

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

***Bilan de l'application de la réglementation  
sur la salubrité et l'entretien des logements  
et de son plan d'action***

Rapport et recommandations

Rapport déposé au conseil municipal  
du 24 août 2009

**Service des affaires corporatives**

**Direction du greffe**

Division du soutien aux commissions et suivi  
275, rue Notre-Dame Est, bureau R-134  
Montréal (Québec) H2Y 1C6

PRÉSIDENTE

**M. Claude Trudel**

Maire, Arrondissement de  
Verdun

VICE-PRÉSIDENTE

**Mme Noushig Eloyan**

Arrondissement  
d'Ahuntsic-Cartierville

MEMBRES

**M. Richard Bergeron,**

Arrondissement du  
Plateau-Mont-Royal

**M. Christian G. Dubois,**

Arrondissement de  
Pierrefonds-Roxboro

**M. Pierre Mainville,**

Arrondissement de Ville-  
Marie

**Mme Ginette Marotte,**

Arrondissement de  
Verdun

**Mme Marie Potvin**

Arrondissement  
d'Outremont

**M. Robert L. Zambito**

Arrondissement de Saint-  
Léonard

*Montréal, le 24 août 2009*

*Monsieur Marcel Parent*

*Président du conseil*

*Hôtel de ville de Montréal*

*Monsieur le président,*

*Conformément au Règlement sur les commissions permanentes du conseil municipal (06-009), nous avons l'honneur de déposer, au nom de la commission sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement urbain et le transport collectif, le rapport de la consultation publique tenue le 19 mai 2009 sur le bilan de l'application de la réglementation sur la salubrité et l'entretien des logements et de son plan d'action et les recommandations de la commission adoptées en assemblée publique le 8 juin 2009.*

*Nous vous prions d'agréer, Monsieur le président, l'expression de nos sentiments les meilleurs.*

*(original signé)*

*(original signé)*

---

*Claude Trudel  
Président*

---

*Christiane Bolduc  
Secrétaire recherchiste*

## TABLE DES MATIÈRES

---

INTRODUCTION .....	4
Processus d'étude publique .....	4
BILAN DE L'APPLICATION DE LA RÉGLEMENTATION SUR LA SALUBRITÉ ET L'ENTRETIEN DES LOGEMENTS ET DE SON PLAN D'ACTION .....	5
Mise en contexte .....	5
Le plan d'action .....	5
La réglementation .....	6
Les maisons de chambres .....	6
Concertation.....	7
Procédures.....	7
COMMENTAIRES DU PUBLIC .....	8
EN CONCLUSION .....	9
RECOMMANDATIONS .....	10
Aspects financiers ou budgétaires.....	10
Distribution du courrier dans les maisons de chambres.....	10
Code de procédures pénales.....	11
Relogement.....	11
Punaises de lit.....	11
Simplification des procédures de plainte .....	11
ANNEXE .....	12
Citoyens ayant participé à la période de questions lors de la séance publique du 19 mai 2009.....	12
Citoyens ayant participé à la période de questions lors de la séance publique du 8 juin 2009 .....	12
Liens Internet à consulter.....	12

## INTRODUCTION

---

La Commission permanente du conseil municipal sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement urbain et le transport collectif a tenu une assemblée publique le 19 mai 2009 pour étudier le bilan de l'application de la réglementation sur la salubrité et l'entretien des logements et de son plan d'action.

Quinze personnes ont assisté à l'assemblée publique du 19 mai 2009 au cours de laquelle M. Christian Champagne, chef de division au Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise a présenté les faits saillants du bilan. Après avoir pris connaissance du bilan et entendu les points de vue exprimés par des citoyens, la commission a adopté ses recommandations en assemblée publique, le 8 juin 2009.

### **Processus d'étude publique**

Des avis publics précisant le calendrier des assemblées et les modalités de participation ont été diffusés dans deux grands quotidiens montréalais, un francophone et un anglophone, 14 jours avant l'assemblée. Celles-ci ont également été annoncées au moyen d'un affichage dans les bureaux Accès Montréal et les bureaux d'arrondissement. De plus, une lettre d'invitation a été adressée, par courriel, à plus de 250 personnes susceptibles d'être intéressées par le sujet. Enfin, tous les documents relatifs à cette étude publique, incluant le bilan de l'application de la réglementation sur la salubrité et l'entretien des logements et de son plan d'action, étaient accessibles dans le réseau de la Ville et sur le site Internet des commissions.

Les deux assemblées publiques comportaient une période de questions et de commentaires réservée aux citoyens. Cinq intervenants ont pris la parole au cours de la première assemblée.

La Commission s'est réunie deux fois en séances de travail pour préparer les assemblées et analyser le bilan et les interventions du public, avant d'adopter ses recommandations. La commission a pu compter sur la collaboration du Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine.

Conformément au Règlement sur les commissions permanentes du conseil (06-009), le présent document peut être consulté à la Division du soutien aux commissions et suivi de la Direction du greffe, bureau R-134 de l'hôtel de ville, ainsi que sur le site Internet des commissions à l'adresse : [ville.montréal.qc.ca/commissions](http://ville.montréal.qc.ca/commissions)

## **BILAN DE L'APPLICATION DE LA RÉGLEMENTATION SUR LA SALUBRITÉ ET L'ENTRETIEN DES LOGEMENTS ET DE SON PLAN D'ACTION**

---

### **Mise en contexte**

La commission sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement urbain et le transport collectif a tenu à la fin de l'année 2006 une consultation sur le bilan de l'application 2003-2006 du Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements (03-096). À l'issue de ces audiences, la commission a formulé 16 recommandations qui visaient à mieux répondre aux enjeux de salubrité et à faciliter l'application du règlement. La présentation faite en séance publique fait état des suites qui ont été données, à ce jour, aux recommandations de la commission. M. Christian Champagne, chef de division au Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise a assuré la présentation du bilan en assemblée publique.

La présentation est basée sur cinq thèmes, chacun regroupant les recommandations qui y sont associées.

### **Le plan d'action**

Le plan d'action, adopté en 2007, constitue le fer de lance du suivi des recommandations. Il représente un effort substantiel de l'Administration pour répondre aux besoins de la population en matière de salubrité des logements. Son budget consacre 1M\$ par année pour trois ans à la lutte à l'insalubrité sur le territoire de la ville, notamment grâce à une équipe composée de six inspecteurs, d'un inspecteur principal, d'un officier de liaison, d'un agent de bureau et d'une secrétaire. Ce personnel est dédié à l'application de la réglementation et à l'inspection systématique des immeubles. Il importe de préciser que le plan d'action n'a pas pour objet de décharger les arrondissements de leur responsabilité en cette matière, mais d'intervenir là où la problématique dépasse la capacité normale d'intervention des arrondissements.

Dans le cadre du plan d'action, quatorze interventions ont été menées dans dix arrondissements et des ententes de collaboration ont été conclues plus récemment avec Montréal-Nord et Verdun. L'équipe a procédé à l'inspection de 223 immeubles qui totalisent 4 247 logements. Suite à ces inspections, 294 avis de non-conformité ont été transmis aux propriétaires d'immeubles, ce qui représente plus ou moins 36 433 infractions de tous ordres identifiées dans les logements. Plus de 1 743 logements ont été inspectés une seconde fois, suite à l'avis de non-conformité et 7 600 infractions ont été corrigées par les propriétaires. Bien que l'objectif soit plutôt de voir la situation corrigée que d'encaisser de l'argent, on a évalué à 1,2 M\$ le montant des amendes potentielles associées aux 1 621 constats d'infraction qui ont été signifiés. Quant aux 128 condamnations, elles représentent des amendes de 55 600\$.

Au 30 avril 2009, les résultats d'inspection font état de deux ensembles immobiliers comptant 750 logements qui ont été vendus à des propriétaires qui y réalisent des

projets de développement ou de rénovation, d'un immeuble ciblé comptant 156 logements qui a déjà été repris en main au moment de l'inspection et de onze immeubles comptant 160 logements dont les avis de non-conformité ont été complètement corrigés. Dans les dossiers en cours, les taux de correction aux avis de non-conformité varient de 7,5 à 64% selon le temps écoulé depuis la première inspection.

Parmi les ensembles immobiliers vendus, on compte les Places de l'Acadie et Henri-Bourassa qui totalisent à eux seuls 559 logements. Un projet de démolition et de reconstruction fera place à 1 300 nouveaux logements dont 217 logements communautaires, 480 condos abordables et 600 logements locatifs pour personnes âgées. De plus, 164 ménages qui avaient été relogés auront la possibilité de revenir dans un logement communautaire. Quant au bâtiment situé sur l'avenue Christophe-Colomb, entre Crémazie et Jarry, il est en voie d'être rétabli dans des conditions de salubrité acceptables. Cinq des huit immeubles deviendront des logements communautaires alors que les trois autres seront donnés en location privée. À terme, une trentaine de ménages relogés auront la possibilité de revenir dans un logement communautaire.

Le bilan fait également état de certains dossiers liés à des procédures judiciaires car les propriétaires n'ont pas répondu de manière satisfaisante aux avis de non-conformité. C'est le cas de Place Jarry et de Place Renaissance. D'autres dossiers de travaux correctifs sont en cours comme les immeubles de Mountain-Sights, Barclay-DeCoutraï et Bedford-Goyer. Enfin, des dossiers sont en première phase d'inspection à Lachine et à Verdun et un contrat a été octroyé afin de pouvoir intervenir en lieu et place d'un propriétaire advenant une situation urgente qui le justifie.

### **La réglementation**

Ce thème du bilan regroupe les recommandations 2, 7 et 8 faites en 2006. Une modification a été apportée en septembre 2007 au Règlement sur l'entretien et la salubrité des logements pour exiger un dispositif de verrouillage pour chaque chambre des maisons de chambres. En ce qui a trait à la problématique de la livraison du courrier dans les maisons de chambre, les discussions avec Postes Canada n'ont pas abouties et la société d'État n'envisage pas de changement à son règlement ni à ses pratiques. Le Règlement sur l'entretien et la salubrité des logements a été modifié en avril 2009 pour intégrer les dispositions restantes du Règlement sur le logement (R.R.V.M., chapitre L-1), notamment en ce qui a trait à la sécurité. Enfin, aucun résultat n'a été obtenu suite aux modifications demandées au niveau du Code de procédures pénales pour pouvoir rattacher les infractions aux bâtiments plutôt qu'aux propriétaires ; le gouvernement provincial ne veut pas modifier son Code de procédures.

### **Les maisons de chambres**

Sur le thème des maisons de chambres qui regroupe les recommandations 3 et 8, M. Champagne souligne que malheureusement, l'insalubrité ne constitue qu'une facette de la situation de précarité dans laquelle se retrouvent les chambreurs et qu'il faudrait

établir une stratégie d'intervention plus complète avec les intervenants du milieu. Il estime que l'inspection constitue un outil parmi d'autres pour améliorer les conditions de vie de ceux qui habitent des maisons de chambres.

### **Concertation**

Des mécanismes de concertation ont été établies avec les services des Travaux publics et des incendies, la Croix-Rouge, Jeunesse au soleil et l'Office Municipal d'habitation de Montréal dans les cas d'évacuation d'urgence alors que des protocoles d'entente sont signés avec les arrondissements et les Centres de services sociaux et de santé (CSSS) pour faire face aux cas urgents où la santé et la sécurité de personnes sont en cause. Tous ces partenaires sont mis à contribution dans la préparation d'une intervention réalisée dans le cadre du plan d'action. À un autre niveau de concertation, la Ville collabore avec la Direction de la santé publique à l'élaboration d'un cadre de référence et d'un programme de formation pour le traitement des dossiers concernant l'infestation de punaises et à la mise sur pied d'un projet pilote sur les cas d'asthme d'enfants reliés aux conditions de logement.

### **Procédures**

Le Service assure annuellement la formation des inspecteurs sur les questions concernant la réglementation, les moisissures, la rédaction de documents juridiques et la problématique des punaises. L'identification des pratiques douteuses est faite au fur et à mesure de la réalisation des interventions dans le cadre du plan d'action. Pour ce qui est du rapport d'inspection, le locataire peut maintenant y avoir accès en adressant la demande écrite au Greffe de son arrondissement, en vertu de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (L.R.Q., chapitre A-2.1). Enfin, les procédures de traitement des plaintes ont été adaptées à la nature de la plainte, au volume des demandes à traiter ainsi qu'aux ressources de chaque arrondissement. On tente de plus d'améliorer les procédures, en faisant connaître les bonnes pratiques entre les arrondissements.

## COMMENTAIRES DU PUBLIC

---

Quinze personnes ont participé à la séance publique du 19 mai. Cinq d'entre elles ont pris la parole. La commission tient à les remercier. Leurs interventions témoignent de l'importance accordée à la réglementation sur la salubrité et l'entretien des logements.

Les interventions ont porté sur plusieurs aspects du plan d'action, plus particulièrement sur le budget qui y est dédié, sur les maisons de chambre et la problématique des boîtes aux lettres personnelles, sur le phénomène des punaises de lit et sur les pratiques de relogement en cas d'insalubrité. La modification au code de procédures légales qui permettrait de rattacher l'infraction à l'immeuble plutôt qu'au propriétaire a également été soulevée.

La question de l'insuffisance de budgets a été soulevée par deux organismes, le Comité logement Centre-Sud et le Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec. Ces organismes ont insisté sur la nécessité d'augmenter les budgets alloués dans le plan d'action à la lutte contre l'insalubrité des logements afin pouvoir répondre aux besoins sans cesse croissants dans ce domaine et de ne pas perdre les acquis des dernières années.

M. Gaétan Roberge du Comité logement Centre Sud a fait part de sa préoccupation face à l'incompréhension de Postes Canada à l'égard des maisons de chambre. Il déplore que la société d'état refuse d'y distribuer le courrier, ne considérant pas ce type de résidence comme un lieu d'habitation. Il souhaite que les intervenants du milieu soient associés aux représentants de la Ville pour rencontrer les porte-parole de Postes Canada et obtenir qu'elle adapte ses pratiques aux besoins de la clientèle des maisons de chambre.

La problématique des punaises de lit a également été soulevée, ce phénomène prenant de l'ampleur depuis les deux dernières années. Pour Mme France Émond du Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec, il importe que la Ville établisse rapidement une cartographie précise de la problématique sur le territoire afin d'être en mesure d'intervenir efficacement. Elle déplore qu'on ne connaisse pas le portrait précis de la situation. Ce point de vue est repris par le représentant du Comité Logement Centre-Sud pour qui le phénomène est en voie de devenir un problème grave de santé publique. Selon sa compréhension, on ne peut constituer de plan d'intervention d'ensemble sans avoir établi la cartographie de la situation.

Des intervenants ont aussi émis des réserves sur la politique de relogement pour cause d'insalubrité, notamment dans des cas précis, ceux de Place Jarry et de Place l'Acadie. Mme Dominique Perreault, du Comité logement Ahuntsic-Cartierville, déplore que la Ville ne soit pas intervenue plus rapidement et que des ménages aient été relogés dans des logements beaucoup trop chers pour eux. Les intervenants demandent plus de cohérence dans ce dossier et l'ajout d'indemnités aux programmes de base de suppléments au loyer pour faire face aux situations particulières.



On a aussi abordé la question de la modification du Code de procédures pénales du gouvernement du Québec. La commission a été sensible aux revendications des intervenants qui souhaitent que la Ville insiste auprès du gouvernement du Québec pour qu'il assouplisse son code de procédures en vue de permettre d'associer les infractions prévues au Règlement sur la salubrité à l'immeuble plutôt qu'au propriétaire.

Enfin, une intervenante de l'arrondissement CDN-NDG, Mme Leslie Bagg du Conseil communautaire de NDG, a attiré l'attention des commissaires sur la lourdeur et la complexité de certaines procédures. En effet, après avoir déposé une plainte pour insalubrité, le locataire doit retourner un nouveau formulaire s'il veut obtenir une inspection. Mme Bagg suggère d'éliminer cette étape qui porte à confusion dans un arrondissement où les citoyens ne parlent souvent ni le français ni l'anglais.

## **EN CONCLUSION**

---

La commission remercie les citoyens qui lui ont fait part de leurs commentaires, suggestions et propositions. Elle remercie également le personnel du Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine pour sa précieuse collaboration aux travaux de la commission.

La commission a pris bonne note des commentaires et des points de vue qui ont été exprimés lors de la séance publique du 19 mai 2009. Elle formule des recommandations qui s'inscrivent dans une perspective d'amélioration des interventions liées à la salubrité des logements sur le territoire de la ville.

## **RECOMMANDATIONS**

---

La commission permanente du conseil municipal sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement urbain et le transport collectif a adopté ses recommandations à l'unanimité, lors de l'assemblée publique du 8 juin 2009.

### **LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LA MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE, L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET LE TRANSPORT COLLECTIF**

REMERCIE les citoyens et les organismes du milieu qui lui ont fait part de leurs commentaires, suggestions et recommandations;

REMERCIE les gestionnaires qui ont participé à l'étude publique pour la qualité de leurs interventions au cours des séances publiques et des séances de travail;

ET FAIT LES RECOMMANDATIONS SUIVANTES au conseil municipal, au terme de ses travaux et après analyse des commentaires reçus:

Considérant que les arrondissements doivent assurer une présence sur leur territoire afin de répondre aux plaintes d'insalubrité qui leur sont acheminées par les citoyens;

Considérant que certaines situations d'insalubrité dépassent par leur complexité ou leur taille la capacité normale des arrondissements d'intervenir;

La commission recommande :

### **Aspects financiers ou budgétaires**

#### **R-1**

Que le conseil municipal confie au Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine les ressources financières nécessaires au maintien du plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements.

### **Distribution du courrier dans les maisons de chambres**

#### **R-2**

Que le conseil municipal confie à la Direction de l'habitation le mandat d'inclure dans sa stratégie d'intervention sur les maisons de chambres en élaboration, l'objectif visant à obtenir de Postes Canada les adaptations nécessaires à sa réglementation ou à ses pratiques afin que les chambreurs puissent recevoir leur courrier dans des boîtes aux lettres dont ils ont le contrôle.

## **Code de procédures pénales**

### **R-3**

Que le conseil municipal invite le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise à consulter les villes de la Communauté métropolitaine de Montréal et d'autres grandes villes du Québec sur les avantages et les inconvénients de rattacher les infractions d'insalubrité aux immeubles plutôt qu'aux propriétaires et qu'il appuie les représentations futures, si requises, auprès du Gouvernement du Québec en vue de faire modifier le Code de procédures pénales en conséquence.

## **Relogement**

### **R-4**

Que le conseil municipal s'assure, lors des interventions menées par la ville et les arrondissements en matière de relogement pour cause d'insalubrité, que les ménages dans le besoin reçoivent une aide financière adéquate et qu'il demande au Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine qu'en dernier recours, cette aide soit prise en compte dans le cadre du plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements.

## **Punaises de lit**

### **R-5**

Que le conseil municipal demande au Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de prendre les mesures nécessaires pour que soit renforcé le cadre de référence pour le traitement des dossiers concernant l'infestation par les punaises de lit et, au besoin, que soient ajustées la réglementation ou les pratiques afin que la problématique puisse être mieux documentée quant à sa répartition sur le territoire, et qu'elle puisse faire l'objet d'interventions mieux ciblées et d'un suivi adéquat.

## **Simplification des procédures de plainte**

### **R-6**

Que le conseil municipal invite le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine à sensibiliser les arrondissements à l'importance de disposer de mécanismes et d'outils facilement compréhensibles pour tout citoyen voulant déposer une plainte en matière de salubrité.

**Citoyens ayant participé à la période de questions lors de la séance publique du 19 mai 2009**

- Mme France Émond, regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec
- M. Gaétan Roberge, Comité logement Centre-Sud
- M. Jean-Claude Laporte, FRAPRU
- Mme Leslie Bagg, Conseil communautaire de Notre-Dame-de-Grâce
- Mme Dominique Perreault, Comité Logement Ahuntsic-Cartierville

**Citoyens ayant participé à la période de questions lors de la séance publique du 8 juin 2009**

- Mme France Émond, regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec
- M. Gaétan Roberge, Comité logement Centre-Sud
- Mme Dominique Perreault, Comité Logement Ahuntsic-Cartierville

**Liens Internet à consulter**

[www.ville.montreal.qc.ca/patrimoine](http://www.ville.montreal.qc.ca/patrimoine)

[www.ville.montreal.qc.ca/commissions](http://www.ville.montreal.qc.ca/commissions)