

Comité logement de la Petite Patrie
6747 rue St-Denis
Montréal (Québec) H2S 2S3

Commentaires émis devant les membres de la Commission sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement et le transport collectif concernant l'application du Règlement sur l'entretien et la salubrité des logements à Montréal

L'entretien et la salubrité des logements :
Une question de confort et de santé.

Dans le quartier de la Petite Patrie, près de 3 logements sur quatre ont été construits avant 1960. L'âge des logements a évidemment une répercussion sur leur état physique. Ainsi, sur les 25,330 logements que comptent le quartier, 30% demandaient des réparations mineures et 12% nécessitaient des réparations majeures¹. Malgré cet état de fait, la quasi-totalité des logements sont occupés, le taux d'inoccupation n'étant que de 1,7% en 2005.

Au cours de la dernière année, le Comité logement de la Petite Patrie a répondu à 558 demandes concernant le mauvais état des logements. Les plaintes des locataires se détaillent comme suit :

- 28 plaintes concernent des problèmes électriques;
- 67 plaintes concernent la présence de vermines;
- 112 plaintes concernent des problèmes de plomberie et d'infiltration d'eau;
- 117 plaintes concernent des problèmes d'humidité et présence de moisissures;
- 234 plaintes concernent des problèmes au niveau du cadre bâti (fenêtre, porte, balcon, escalier, rampe).

Lorsque ces locataires téléphonent au comité logement, ils ont déjà informé leurs propriétaires des réparations urgentes et nécessaires à effectuer à leur logement. Après plusieurs tentatives infructueuses, certains décident de se faire justice eux-mêmes en ne payant pas leur loyer s'exposant ainsi à perdre leur logement pour non-paiement de loyer.

La majorité des locataires nous contactent pour connaître les démarches à entreprendre afin d'amener leur propriétaire à corriger la situation mais dans des délais respectables. Quand est-il de ces délais?

¹ Statistique Canada 2001

Premier délai : l'envoi d'une lettre enregistrée : 10 jours (si le propriétaire accuse réception de l'envoi) sinon le locataire devra avoir recours à un huissier.

Deuxième délai : plainte au Service des permis et inspection et envoi d'un avis d'infraction (10 jours)

Troisième délai : le service accorde entre 10 à 20 jours au propriétaire pour apporter les correctifs.

Quatrième délai : Si les correctifs ne sont pas apportés, la visite d'un inspecteur s'impose. Ajouter un autre 15 jours.

Cinquième délai : rédaction du rapport, émission et envoi du constat d'infraction (30 jours)

Sixième délai : envoi du constat d'infraction.

Après trois mois de valse-hésitation, plusieurs locataires abandonnent, ont déjà quitté leur logement ou sont à la recherche d'un logement. Pour les locataires tenaces on constate que la quasi-totalité des plaintes se terminent ici (peu de poursuite judiciaire et donc pas d'amende) laissant les occupantEs du logement au prise avec leurs problèmes.

Échappatoires des propriétaires délinquants.

Certains inspecteurs dirigent les propriétaires vers les programmes de subventions à la rénovation. Les propriétaires futés savent que l'examen de leurs demandes va être long et que cela entraîne la suspension des procédures.

Certains propriétaires décident de se départir de leurs immeubles (le locataire repart à la case zéro)

Certains propriétaires se spécialisent dans le roman fleuve (les ouvriers sont rares, je n'ai pas d'argent, la semaine prochaine tout va être fait, etc) touchant la corde sensible de certains inspecteurs mais gagnant surtout du temps.

Certains propriétaires exercent des pressions auprès des locataires (harcèlement visant le départ du locataire, refus d'encaisser le loyer)

Les plus expérimentés des propriétaires laissent aller les choses sachant très bien que plusieurs inspecteurs n'ont ni le temps ni le goût de poursuivre en Cour municipale. Si l'inspecteur s'entête à poursuivre le propriétaire contrevenant, et que le propriétaire plaide non-coupable, il s'écoule un an et demi avant qu'une décision soit émise et qu'une amende soit exigée.

La Régie du logement

Vous me direz, il y a bien la Régie du logement. Mais la Régie du logement est débordée et ce genre de causes ne sont ni urgentes, ni prioritaires. Pour les causes ni urgentes, ni prioritaires le

délai moyen est de 17,4 mois en 2005-06 comparativement à 14,5 mois pour 2004-05. Conséquemment, les locataires de Montréal compte plus que jamais sur l'efficacité du Service des permis et inspection pour améliorer leurs conditions d'habitabilité et rendre le parc de logements locatifs conforme aux normes minimales. Le Règlement sur l'entretien et la salubrité des logements adopté en juin 2003 devait répondre aux attentes des locataires montréalais en donnant des pouvoirs accrus aux inspecteurs.

Le Règlement sur l'entretien et la salubrité des logements a bonifié les amendes à donner aux contrevenants. De plus, la Ville peut exécuter les travaux au frais des propriétaires délinquants et en dernier recours procéder par expropriation.

Or, dans le document Bilan de l'application 2003-2006 du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, on constate que ces nouveaux pouvoirs d'intervention sont sous utilisés et que très peu d'amendes sont perçus par la Ville.

Nos demandes

À son origine (1965) l'objectif de l'instauration d'un Code du logement visait à s'assurer que les propriétaires veillent à l'entretien de leurs immeubles, assurent un confort minimal aux occupantEs et modernisent les bâtiments qui ne respectent pas les normes minimales d'habitabilité. En avril 92, dans le cadre de la consultation sur la révision de Code du logement et de ses modalités d'application, le comité logement concluait sa présentation en soulignant que ce n'est pas le contenu du code du logement qui pose problème mais son application qui aurait avantage à être rigoureuse, persuasive et soutenue.

14 années se sont écoulées mais le constat reste le même qu'en 1992. Nous réitérons nos recommandations, à savoir :

- meilleure application du Règlement sur le logement en utilisant davantage les pouvoirs d'intervention au lieu de privilégier la négociation à tout prix avec des propriétaires délinquants;
- raccourcir les délais d'intervention en supprimant l'avis de nuisance (gain de 20 à 30 jours);
- augmenter le nombre d'inspecteurs;
- mettre en place une procédure de relogement en cas d'évacuation de locataires;
- utiliser plus régulièrement le fonds d'intervention pour faire les travaux à la place des propriétaires délinquants;
- appliquer les contraventions à l'immeuble afin d'éviter de tout recommencer à la case départ.

Une meilleure utilisation des pouvoirs d'intervention par les arrondissements vise à accélérer le processus visant à rendre les logements conformes aux normes minimales d'habitabilité. Cette façon de faire encouragerait les ménages locataires à aller jusqu'au bout de leurs démarches dont l'issue ne serait pas un cul de sac et enverrait un message clair aux propriétaires peu soucieux des conditions de logement de leurs locataires.

Les ménages locataires montréalais ont le droit de vivre dans un logement exempt de vermines, de courant d'air, de moisissures, d'infiltration d'eau, et j'en passe. Mais pour que ce droit de vivre dans un environnement sain soit réel, il faut que la volonté politique de l'administration municipale soit au rendez-vous!

Anne Thibault
Comité logement de la Petite Patrie
6747 rue St-Denis
Montréal (Québec) H2S 2S3
Tél. : (514) 272-9006
16 novembre 2006