



**UNE RÉELLE VOLONTÉ  
D'AGIR POUR  
LA SALUBRITÉ ET L'ENTRETIEN  
DES LOGEMENTS  
DE  
PARC EXTENSION**

Un plan d'action public d'arrondissement  
et des observations sur  
l'application du règlement sur la salubrité et l'entretien  
présentés  
à la

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

Comité d'action de Parc Extension  
419, rue St-Roch, 2 étage, bureau 9, Montréal (Québec) H3N 1K2  
10 Novembre 2006

## **Le Comité d'action de Parc Extension (CAPE)**

Le Comité d'action est le comité logement du quartier Parc Extension. Il accueille les locataires qui viennent s'informer de leurs droits et les appuie dans leurs démarches pour faire respecter leur droit à un logement propre à l'habitation.

### **Introduction**

Le Comité d'action apprécie que la Ville de Montréal donne l'occasion aux montréalais de participer à la consultation sur le bilan de l'application du Code du logement 2003-06.

Il participe à cette consultation sur le bilan de l'application du règlement sur la salubrité et l'entretien afin de vous témoigner toute l'importance que revêt l'observance rigoureuse du règlement en premier lieu et vous introduire une proposition adressée à l'automne 2005 à l'arrondissement Villeray St-Michel Parc Extension. Cette proposition pourrait s'avérer un outil supplémentaire à la panoplie de mesures que la Ville et les arrondissements pourraient utiliser pour améliorer les conditions de logement.

Des études et des données ont été recueillies sur l'état des logements dans notre quartier, mais ce que le comité d'action connaît surtout ce sont les conditions dénoncées par les locataires et les visites régulières que nous faisons dans des logements du quartier. Ce sont ces témoignages qui soutiennent nos convictions que le droit à des conditions décentes de logement n'est assuré que si les limites au-delà desquelles les gens y contreviennent sont strictement définies et reconnues.

C'est pourquoi le comité d'action aimerait que soit déposé publiquement par l'arrondissement un plan d'action favorisant la mise aux normes par une meilleure connaissance du règlement et une meilleure mobilisation de ressources autour de cette question dans le quartier. Ce plan public et discuté par les citoyens et acteurs concernés devrait dépasser la simple intervention suite aux plaintes individuelles. Le système actuel de signalement ou de plaintes à la Division des permis et inspections pose un lourd fardeau sur les épaules des locataires qui s'exposent ouvertement aux représailles des propriétaires. Le problème va aussi au-delà des cas individuels, il peut devenir un cas d'hygiène public se vivant au niveau d'un grand ensemble. Le plan d'action pourrait donc être un instrument de prévention et d'intervention pour l'application du règlement non seulement à l'échelle d'un logement mais aussi à celle d'une zone ou d'un quartier par exemple.

Ce plan d'action public sera connu des autres acteurs sur le terrain qu'ils soient propriétaires, de la Direction de la santé publique ou des services de santé et des services sociaux par exemple.

## **Les conditions de logement à Parc Extension**

En tout premier lieu, le CAPE tient à vous souligner que Parc Extension est un quartier où en général les gens aiment vivre et qu'une grande partie des logements sont très bien entretenus et font le charme de notre quartier.

Néanmoins de nombreux logements nécessitaient lors du recensement 2001 des travaux majeurs (10%) et mineurs d'entretien (27%) et il nous semble que dans certains cas une détérioration s'accélère. Une portion importante de ceux-ci se situait dans les parties sud-est et nord ouest du quartier.

Les causes de cette situation sont multiples toutefois l'un des facteurs principaux de dégradation réside dans l'indifférence quand ce n'est pas un certain laxisme voulu pour l'entretien des bâtiments de la part de certains propriétaires.

Bien que la capacité financière limitée de certains propriétaires à entreprendre ou à assumer des coûts de rénovation peut expliquer leur peu d'empressement pour des réparations nécessaires, il ne faut pas sous-estimer la présence de propriétaires bailleurs souvent non résidants qui exploitent le marché du logement en mauvaises conditions loués à des ménages vivant des situations précaires: les nouveaux arrivants, les personnes en attente de statuts, les personnes à modestes revenus et toutes celles qui n'ont pu se trouver de logements ailleurs parce qu'elles avaient une famille ou une autre raison d'être discriminée.

La pénurie de logements offerts en location des dernières années a sûrement favorisé la location de logements dégradés qui trouvaient facilement preneurs. Certains entrepreneurs bailleurs profitent souvent de la vulnérabilité des locataires et peuvent esquiver le respect des règles élémentaires grâce à l'inefficacité des recours légaux et réglementaires. Les délais à la Régie du logement pour obtenir que les travaux soient exécutés ou pour que le locataire soit compensé pour la perte de jouissance n'encouragent pas les locataires à utiliser les recours juridiques. Il faut un renversement de cette logique.

Plusieurs immeubles sont laissés à l'abandon: sans concierge ni facilités pour rejoindre le locateur invisible derrière son téléphone cellulaire éteint. Il est facile de distinguer à Parc Extension les immeubles sans concierge de ceux bien entretenus des propriétaires

occupants. Souvent les locataires ne voient les propriétaires ou leurs représentants qu'au début du mois pour faire des promesses, conseiller de quitter à la fin du bail ou immédiatement s'ils exigent des réparations (pour ensuite les menacer de la Régie du logement s'ils quittent).

Des problèmes comme la présence de moisissures importantes ou les infestations de coquerelles ou de punaises sont souvent dues aux négligences et aux inactions du propriétaire mais parfois aussi aux usages des occupants productifs d'humidité. Il y a du monde dans les logements à Parc Extension. Autant de personnes à informer.

Lorsque les mauvaises conditions deviennent communes et dépassent les murs de chaque logement, comme les coquerelles et les souris, il faut trouver des solutions à l'échelle des immeubles et parfois la mesure d'un petit coin de quartier.

Pour plusieurs, un logement à Parc Extension est le premier contact avec l'habitation au Québec; pour d'autres ce sera le quartier d'un premier achat. Ce qu'il y a de certain, c'est que le quartier doit être en mesure d'informer sur les obligations à bien loger et sur les recours dans le cas contraire. Une partie de la population se renouvelle continuellement, surtout si elle y vit dans de mauvaises conditions. Pour cette raison, les efforts pour informer autant sur les ressources au service des citoyens que sur l'amélioration des conditions de logement se doivent d'être mobilisés en permanence.

## **PARC EXTENSION**

(Les données suivantes proviennent en général du groupe de travail sur le portrait de l'arrondissement Villeray, St-Michel et Parc Extension)

Bien que Parc Extension soit étroit et enclavé, il est le quartier le plus dense de Montréal car on y retrouve 18 802 habitants au Km<sup>2</sup>. De sa population de 31399 personnes, 62% de sa population est née à l'extérieur du Canada.

Parc Extension est un quartier où les revenus sont peu élevés : le revenu total moyen de la population de 15 ans et plus était de 15088\$ en 2000 alors que celui des Montréalais avoisinait 28205\$. Le revenu moyen des ménages était de 28786\$. Signalons aussi que le revenu des femmes est inférieur de 24% de celui des hommes.

La proportion de ménages locataires est de 82%. Le taux de propriétaires et de locataires consacrant 30% ou plus de leur revenu pour se loger est supérieur à celui de Montréal : 42% des ménages locataires ont un taux d'effort supérieur à 30% et près du quart consacrent plus de 50% de leur revenu pour se loger. La situation des propriétaires n'y est pas nécessairement plus aisée.

Alors que les familles sont plus nombreuses à Parc Extension, le stock de logements ne comptant qu'une chambre à coucher dépasse 40% du stock alors que 16% des familles ont 3 enfants et plus.

Bien que les logements sont relativement récents, un peu plus de 10% nécessitaient des réparations majeures en 2001 et nous pensons que la situation se détériore dans certains cas.

## **Les locataires et les services du CAPE**

Le Comité d'action accueille plus de 1300 personnes par année dont la majorité vient demander un appui pour résoudre divers problèmes de logement comme l'insuffisance ou la coupure de chauffage, l'infiltration d'eau et ses dommages, les moisissures, les accès aux logements non sécuritaires et surtout la vermine de toutes sortes.

Le Comité d'action connaît Parc Extension par l'intermédiaire des locataires qu'il rencontre et par ses activités sur le terrain. Nous appuyons ces personnes en les aidant à rédiger des demandes de réparations et des mises en demeure aux propriétaires récalcitrants, visitons leurs logements, les aidons à identifier les problèmes, les renseignons et au mieux les aiguillons vers les recours possibles à la Régie du logement et vers le service d'inspection de l'arrondissement. À cela s'ajoutent la médiation et le service d'interprète auprès des locataires ou des institutions.

La Régie du logement exige des locataires qu'ils fassent parvenir aux propriétaires leurs demandes de réparations avec des preuves de signification comme le courrier recommandé, ou tout autre accusé de réception ou de livraison. Ces avis sont aussi souvent exigés par les services d'inspection sauf pour les coupures de chauffage. Le Comité d'action rédige quantités de ces lettres pour demander sympathiquement les réparations nécessaires. Malgré le caractère courtois des demandes, plusieurs locataires n'obtiennent que peu de résultats et s'exposent aux relations conflictuelles.

Une des assistances que nous apportons aux locataires est l'aide à retracer les propriétaires et responsables d'immeubles. Les locataires connaissent de moins en moins où adresser leurs demande de réparations: baux sans adresse du domicile du locateur, des concierges inexistantes, l'unique numéro d'un cellulaire souvent fermé. Ces pratiques trahissent la volonté manifeste de certains propriétaires de n'accorder aucun respect à leurs obligations de maintenir les logements en bon état d'habitabilité. Toutefois, ils sont à leurs affaires question de loyer.

## **Les demandes des locataires pour de meilleures conditions**

Nous effectuons un suivi annuel auprès d'une centaine de personnes qui nous ont signalé un problème de logement. Nous nous sommes rendus compte que quelques mois après

leur accueil au CAPE la majorité d'entre elles avait quitté leur logement. Le déménagement a été la solution concrète la plus efficace pour les personnes rejointes vu la perte de confiance aux recours. Chez celles qui sont demeurées chez elles, le tiers de ces ménages a connu des améliorations partielles, un pourcentage égal n'a connu aucune réparation et le dernier tiers envisageait déménager ou ne plus rien faire.

Les personnes jointes ont aussi préféré entreprendre d'éternelles ultimes tentatives d'obtenir les améliorations à leurs conditions de logement par des demandes cordiales de remises aux normes ou par la remise des demandes de réparations de main à main afin de ménager la susceptibilités des propriétaires lors de cueillette mensuelle du loyer par exemple. Les vaines promesses, l'invitation à partir ou les menaces auront encore une fois répondu pour nombre des ménages à leurs demandes. Nous estimons que le nombre de citoyens qui nous consultent et qui acheminent un signalement au service d'inspection est très restreint car elles se découragent avant.

Il faut noter que les locataires qui viennent au Comité, le font souvent longtemps après l'apparition du problème et suite à de multiples demandes de réparations; ceux qui se sont avancés pour faire respecter leurs droits à un logement salubre ont été souvent victimes de la détérioration des relations avec les propriétaires.

Au Comité d'action, nous en concluons que même si le service d'inspection de Villeray-St-Michel-Parc Extension a à traiter plusieurs centaines de cas en provenance de Parc Extension, ce sont des milliers de logements qui sont soustraits à toutes interventions des timides recours du règlement sur le logement de la Ville et celui de la Régie du logement.

### **Une application molle des normes**

Selon des locataires qui ont eu le courage de signaler des problèmes au service d'inspection, l'approche molle consisterait en la prise de photos de taches de moisissures, des plafonds troués ou des serrures brisées par un inspecteur. Viennent ensuite les encouragements aux locataires à diriger leurs demandes à la Régie du logement avec la promesse de fournir les photos en preuve à l'audition. Le CAPE en déduit que suivent ensuite les négociations sur un mode plus relax que celui des tribunaux. Du répit pour le locateur et de la patience aux locataires qui espéraient une correction immédiate.

### **Une application rigoureuse des normes**

Les contrevenants doivent avoir en tête que des limites ne peuvent être dépassées, qu'il ne peut y avoir d'avantages à laisser se dégrader un logement et abuser des locataires

captifs. Un règlement connu et des locataires et des propriétaires et une application rigoureuse et rapide de mesures pour corriger la situation devraient être la norme.

Lorsque la dégradation a perduré des mois, sinon des années, il est évident que le problème doit se régler rapidement. La chronologie type d'un dossier à la cour pénale présentée en annexe au bilan nous laisse entrevoir que le dossier chemine près de 1 an avant un procès en cour municipale; quant aux négociations privilégiées avec le contrevenant, il n'est pas fait mention du délai avant que les travaux correctifs aient été apportés. Nous avons vu des personnes attendre 2 ans avant que les réparations soient terminées. À ce compte-là, le constat d'infraction semble la voie express. L'infraction pourrait contenir des éléments de durée afin que les amendes puissent être modulées en conséquence.

Dans certains cas, des immeubles devraient être expropriés pour être pris en charge par le secteur social par exemple. La Ville de Montréal doit avoir l'appui financier du Gouvernement du Québec pour être en mesure d'agir en ce sens.

### **Des mesures à envisager à Parc Extension**

- Les citoyens et citoyennes qu'ils soient propriétaires ou locataires doivent être informés qu'un code du logement définit les normes minimales de salubrité et d'entretien et qu'ils doivent les respecter. Comme les permis d'occupation de la Ville affichés dans les commerces ou les permis dans les chambres d'hôtels, des documents affichant les informations nécessaires devraient être disponibles aux occupants ou aux résidants. Les noms des propriétaires, les informations sur les services municipaux utiles et autres devraient être accessibles.
- Parc Extension est un des quartiers qui accueillent beaucoup de nouveaux arrivants et le renouvellement de sa population est régulier. Des efforts doivent être déployés pour faire face aux responsabilités d'un quartier d'accueil et pour en faire un milieu de vie décent. Des campagnes d'information ou des ressources orientées vers les références doivent aussi être accessibles.
- Des problèmes comme les infestations de coquerelles ou de punaises de lit par exemple lorsqu'ils dépassent les limites d'un logement et vont au-delà d'un seul immeuble devraient faire l'objet d'initiatives dépassant la réception de plaintes déposées par les locataires. Des mesures pour résoudre des problèmes dépassant les responsabilités d'un seul locateur doivent être envisagées tout en maintenant ferme l'application du règlement aux contrevenants.

- Des campagnes sur les moisissures et autres éléments néfastes à la santé devraient être initiées.
- Un numéro de téléphone d'urgence devrait être diffusé pour les coupures d'eau ou pour les coupures de chauffage par temps froid.

Ce ne sont que quelques unes des initiatives outre le respect strict du règlement sur la salubrité qu'un gouvernement devrait développer pour maintenir les logements en état d'être habité. Étant donné l'ampleur des besoins, peut-on penser qu'ils peuvent être comblés par les seules ressources d'un arrondissement?

### **Le nombre d'inspecteurs**

Dans notre quartier, il nous semble que le nombre d'inspecteurs est insuffisant pour répondre adéquatement aux besoins. D'ailleurs, nous notons un renouvellement régulier du personnel à ce poste. La Ville devrait trouver des solutions pour améliorer le taux de rétention des inspecteurs.

### **Un plan d'action pour notre quartier**

Comment arrimer une série de mesures pour s'assurer que notre quartier ait des logements de qualité? Comment créer une synergie autour d'un projet pour la salubrité et l'entretien des logements dans un quartier?

Des résidants de Parc Extension et des membres du CAPE souhaitent la présentation publique annuelle ou biannuelle par son arrondissement d'un vrai plan d'action pour éliminer les mauvaises conditions de logement.

Bien sûr l'application du règlement demeure la pierre d'assise pour assurer l'habitabilité des logements mais il nous semble que le défi relève non seulement de la Division des permis et inspections mais aussi d'autres services comme ceux du développement social, de l'aménagement, de l'urbanisme, des travaux publics etc.

Ce plan d'action pourrait présenter l'ensemble des moyens à déployer pour résoudre ou prévenir les situations de mauvaises conditions de logement. Il devrait contenir plusieurs volets: information des résidants et des propriétaires, mise à contribution de divers services municipaux, identification de zones d'intervention prioritaires et tout autre moyen permettant d'améliorer le maintien aux normes des logements.

Un vrai plan d'action pourrait inclure des partenariats avec des ministères ou des institutions concernés. Plusieurs acteurs agissent sur le territoire d'un arrondissement: la Régie du logement, des écoles, des csss, la Direction de la santé publique, le ministère de l'Immigration, des organismes paramunicipaux comme Tandem ou Éco-quartier etc.

Une présentation publique de ce plan d'action permettrait aux citoyens d'y participer et de prendre connaissance des actions qui seront mises en œuvre. Ce serait une occasion pour l'arrondissement de prendre note des défis et de s'assurer le concours des acteurs et des citoyens autour de la question de la salubrité, de la sécurité et de l'entretien des logements.

Cette prise en charge de la responsabilité d'assurer de bonnes conditions de logement par la société déchargerait en partie les locataires de l'énorme poids d'initier les démarches pour exiger des réparations auprès de la Régie du logement ou de la Division des permis et inspections.

## **Conclusion**

Le Comité d'action de Parc extension salue encore une fois cette occasion qui lui a été donnée d'exprimer son point de vue.

Il salue l'ouverture de la Ville de Montréal à présenter son bilan des 3 dernières années et espère que les perspectives inspirées de ce bilan présagent l'amélioration des conditions de vie et de logement pour des milliers de montréalais.

Toutefois, l'application du règlement se fait sur le terrain. Elle se joue entre les propriétaires, les inspecteurs et l'appareillage juridique et administratif. C'est là qu'une réelle volonté d'agir doit guider et soutenir ceux qui doivent appliquer le règlement.

Agir pour la salubrité exige la mobilisation de ressources humaines et financières et un plan d'action constitue un moyen à considérer pour y parvenir.