



Commission des jeunes

Mémoire

Bilan de l'application de la réglementation sur les logements insalubres

Ce document est l'œuvre de la Commission des jeunes de l'Union des citoyens et des citoyennes de l'Île de Montréal. Les membres ayant participé à sa rédaction sont :

Véronique Chadillon-Farinacci
Secrétaire de la commission

Olivier Coulombe
Membre de la commission

Hugues Gilbert
Coordonnateur de la commission

16 novembre 2006

A) Introduction

Parmi les missions et les mandats que s'est donnée la Commission des Jeunes de l'UCIM, on compte la promotion du mieux-être social des citoyens et des citoyennes de Montréal. Ainsi, plusieurs membres de la commission sont sensibles aux diverses problématiques touchant l'habitation et le logement social. Avec les nombreux dossiers relatifs aux logements insalubres soulevés dans les médias au cours des dernières années, la commission considérait déjà que la Ville ne peut rester impuissante face à une telle problématique. Ainsi, lorsque fût annoncée la tenue d'une consultation publique sur l'application du règlement sur les logements insalubres, nous nous sommes immédiatement sentis interpellés et quelques-uns de nos membres ont manifesté le désir de prendre part à cette consultation. Suite à notre participation à la première séance de consultation tenue le 26 octobre dernier et suite à la lecture du bilan 2003-2006 de la réglementation et des propositions de modifications au présent règlement, nous voulons dans le court texte qui suit, faire part de nos constats et observations. De plus, nous apportons quelques recommandations avant l'adoption du projet de règlement qui modifiera le règlement actuel.

B) Constats et observations

Lors de la première séance de consultation sur le bilan de l'application du dit règlement tenue le 26 octobre dernier, nous avons eu l'occasion d'entendre plusieurs informations et interventions pertinentes. Tout d'abord, nous considérons que la Ville a bien agi en investissant dans la formation des fonctionnaires affectés à l'inspection des logements. Lorsque vient le temps d'évaluer la salubrité d'un logement, il est essentiel d'être en mesure de reconnaître les signes démontrant la présence de moisissures. Également, les employés affectés aux inspections doivent maîtriser le règlement, les façons de l'appliquer et tout le cadre juridique et légal s'y rattachant. De cette façon, les employés sont mieux outillés pour sanctionner adéquatement les propriétaires de logements fautifs et pour inciter ceux-ci à corriger les situations problématiques. De plus, nous croyons qu'il est tout à fait juste que le présent règlement permette le cumul des amendes pour un propriétaire fautif lorsque ses logements contreviennent à plusieurs articles du règlement.

Nous croyons qu'il est essentiel que le Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine (SMVTP), et tout particulièrement le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, supportent les arrondissements dans l'application du règlement. En effet, lorsque l'on pense à toutes les plaintes déposées pour les immeubles à logements de Place de l'Acadie, il est normal que l'administration centrale soit venue prêter main-forte à l'arrondissement Ahunstic-Cartierville pour l'inspection et l'émission des constats d'infractions. De plus, nous considérons qu'il est tout à fait responsable que dans les cas où des propriétaires refusent d'effectuer les correctifs mentionnés dans les constats d'infraction, les arrondissements puissent procéder à la réalisation des travaux en lieu et place du propriétaire.

Au niveau des interventions entendues lors de la séance de consultation, nous avons trouver pertinent le commentaire de M. Benoît Lacoursière du comité B.A.I.L. d'Hochelaga-Maisonneuve qui désirerait que la Ville rende public une banque de données statistiques qui ferait constat du nombre de dossiers ouverts d'inspection en ce moment par type de logements (notamment au niveau des HLM) et par secteurs. Également, un locataire de la Place de l'Acadie a soulevé un point des plus préoccupant. Il a mentionné que le propriétaire fautif des immeubles de l'endroit revendait ses bâtiments insalubres à des membres de sa famille pour éviter d'avoir à effectuer les travaux nécessaires. Ainsi, l'intervenant se demandait s'il n'aurait pas lieu d'affecter une plainte à un immeuble en particulier plutôt qu'au propriétaire. Rappelons que la revente d'immeubles contenant des logements insalubres retarde présentement la correction des anomalies dans les logements ciblés et démontre une faille de taille dans le règlement actuel. D'ailleurs, cette problématique de revente des immeubles de Place de l'Acadie à des proches a récemment été abordée dans un article de Katia Gagnon paru dans La Presse du 30 octobre 2006. Également, n'oublions pas que plusieurs étudiants du Cégep Bois-de-Boulogne sont contraints d'habiter un logement insalubre de Place de l'Acadie, faute de moyens de se loger ailleurs.

Un représentant du regroupement Logements Centre-Sud de Montréal a mentionné qu'il serait important dans le nouveau règlement que soit élaboré un plan précis et détaillé pour l'évacuation de logement lorsque celle-ci est rendue nécessaire à cause d'insalubrité ou pour des raisons de sécurité. Nous avons d'ailleurs remarqué que dans le présent règlement, aucuns détails n'étaient donnés quant aux dispositions d'évacuation d'une habitation et qu'aucun ajout en ce sens n'a été proposé dans le projet de modification du règlement. Une autre intervention formulée par Dre Isabelle Samson de la direction de la santé publique a retenu notre attention. Cette dernière voudrait que dans le nouveau règlement, on s'assure de la mise en place d'un test concernant la qualité de l'air des logements et que des tests précis soient également effectués pour les moisissures qui ne sont pas toujours visibles. Ainsi, même si les employés affectés aux inspections reçoivent une formation adéquate au niveau des moisissures, il faudrait au moins s'assurer pour la santé des occupants que les tests se rattachant aux moisissures invisibles soient toujours effectués. Dans le même ordre d'idées, mentionnons que le présent règlement n'interdit pas la présence de moisissure invisible dans un logement.

C) Recommandations

À la suite de nos constats et de nos observations, nous recommandons à la commission sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement urbain et les transports collectifs d'ajouter les correctifs suivants au projet de règlement actuel.

1-Lorsqu'un immeuble avec logements ayant reçu un ou des constats d'infractions en matière de sécurité et salubrité est vendu, nous demandons à ce que toutes les infractions et amendes demandées par la Ville soient transférées au nouveau propriétaire sans retardement des processus. En d'autres mots, nous demandons à ce que les amendes et constats soient attitrés à l'immeuble en question et non au propriétaire.

2-Nous demandons l'ajout d'une disposition dans le chapitre V relativement au fait que tout mur ou plafond doit être exempt de ballonnements dûs à une présence ou une infiltration d'eau, ceci dans le but d'éviter la présence de moisissures.

3-Nous proposons de renommer le chapitre IX *Ventilation et qualité de l'air* au lieu de *Ventilation* et d'ajouter des dispositions au règlement indiquant les normes acceptables de qualité de l'air ambiant que doit avoir un logement.

4-Nous demandons l'ajout des dispositions dans la section 3 du chapitre III du présent règlement concernant des mesures d'évacuation de logements insalubres et sécuritaires. Ces ajouts pourraient traiter par exemple de la relocalisation des locataires, de l'indemnisation des locataires, des jours de délai d'évacuation, etc.