
Mémoire présenté à la Commission sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement et le transport collectif

Par la Fédération des coopératives d'habitation
intermunicipale du Montréal métropolitain
(FECHIMM)

Novembre 2006

Bilan de l'application du Règlement sur la
salubrité et l'entretien des logements à
Montréal 2003 – 2006

⋮

Table des matières

La FECHIMM	3
Les coopératives : un formidable outil de développement des quartiers	5
Bilan de l'application du Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements	7
Un paysage urbain dévasté par l'incurie des spéculateurs	8
Une opportunité : le développement de l'habitation communautaire	10

La Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM) a été fondée en 1983 afin d'être le porte-parole des coopératives d'habitation, originellement sises sur l'île de Montréal et depuis peu comprises au sein de la partie de la région métropolitaine comprenant l'île de Montréal, l'île Jésus et la Rive-Nord.

Elle regroupe tout près de 400 coopératives d'habitation représentant au-delà de 8500 logements dont l'actif immobilier dépasse le demi-milliard de dollars. La FECHIMM constitue ainsi de ce fait un des plus importants acteurs immobiliers résidentiels de la région métropolitaine.

Mais c'est un acteur dont le fonctionnement prend racine sur la participation démocratique de milliers de citoyennes et de citoyens. C'est un acteur bien présent dans les débats touchant différents aspects de la vie de ses membres, transport urbain, aménagement, famille, habitation.

La FECHIMM offre de nombreux services à ses membres. Les plus importants sont la formation et l'aide à la gestion coopérative, le tout favorisant la prise en charge par des centaines d'administrateurs bénévoles de leurs affaires, qu'elles concernent leur association coopérative, leur quartier ou leur ville.

Dans ses interventions, la Fédération s'inspire largement des principes suivants: accessibilité pour les ménages à faibles revenus et non-discrimination dans le choix des membres-locataires, mixité des clientèles, appropriation de l'habitat, prises en charge et responsabilisation des sociétaires, autonomie de fonctionnement des coopératives.

·
·
·
·
·

Mais revenant à la raison d'être de la Fédération : elle est une association d'entreprises coopératives d'habitation qui, toutes, visent à offrir le logement au plus grand nombre de ménages, dans les meilleures conditions de salubrité et au prix le plus économique.

⋮

Les coopératives : un formidable outil de développement des quartiers

Si la question de l'habitation constitue un enjeu important pour la Ville de Montréal, cette problématique préside à la mission même de la FECHIMM.

En effet, plus de cinq cents coopératives d'habitation couvrent le territoire de l'actuelle ville de Montréal. Notre fédération regroupe 75% de cet important parc immobilier à vocation coopérative.

Ces milliers de ménages qui ont choisi de vivre dans une coopérative d'habitation sont fortement enracinés dans leurs communautés. Dotée d'une vingtaine de logements en moyenne, chaque coopérative peut représenter un véritable moteur de revitalisation du quartier qu'elle a investi. Depuis plus de trois décennies, des centaines d'immeubles vétustes ou barricadés, des terrains vacants, des usines abandonnées ont pu être mis en valeur et intégrés à des projets domiciliaires de type coopératif. Il s'agit d'une véritable prise en charge du milieu qui sert de ferment, voire de modèle de développement à des initiatives locales de reconstitution du tissu urbain.

Règle générale, dans les îlots résidentiels où se sont implantés des projets coopératifs, on a pu constater une amélioration significative de la qualité de l'habitat des résidents comme des riverains des coopératives d'habitation. À cette enseigne, la FECHIMM participe de manière active et concrète au développement durable des communautés locales en promouvant l'adoption par ses membres de pratiques environnementales responsables et en développant des projets d'habitation à haute valeur éco-énergétique. Ces type de projets bonifient les quartiers d'accueil dans lesquels ils sont implantés.

⋮

Bilan de l'application du règlement sur la salubrité et l'entretien des logements

En 2003, la nouvelle Ville de Montréal adoptait le *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements (03-096)*. Cette disposition était nécessaire pour uniformiser la réglementation partout sur le territoire de la Ville.

Au moment de faire le bilan de l'application du dit règlement, on lui reconnaîtra certaines vertus dont un progrès dans l'uniformisation des pratiques selon les arrondissements. Du personnel a été formé, des processus de communication ont été mis en place, des ressources ont été allouées, etc.

Nous reconnaissons ces gains de nature administrative, mais au niveau de l'impact de l'application du règlement sur l'état de salubrité des logements à Montréal, beaucoup de travail reste à faire. Des cas lourds d'insalubrité, soulevés il y a des mois, sont encore irrésolus tandis que de nombreux immeubles insalubres et barricadés semblent faire partie permanente du paysage urbain montréalais. Cela témoigne des limites dans lesquelles l'application du règlement semble être maintenue.

Aux cas scandaleux des places de *L'Acadie* et *Henri-Bourassa*, s'ajoutent d'innombrables cas moins médiatisés ainsi que les immeubles abandonnés et apparemment laissés pour compte par leurs propriétaires, sans parler du problème des stationnements illégaux qui occupent des espaces qui pourraient être alloués à une vocation résidentielle autrement plus utile.

⋮

Un paysage urbain dévasté par l'incurie des spéculateurs

La FECHIMM reconnaît les efforts des arrondissements et du SMVTP (Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine) dans l'application du règlement sur la salubrité et l'entretien des logements. La FECHIMM apprécie l'existence même dudit règlement et applaudit à sa bonification.

Mais la Fédération considère qu'il est urgent d'agir en cette matière vue les trop nombreuses dérogations et la mauvaise foi dont semblent faire preuve trop de propriétaires récalcitrants qui profitent indûment de la situation. L'autorité responsable de l'application réglementaire doit se prémunir de tous les outils à sa disposition pour corriger la situation intolérable qui prévaut actuellement en renforçant ses interventions auprès des contrevenants.

Il est intolérable de constater que des propriétaires laissent se détériorer des immeubles ou retardent les travaux requis pour les rendre sécuritaires et salubres. Dans de nombreux cas, ce sont des spéculateurs qui n'agissent que pour leur bénéfice propre sans égard aux besoins criants que l'on constate en matière de logements locatifs. Ce précieux patrimoine doit bénéficier à ceux qui en ont le plus besoin.

La situation est urgente. **Il faut faire cesser cette pratique socialement irresponsable qui dégrade la qualité de vie et qui alimente la hausse des prix et des loyers en contribuant artificiellement à la rareté de terrains et de logements.** À l'instar de la SAAQ (Société d'assurance automobile du Québec), qui retire de la route les *minounes* et autres dangers roulants qui ne se conforment pas au code de sécurité routière, la Ville de Montréal devrait étudier sérieusement la possibilité d'exproprier

⋮

les bâtiments gravement dégradés ou laissés à l'abandon par leur possédants. Ce faisant, l'autorité responsable ne ferait que se servir d'outils réglementaires déjà à sa disposition.

Malgré l'existence de l'article 144 de la charte de la nouvelle Ville qui permet d'exproprier des propriétaires récalcitrants, peu d'actions sont entreprises à cet effet. L'application pourrait donc être plus systématique et cela aurait pour conséquence d'enrayer, voire de renverser la dégradation de la trame urbaine dans de nombreux quartiers montréalais.

La FECHIMM considère qu'il faut restituer ce patrimoine foncier aux résidants qui en ont cruellement besoin, en particulier les locataires les plus démunis, victimes des hausses fulgurantes de loyers au cours des dernières années.



Une opportunité : le développement de l'habitation communautaire

L'application de l'article 144 de la Charte permettrait à la Ville de constituer une réserve foncière dédiée à la mise en chantier de milliers de logements abordables, la catégorie de logement la plus rare sur le marché et la plus en demande par les ménages à faible revenu. Les horreurs visuelles qui défigurent la trame urbaine pourraient ainsi laisser place à des ensembles résidentiels de qualité et économiques.

À cette enseigne, la FECHIMM propose que ces terrains et immeubles à réhabiliter soient mis à la disposition d'organismes en mesure de créer du logement communautaire. Notre fédération est très intéressée à contribuer à cet effort de remise en état en développant des projets résidentiels abordables et salubres, propres à revitaliser les quartiers meurtris par des bâtiments délabrés et livrés à l'incurie de leurs propriétaires et aux outrages des vandales.

- ❖ Nous souhaitons donc que la Commission s'assure que l'application du Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements se fasse de façon plus ferme; qu'elle discipline les propriétaires irresponsables; qu'elle dessaisisse les incorrigibles.
- ❖ Nous souhaitons aussi que la Commission prenne en considération la création d'une banque de terrains et immeubles et qu'elle associe ses partenaires communautaires dans un grand chantier de rénovation de notre patrimoine immobilier, pour le plus grand bénéfice de tous les citoyens et en particulier les ménages à faible revenu.