalisées dans le cadre du Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements

	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								

Plan d'action-Salubrité

Quelques exemples

- Places de l'Acadie et Henri-Bourassa;
- Avenue Christophe-Colomb;
- Domaine Renaissance;
- 6950, chemin de la Côte-des-Neiges;
- Les centaines de cas où le propriétaire fait les travaux.

Les avis de détérioration

- Projet de loi 13 adopté par l'Assemblée nationale en juin 2011;
- Modifie la Charte de la Ville en donnant au C.E. le pouvoir d'exiger des travaux pour corriger des situations qui mettent en cause la santé ou la sécurité des occupants;
- À défaut du propriétaire de se conformer, un « avis de détérioration » est inscrit sur le registre foncier;
- Entache les titres de la propriété;
- Remplace l'avis de non-conformité pour un éventuel acheteur qui ne peut prétendre ignorer la situation.

Mise en œuvre de stratégies particulières

➤ Activités d'inspection

- ✓ Sélection des cibles d'inspection sur la base de l'historique des plaintes relatives aux immeubles;
- ✓ Inspection systématique des logements situés sur un tronçon de rue présentant une problématique de salubrité particulière;
- ✓ Ajout de ressources ponctuelles pour compléter le traitement des requêtes en attente tout en continuant à répondre aux nouvelles demandes;

Mise en œuvre de stratégies particulières

➤ Ajustements de nature administrative

- ✓ 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 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;

Mise en œuvre de stratégies particulières

- En regard de problématiques particulières
 - ✓ Opération de sensibilisation des propriétaires à la problématique des punaises de lit;
 - ✓ Approche particulière dans les cas d'humidité excessive et de moisissures.

Le Plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit



Le Plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit

- 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 (réalisé 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 (réalisé en 2011 et 2012).

Le Plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit

➤ 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 lespunaisesdelit.info (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).

Le Plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit

Punaises de lit - Windows Internet Explorer
http://lespunaisesdelit.info/portal/page?_pageid=7677,85810466&_dad=portal&_schema=PORTAL

Qui sommes-nous ? | FAQ | English | Accès gestionnaires de parasites

Punaises de lit

Agir rapidement, la meilleure solution

Accueil | Punaises de lit | Qui fait quoi ? | Prévention | Documentation

Épinglons la punaise

Les **punaises de lit** sont récemment réapparues dans la plupart des grandes agglomérations nord-américaines, dont celle de Montréal.

Un **Plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit** [PDF - 730 ko - 4 pages], adopté au printemps 2011. Il a pour objectif de maximiser l'efficacité des interventions visant à réduire les infestations de punaises de lit dans les bâtiments résidentiels de l'île de Montréal.

Les **locataires**, les **propriétaires** et les **gestionnaires de parasites** ont des rôles de premier plan à jouer contre les punaises de lit.

Actualités

Déménager sans punaises de lit !

Les déménagements sont propices à la propagation des punaises de lit. Il ne faut pas s'alarmer mais faire preuve de précautions et de civisme...

Communiqués

28 juin 2012
Plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit: Une première année sous le

Documents à télécharger

- Vous déménagez? Attention aux punaises de lit** [1,14 Mo - 2 pages]
Conseils de prévention pour tous
- Épinglons la punaise** [230 ko - 2 pages]
Document à l'intention des locataires
- Les punaises de lit : mieux les connaître pour mieux les combattre** [3,6 Mo - 12 pages]
Document à l'intention des propriétaires, exploitants et gestionnaires d'immeubles
- Bilan 2011-2012 - Plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit** [914 Ko - 6 pages]
- Plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit - Mars 2011** [730 ko - 4 pages]

Liens utiles

demarrer | Courrier - C... | Plan d'action... | Microsoft Po... | Rapport.Sal... | Logo - Punai... | Punaises de... | 17:22

Le Plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit

➤ Interventions

- ✓ Formation des inspecteurs et autres intervenants de première ligne (réalisé en 2011);
- ✓ 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 (réalisé en 2011 et 2012);
- ✓ Projet pilote pour accompagner les propriétaires et les locataires démunis aux prises avec une infestation (en cours de réalisation).

Le projet pilote sur les maisons de chambres

➤ Objectifs:

- ✓ 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;
- ✓ Corriger les situations qui mettent en danger la sécurité des chambreurs.

➤ Moyens:

- ✓ Inspection de quelques maisons de chambres dans un territoire restreint de l'arrondissement de Ville-Marie;
- ✓ Collaboration d'un groupe de partenaires: arrondissement, SPVM, CSSS, intervenants communautaires, OMHM;
- ✓ Suivi pondéré auprès du propriétaire pour favoriser l'amélioration des conditions de logement des chambreurs.

Le projet pilote sur les maisons de chambres

- Neuf maisons comprenant 103 chambres ont été inspectées;
- Une seule maison ne détenait pas de certificat d'occupation et a dû être fermée à cause de l'importance des problèmes de salubrité et de sécurité;
- Des travaux correctifs ont été réalisés dans 8 des 9 bâtiments visés;
- Certains propriétaires sont enclins à transformer les chambres en logements plutôt que d'investir pour maintenir les chambres;

Les pistes d'action

➤ Rôle de la Direction de l'habitation

- ✓ Au départ, inspection systématique de grands volumes de logements. Importance croissante des inspections de suivi;
- ✓ Poursuite de la mise en œuvre du Plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit;
- ✓ Développement de nouveaux outils en soutien aux expertises requises pour mener à bien les dossiers de contamination par les moisissures.
- ✓ Appui ponctuel aux arrondissements;
- ✓ Reddition de comptes.

Les pistes d'action

- Diffusion des meilleures pratiques
 - ✓ Implanter dans toutes les unités d'affaires impliquées dans la lutte à l'insalubrité les outils développés localement tels:
 - une approche fondée sur la gestion du risque,
 - le préavis d'évacuation,
 - l'introduction d'un tarif d'inspection;
 - ✓ 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.

Les pistes d'action

- Programmes d'aide financière
 - ✓ Poursuivre les travaux en vue de modifier, si possible, les programmes existants d'aide à la rénovation pour:
 - favoriser la mise aux normes des maisons de chambres,
 - mitiger l'impact d'une mise aux normes ou de travaux de rénovation sur les occupants des chambres visées, 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.
 - ✓ 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.

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

Présenté à
La Commission permanente du Conseil municipal
sur le développement économique et urbain et l'habitation
9 mai 2013