

Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements  
(RVM 03-096)

**Mémoire présenté à la commission permanente du  
conseil municipal sur la mise en valeur du territoire,  
l'aménagement urbain et le transport collectif**

Julie Loslier MD, MSc

Marie-France Raynault MD, MSc, FRCP(c)

Observatoire montréalais des inégalités sociales et de la santé  
(OMISS)

Centre de recherche Léa-Roback sur les inégalités sociales de  
santé à Montréal

16 novembre 2006

La santé est un concept multidimensionnel qui est influencé par un ensemble de déterminants parmi lesquels figurent non seulement l'organisation des soins de santé, mais également certaines caractéristiques propres aux individus (génétique, habitudes de vie) ainsi qu'à leur environnement social et physique (logement, alimentation, emploi, scolarité). Les inégalités sociales de santé sont issues d'écart modifiables au niveau des déterminants sociaux et économiques entre différentes populations.

L'importance du milieu résidentiel dans la lutte aux inégalités de santé est connue depuis fort longtemps, comme en témoigne les conclusions du *Rapport Black* (P. Townsend et N. Davidson), paru Angleterre au début des années 80. Les caractéristiques liées au milieu de vie pouvant avoir un impact sur l'état de santé sont multiples et comprennent à la fois des caractéristiques propres au logement en tant que tel (coût, dimension, salubrité, qualité de l'air intérieur) qu'à l'endroit où il se situe (isolement géographique, qualité des réseaux sociaux, sécurité du quartier). De plus, un lieu de résidence adéquat et stable représente pour les individus et les familles une sécurité, et augmente ainsi considérablement leur qualité de vie. La salubrité du logement est un élément qui peut pertinemment avoir un impact sur la santé de ses résidents. Toutefois, il ne doit pas être considéré au détriment de coûts de logement abordables, puisque l'augmentation de la proportion du revenu consacrée au logement influence négativement les dépenses consacrées à l'alimentation, ce qui peut entraîner des conséquences néfastes pour la santé.

En raison de caractéristiques qui les définissent, certaines populations sont plus susceptibles d'être exposées à des conditions de logements défavorables ainsi qu'aux conséquences de celles-ci. Ces populations comprennent notamment les immigrants (particulièrement les immigrants allophones), les familles monoparentales, les personnes âgées, les personnes vivant avec un problème de santé mentale et les autochtones vivant en milieu urbain.

Le règlement sur la salubrité et l'entretien des logements (RVM 03-096) qui a été adopté par le conseil municipal de la ville de Montréal en juin 2003 représente une initiative fort intéressante en érigeant des normes et en définissant des leviers d'action clairs en matière de qualité de logements. L'application des termes de ce règlement est susceptible d'améliorer significativement la prise en charge des personnes et des familles vivant dans des conditions de vulnérabilité. Toutefois, des mesures visant la dissémination de l'information quant aux termes du règlement ainsi que des mesures facilitant son application doivent être privilégiées et ce, particulièrement auprès des populations vulnérables.

Des procédures ciblant des populations vulnérables, soit les personnes âgées et les personnes atteintes d'un problème de santé mentale, ont spécifiquement été déployées dans la version actuelle du règlement au moyen d'une entente formelle d'offre de services réciproques établie entre les arrondissements municipaux et leur Centre de santé et de services sociaux (CSSS). À cet égard, il nous semble intéressant que des mesures soient prises pour que cette démarche s'étende à l'ensemble des territoires de CSSS.

Par ailleurs, d'autres populations qui présentent une vulnérabilité accrue pourraient également bénéficier de considérations particulières dans le cadre de ce règlement. Les familles présentant des facteurs de vulnérabilité (monoparentalité, pauvreté, isolement, immigration) en sont un exemple. À l'instar de l'initiative mentionnée précédemment, des mécanismes de collaboration formels entre la municipalité et les CSSS via entre autres le programme *Services intégrés en périnatalité et pour la petite enfance à l'intention des familles vivant en contexte de vulnérabilité* pourraient être envisagés. Une autre population particulièrement vulnérable en ce qui a trait au logement sont les immigrants, particulièrement les nouveaux immigrants et les populations allophones. Les barrières linguistiques ainsi que celles reliées à la méconnaissance de leurs droits sont susceptibles d'entraver l'application du présent règlement chez cette population. À cet effet, il nous semble pertinent que

des collaborations similaires à celles mises en place avec les CSSS soient envisagées avec des organismes susceptibles d'être en contact avec les populations immigrantes (ressources en immigration, organismes communautaires, etc.). De plus, la traduction du règlement faciliterait grandement sa compréhension et ainsi son application auprès des immigrants allophones. Des ententes avec des ressources ayant des liens étroits avec les populations autochtones vivant en milieu urbain (par exemple, le Centre de l'amitié autochtone) pourraient également être mises en place afin d'augmenter la portée du règlement chez cette population particulière.

Enfin, notre dernière préoccupation réside en l'absence de mesures visant à protéger les locataires du harcèlement ou des mesures discriminatoires dont ils pourraient être victimes de la part des propriétaires, puisqu'il a été démontré que ces craintes étaient un obstacle majeur au processus de plainte. À cet effet, il nous semble souhaitable que des mécanismes formels tel qu'un service de plaintes soient mis en place afin protéger et d'accompagner les locataires subissant des pressions indues de la part de leurs propriétaires.

En conclusion, rappelons que le milieu résidentiel est susceptible d'influencer significativement la santé physique et mentale ainsi que la qualité de vie des individus et des familles. La salubrité des logements représente une des dimensions du milieu résidentiel pouvant avoir un impact significatif sur la santé et doit être considéré conjointement avec d'autres dimensions telles que le coût et l'emplacement du logement. Le règlement RVM-03096 est une initiative intéressante en ce qui a trait à la prise en charge de personnes vivant dans des conditions défavorables de logement, et une attention particulière devrait être portée aux individus plus vulnérables. Enfin, notons que des approches préventives telle que la construction d'un plus grand nombre de logements de qualité à prix abordable est une stratégie à privilégier dans une optique d'amélioration de la santé et de la qualité de vie de la population.