



**HOCHELAGA-
MAISONNEUVE**

**Entraide Logement
Hochelaga-Maisonneuve**

1455 rue Bennett, Montréal, Qc, H1V 2S5
téléphone :(514) 522-1817,
télécopieur : (514) 522-9863
télécopieur : (514) 522-9863
courriel : bails@bellnet.ca

2570, rue Nicolet, Local 303
Montréal (Québec) H1W 3L5
Tél.: 528-1634 Fax: 523-8637
elhm@cam.org

Un logement en toute salubrité, en toute sécurité et en toute dignité

Mémoire

Rédigé par :

Entraide Logement Hochelaga-Maisonneuve et le Comité de Base pour
l'Action et l'Information sur le Logement Social d'Hochelaga-Maisonneuve

Présenté à :

La Ville de Montréal

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

Bilan de l'application de la réglementation sur la salubrité des logements

Jeudi 16 novembre 2006

Introduction

Le Comité de base pour l'action et l'information sur le logement social (Comité BAILS) d'Hochelaga-Maisonneuve est un organisme sans but lucratif voué à la promotion du logement social, à la défense des droits des locataires et des mal-logéEs et à la protection du parc de logements locatifs. Il est notamment membre du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU).

Entraide Logement Hochelaga-Maisonneuve est un organisme sans but lucratif principalement voué à la défense des droits des locataires et à la protection du parc de logements locatifs. Il est notamment membre du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ).

Nous constatons que le nouveau Code, adopté en juin 2003, n'est malheureusement pas appliqué avec suffisamment de rigueur, permettant ainsi à des propriétaires délinquants de faire fi de la réglementation.

Dans le présent mémoire, nous allons d'abord faire un constat rapide des problèmes d'insalubrité dans le quartier, tels qu'ils sont vécus par les locataires et mal-logéEs. Nous présenterons aussi certains constats sur l'application du code du logement pour terminer par quelques recommandations adressées à la commission.

Constats sur l'insalubrité

En 2001, 12,5% des logements locatifs d'Hochelaga-Maisonneuve nécessitaient des réparations majeures. Cette même année, ce sont 41,9% des logements qui nécessitaient des réparations soit mineures, soit majeures. Cela représente 5% de plus qu'au recensement de 1996. L'état de plusieurs d'entre eux représente pour ses occupant-e-s un enjeu de confort (ex. : le chauffage), de santé (ex. : présence de vermine ou de moisissure) ou de sécurité (ex. : résistance à l'infraction). Notons que plus des deux tiers des logements du quartier ont été construits avant 1960. Il faut aussi remarquer que 43% du parc de logement a été construit avant 1946 contrairement à 20,4% pour l'ensemble de la ville de Montréal¹.

Il faut également noter les effets possibles de l'insalubrité des logements sur la santé des locataires. Rappelons que l'espérance de vie totale pour le

territoire du CLSC d'Hochelaga-Maisonneuve est de 5 ans et demi inférieure à celle de l'ensemble de Montréal (entre 1994 et 1998)ⁱⁱ. Ajoutons que le taux de mortalité lié aux maladies de l'appareil respiratoire est de 93 cas pour 100 000 habitant-e-s dans Hochelaga-Maisonneuve contre 79 cas pour 100 000 habitant-e-s dans l'ensemble de la villeⁱⁱⁱ. Les taux d'hospitalisation pour les maladies de l'appareil respiratoire est de 98,2 pour 10 000 personnes dans Hochelaga-Maisonneuve contre 55,1 à Montréal (femmes) et de 102,5 contre 74,6 (hommes)^{iv}.

Plusieurs locataires qui fréquentent Entraide-Logement vivent des problèmes liés à l'état du logement. Selon les années, entre 11% et 13% des interventions individuelles effectuées par Entraide Logement concernent l'état du logement. Notez qu'il y a entre 1700 et 2000 interventions chaque année. L'état du logement est le deuxième problème le plus important en quantité après les hausses de loyer.

De plus, plusieurs locataires qui se présentent au Comité BAILS H.-M et veulent de l'assistance pour faire une demande de logement social (HLM, coopérative, OSBL) expriment les mauvaises conditions de logement. Ainsi, plus de la moitié des 600 ménages inscrits sur notre liste de requérantEs de logements coopératifs disent avoir des problèmes d'insalubrité, notamment la température des logements, la mauvaise isolation, les moisissures, les problèmes de sécurité, voir carrément la présence de vermine.

Nous constatons que si les logements sociaux sont aussi touchés par des problèmes de salubrité, ils sont beaucoup moins graves que ceux qui touchent les logements de gros propriétaires qui n'ont pour but que faire de l'argent sur le dos des locataires. Nous constatons à ce sujet que les conditions financières des coopératives, des OSBL et de l'OMH jouent sur la qualité des logements. Rappelons que 5% des OSBL et 15% des coops sont en difficulté financière et que les réserves de remplacement sont généralement insuffisantes pour couvrir les rénovations nécessaires^v. La fin prochaine des accords d'exploitation entre le gouvernement fédéral et les projets nous fait craindre qu'il sera difficile de maintenir les loyers à un prix raisonnable dans les projets tout en finançant adéquatement l'entretien des logements et leur remise en état. La ville devra surveiller le dossier qui concerne la presque totalité du parc de logement social, incluant les HLM, les coops et les OSBL.

Nous invitons également la Ville et l'Office à porter une attention particulière à la salubrité des logements qui bénéficient de suppléments au loyer – privé. Il faut s'assurer que ces logements sont en bon état et le demeurent. Il s'agit d'une question qui concerne autant la santé et la sécurité des locataires que l'usage adéquat des fonds publics.

Constats sur l'application du règlement

Dans Mercier / Hochelaga-Maisonneuve, de nombreux ménages locataires endurent de mauvaises conditions de logement. Souvent pour des raisons de manque d'effectifs, le service d'inspection de l'arrondissement qui a le mandat de faire appliquer le Code du logement, n'intervient que dans les situations d'urgence, ce qui laisse en plans bien des locataires aux prises avec des situations difficiles sans pouvoir compter sur l'aide du service d'inspection. Notamment dans les situations de présence de moisissure où l'urgence d'intervenir n'est pas toujours évidente, du fait que la gravité du problème n'est pas toujours visible. Par exemple, si la moisissure apparente n'est pas très étendue ou si elle est invisible, mais que l'intérieur des murs ou la cave peuvent en être infestés, aucune ressource de la ville ne se déplacera à domicile puisque restreinte à certaines normes. Nous avons aussi remarqué que plusieurs inspecteurs ont tendance à rendre systématiquement les locataires responsables, par leur mode de vie, des moisissures présentes dans les logements, alors que la plupart des études sérieuses démontrent que les causes des moisissures sont essentiellement structurelles. Certaines situations frôlent le racisme.

De plus, les inspecteurs et inspectrices ne donnent pas suite aux plaintes concernant un logement qui a fait l'objet d'un changement de locataire (ou de propriétaire) et ce, même si l'ancien ou l'ancienne locataire a été relogée pour cause de danger pour sa santé et sa sécurité. Des personnes compétentes n'ont d'ailleurs pas le pouvoir porter plainte ni d'être reconnues (travailleurs sociaux et travailleuses sociales du CLSC, organisateurs et organisatrices communautaires, coordonnateurs et coordonnatrices de groupes communautaires, etc). Les lettres envoyées au propriétaire ne sont pas envoyées aux locataires, ce qui les aiderait pourtant à assurer un suivi auprès des inspecteurs et inspectrices de l'arrondissement. Les démarches entreprises par les locataires auprès de la Régie du logement ne sont pas facilitées par le mode de fonctionnement indiqué aux inspecteurs et inspectrices. En effet, les locataires du quartier ne reçoivent pas les rapports concernant l'état de leur logement avant leur

audience. Finalement, il est actuellement excessivement difficile d'obtenir un relogement dans les cas qui l'exigent.

Synthèse des recommandations

En conclusion, nous nous rallions d'une manière générale aux recommandations formulées par les regroupements québécois dont nous sommes membres. À savoir :

- De se doter des moyens suffisants afin de garantir une meilleure application du Code du logement partout à Montréal, entre autres en utilisant davantage les outils du Code au lieu de privilégier la négociation à tout prix avec les propriétaires récalcitrants;
- La mise en place de la très attendue procédure de relogement en cas d'évacuation de locataires;
- L'utilisation plus régulière du Fonds d'interventions pour faire les travaux à la place de propriétaires récalcitrants;
- L'expropriation à des fins de logement social des bâtiments de propriétaires refusant d'obtempérer aux ordonnances de la municipalité, comme le prévoit la *Charte de la ville*.

Une attention particulière devra être portée pour les nombreuses situations de présence de moisissure, occasionnant souvent des effets néfastes sur la santé des locataires.

Nous demandons également à la ville de doter les arrondissements des effectifs suffisants et nécessaires pour traiter avec diligence et efficacité les plaintes formulées.

Nous invitons la ville à voir à uniformiser l'application du code et à simplifier les démarches pour les locataires. Plus précisément :

- Les mêmes procédures devraient s'appliquer partout.
- De s'assurer que le processus de plainte n'ouvre pas la voie aux propriétaires pour exposer les locataires à des représailles;
- Toute personne devrait être en mesure de pouvoir formuler une plainte, notamment les intervenant-e-s communautaires, institutionnels ou les proches.

- Toute plainte devrait être attachée à l'immeuble, de sorte qu'un changement de propriétaire n'affecte pas le processus.
- La remise au locataire d'une copie du rapport de l'inspecteur faisant état des infractions au Code suite à une visite d'un inspecteur
- Les communications adressées au propriétaire devraient être remises aux locataires.
- Des délais maximaux de traitement des plaintes, avis, constats, et s'il y a lieu, procès doivent être fixés.

Nous invitons en même temps la ville à s'assurer que les immeubles évacués, vacants ou barricadés ne soient pas remis en location sans être salubres et ne soient pas l'objet de spéculation des promoteurs privés. Ils pourraient, par exemple, être réservés à des fins de logements sociaux.

Évidemment, la ville doit continuer de servir d'exemple dans l'entretien des HLM et des autres logements publics (SHDM).

Nous invitons la commission à appuyer les demandes visant à augmenter les budgets d'entretien des habitations à loyer modique et à surveiller de près la fin des accords d'exploitation des logements sociaux existants afin de s'assurer que leurs propriétaires publics, coopératifs ou sans but lucratif puissent avoir les moyens suffisants d'assumer leurs obligations.

Conclusion

Pour terminer, nous souhaitons que ce temps de réflexion permettra à la Ville de Montréal et aux arrondissements de continuer leur travail et leurs démarches visant l'amélioration de la qualité de vie des locataires de Montréal. Nous espérons que cette réflexion alimentera de façon positive les divers intervenants oeuvrant pour la salubrité et la sécurité des logements.

Nous espérons en fait que peu importe leur statut, origine ethnique, âge, sexe, etc., les locataires de Montréal puissent bénéficier de conditions de vie décentes et agréables.

ⁱ CLSC, <http://www.santepubmtl.qc.ca/Portrait/Clsc/maisonneuve/logementconstruit.html>, 2001

ⁱⁱ Santé publique in Donna Mergler et Laurent Lepage (dir.), *Transport urbain, environnement et santé humaine : du global au local en passant par la rue Notre-Dame*, Service aux collectivités de l'UQAM et Table d'aménagement de quartier Hochelaga-Maisonneuve, mai 2005, 92 pages, p. 67.

ⁱⁱⁱ Données de l'Agence de développement de réseaux locaux de services de santé et de services sociaux in Mergler et Lepage, op. cit., p 67.

^{iv} Santé publique, in Mergler et Lepage, op. cit. p. 68.

^v Allan Gaudreault, « Le parc de logements sociaux du Québec : état du parc résidentiel et fin des accords d'exploitation », *Présentation au Groupe d'études et d'actions urbaines*, mars 2006, p. 3.