

**Commission permanente du conseil municipal
sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement urbain
et le transport collectif**

***Rapport de consultation et recommandations
à la suite de l'étude publique du bilan de l'application
de la réglementation sur la salubrité des logements***

**Déposé au conseil municipal
le 11 décembre**

Montréal 

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	4
LE PROCESSUS DE CONSULTATION PUBLIQUE	4
LE BILAN DE L'APPLICATION DE LA RÉGLEMENTATION SUR LA SALUBRITÉ DES LOGEMENTS.....	5
LES INTERVENTIONS DES CITOYENS ET DES ORGANISMES.....	9
CONCLUSION	22
LES RECOMMANDATIONS.....	23
ANNEXE.....	27

INTRODUCTION

La Commission permanente du conseil sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement urbain et le transport collectif a tenu des audiences publiques sur le bilan de l'application de la réglementation sur la salubrité des logements. Une séance d'information a eu lieu le 26 octobre 2006, suivie d'une séance consacrée à l'audition des mémoires le 16 novembre. Le 28 novembre dernier, la commission adoptait publiquement ses recommandations. Cette consultation aura permis de faire connaître le bilan, d'entendre les préoccupations des citoyens et organismes intéressés et de dégager des priorités d'intervention.

La consultation a suscité beaucoup d'intérêt. Plus de 150 personnes ont participé aux trois séances publiques et la commission a reçu 19 mémoires.

LE PROCESSUS DE CONSULTATION PUBLIQUE

Des avis précisant le calendrier des assemblées et les modalités de participation ont été diffusés dans deux grands quotidiens montréalais, un francophone et un anglophone, 14 jours avant la première séance. Un communiqué a été émis à l'intention de tous les médias. L'avis public, le communiqué, l'invitation et les documents afférents à cette assemblée ont pu être consultés aux bureaux Accès Montréal, aux bureaux d'arrondissement, à la Direction du greffe et sur le portail Internet de la Ville. De plus, une invitation a été adressée à plus de 700 personnes susceptibles d'être intéressées par le sujet.

Chacune des séances publiques comportait une période de questions et de commentaires réservée aux citoyens. Au total, la commission a entendu 41 intervenants au cours des trois séances et a reçu 19 mémoires. La commission a consacré trois séances de travail à la préparation des séances publiques, à l'analyse des interventions et à la formulation des recommandations.

Conformément au *Règlement sur les commissions permanentes du conseil municipal* (06-009), le présent document peut être consulté à la Division du soutien aux comités et commissions du conseil de la Direction du greffe, bureau R-134 de l'hôtel de ville. Pour informations: 872-3770. Il est également accessible sur le portail de la Ville à l'adresse : ville.montreal.qc.ca/commissions.

LE BILAN DE L'APPLICATION DE LA RÉGLEMENTATION SUR LA SALUBRITÉ DES LOGEMENTS¹

Les sommets d'arrondissement et, par la suite, le Sommet de Montréal furent l'occasion pour les citoyennes et citoyens de Montréal d'exprimer leurs préoccupations à l'égard des interventions de la Ville en vue d'assurer la sécurité, la salubrité et l'entretien des logements locatifs.

Le Sommet de Montréal tenu en juin 2002 a résolu de mobiliser des ressources et de déployer des outils pour améliorer la qualité de l'habitat. Plus précisément, la Ville s'est engagée à :

« Procéder aux ajustements nécessaires au cadre réglementaire régissant l'habitabilité des logements pour l'ensemble de l'île et renforcer les interventions assurant la sécurité, la salubrité et l'entretien des logements locatifs². »

Un groupe de travail composé de représentants de services corporatifs et des arrondissements a été formé afin d'identifier les mesures qui pourraient accroître l'efficacité des interventions de la Ville, y compris celles à caractère coercitif, dans les cas de bâtiments gravement dégradés, de bâtiments laissés vacants pour une longue période et de propriétaires récalcitrants.

Dès 2002, l'élaboration d'un projet de règlement a tenu compte des commentaires et suggestions formulés par de nombreux intervenants intéressés ou impliqués dans la question de la salubrité des logements, tels que la Direction de la santé publique (DSP), la Régie du logement, les groupes communautaires provenant de plusieurs arrondissements et les associations de propriétaires.

À la suite de l'étude publique du projet de règlement, le *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements* (RVM 03-096) a été adopté par le conseil municipal de la Ville de Montréal le 16 juin 2003 dans le but d'assurer des conditions de logement acceptables pour tous les Montréalais et Montréalaises

Cette démarche a donc donné naissance à un règlement et à un plan de mise en application dotant l'ensemble des arrondissements, et en particulier ceux qui n'avaient jamais auparavant bénéficié de tels règlements, de normes claires et de pouvoirs importants en matière de salubrité, visant ainsi à assurer le respect de conditions de logement minimales pour tous, et à améliorer la qualité du parc résidentiel montréalais.

1 Cette section est textuellement extraite du bilan dressé par le SMVTP.

2 Compte rendu du Sommet de Montréal, annexe 3, propositions finales, atelier 3.3 : L'amélioration et le développement de l'habitation, 5 et 6 juin 2002, page 2.

Le règlement comporte deux volets :

- des normes minimales d'entretien et de salubrité ;
- des moyens pour corriger une situation dérogatoire.

Parmi les moyens de corriger une situation dérogatoire, soulignons l'évacuation d'un bâtiment ou d'un logement, l'intervention de la Ville en lieu et place d'un propriétaire et d'importantes amendes associées aux infractions.

L'application du Règlement est déléguée aux arrondissements, en vertu des paragraphes a) et g) du paragraphe 2) du premier alinéa du *Règlement intérieur de la ville sur la délégation de pouvoirs du conseil de la ville aux conseils d'arrondissement* (RVM 02-002). Le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine (SMVTP), et tout particulièrement le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, soutiennent les arrondissements dans l'application du règlement.

Le *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements* (RVM 03-096) a doté tous les arrondissements d'un cadre réglementaire leur permettant de mettre en œuvre des stratégies de prévention, de répondre à des plaintes ou d'effectuer des interventions exceptionnelles. Dans le cadre de la mise en application de ce règlement, les arrondissements donnent suite aux plaintes reçues en effectuant des inspections, en transmettant des avis d'infraction et, le cas échéant, en émettant des constats d'infraction. Dans les cas où des propriétaires refusent d'effectuer les correctifs imposés, les arrondissements peuvent entreprendre des mesures exceptionnelles telles que la réalisation des travaux en lieu et place du propriétaire. Le bilan permet de constater qu'une majorité d'arrondissements privilégient les inspections à la suite du dépôt d'une plainte et que tous favorisent la négociation avec les propriétaires.

Le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine a secondé les arrondissements dans l'application du Règlement. Le service a assuré la formation des intervenants et a accompagné des arrondissements pour des cas d'exception. Le service a aussi formé les inspecteurs quant au contenu du règlement et son application, sur l'aspect légal et la rédaction de dossiers d'infraction et de dossiers pour la Cour municipale et enfin, sur le diagnostic et les travaux correctifs entourant les problèmes liés aux moisissures. Le Règlement a fait l'objet de plusieurs présentations à divers groupes et le service a établi de précieuses collaborations avec divers organismes dont la Direction de la santé publique de Montréal-Centre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le programme ROSES D'OR, l'Agence des services de santé et services sociaux et la Régie du logement.

L'expertise du SMVTP fut sollicitée pour des interventions dans plus de 75 immeubles regroupant environ 2500 logements. L'inspection de 560 logements à la Place L'Acadie, dans l'arrondissement d'Achamps-Cartierville représente le plus important projet auquel le SMVTP s'est associé.

Un Fonds d'intervention de 200 000\$, à l'usage des neuf arrondissements de l'ancienne Ville de Montréal, a été créé en 2003. Toutefois, dès 2004 les interventions ont été financées à même le programme rénovation Québec (PRQ) ou les budgets du SMVTP. Au total, le service a réalisé 4 interventions en lieu et place d'un propriétaire.

Au cours des trois premières années d'application du Règlement, les effectifs en inspection dans les 19 arrondissements de la Ville de Montréal étaient d'environ 80 inspecteurs dont 10 spécifiquement affectés à l'inspection des logements. Au cours des trois premières années d'application du Règlement, le mode de gestion et les choix de procédures liées à l'application du Règlement ont grandement varié d'un arrondissement à un autre. Toutefois, l'expérience acquise et le programme de formation du service ont permis d'établir une procédure d'application relativement uniforme sur le territoire municipal.

La capacité de faire évacuer un logement insalubre est l'un des leviers importants du *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements* (RVM 03-096). Ce levier présuppose toutefois l'existence de ressources pour aider le relogement des ménages évacués. Depuis l'entrée en vigueur du règlement, aucune ressource n'est explicitement associée aux situations de relogement reliées à l'application du règlement.

L'application du Règlement depuis juin 2003

La Cour municipale et les sept points de services répartis sur le territoire de la Ville traitent prioritairement les dossiers les plus urgents.

Le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine a établi des protocoles d'entente avec :

- la Direction de la santé publique de Montréal pour l'inspection conjointe d'un logement et l'émission d'avis lorsque la santé des occupants d'un logement est mise en cause;
- les Centres de santé et services sociaux et les CLSC pour la protection de clientèles vulnérables (personnes âgées et personnes atteintes d'une maladie mentale);
- la Régie du logement pour la rédaction, conjointement avec la Direction du contentieux de la Ville, d'une lettre type faisant office de rapport d'inspection auprès de la Régie, évitant ainsi que les représentants des arrondissements aient à comparaître auprès de la Régie;
- les associations communautaires et comités logement dans le but de faire connaître le contexte d'application du *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements* (RVM 03-096) et de recevoir les commentaires et observations des représentants de ces groupes.

Durant les trois années d'application du Règlement, 20 614 dossiers ont été ouverts, 5 804 avis d'infraction ont été remis à des propriétaires et 511 constats d'infraction ont été émis (excluant les points de service) en vertu des articles suivants :

- article 26 (28 %)
- article 27 (7 %)
- article 25 (1) (6 %)
- article 60 (6 %)

De plus, le service, a relevé plus d'une cinquantaine de dossiers d'évacuation en 2005.

Après trois années d'application, le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise propose des modifications au Règlement qui permettront d'en améliorer l'efficacité, tout en respectant l'esprit, et en tenant compte des ressources limitées dédiées à son application. Ces modifications visent principalement à :

- ajuster la définition de « autorité compétente » à la structure administrative actuelle de la Ville ;
- clarifier les dispositions relatives à l'intervention de la Ville ;
- exiger que des bâtiments accessoires laissés à l'abandon soient barricadés ;
- interdire les accumulations de neige ou de glace sur les avant-toits, lorsqu'ils peuvent être source de danger ou cause de moisissure ;
- identifier la dénivellation maximale autorisée pour une surface de plancher ;
- exiger la présence de moustiquaires dans les fenêtres durant la période estivale ;
- exiger le nettoyage régulier des conduites de ventilation ;
- préciser les dispositions pénales.

Le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise poursuit ses travaux en vue d'améliorer l'application du règlement, notamment afin de :

- standardiser les procédures de relogement des ménages évacués ;
- établir un protocole d'entente entre les arrondissements et les CSSS pour faciliter les collaborations lors d'interventions dans des résidences pour clientèles vulnérables;
- améliorer l'arrimage des dossiers avec la Régie du logement ;
- maintenir les liens avec la Régie du logement, la SCHL, la DSP de Montréal, l'Agence de la santé et des services sociaux, le programme ROSES D'OR, les comités logement.

LES INTERVENTIONS DES CITOYENS ET DES ORGANISMES

La consultation sur le bilan de l'application de la réglementation sur la salubrité des logements a débuté avec la présentation du bilan, le 26 octobre, en présence d'une cinquantaine de citoyens et représentants d'organismes. Les personnes présentes ont salué l'initiative de la Ville et ont remercié Mme Céline Topp, Mme Isabelle Dumas et M. Martin Beauregard, du Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine (SMVTP), pour la qualité de la présentation.

Treize intervenants se sont adressés à la commission au cours de la première séance pour des questions d'éclaircissement ou pour obtenir davantage d'informations sur les aspects suivants :

- le nombre d'interventions et la nature de celles-ci par arrondissement;
- les statistiques de la cour municipale relatives à l'application du *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements* (RVM 03-096);
- les plaintes concernant des logements de l'Office municipal d'habitation ou de la Société d'habitation de Montréal;
- l'expropriation;
- l'écart constaté entre le nombre d'avis et le nombre de constats d'infraction;
- les coûts des interventions aux places L'Acadie et Henri-Bourassa;
- le montant des amendes;
- le nombre d'inspecteurs et leur mandat;
- le cheminement d'une plainte;
- la collaboration avec le programmes ROSES D'OR.

La Direction de la santé publique de Montréal (DSP) et le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) ont déposé des listes de questions écrites afin de clarifier certains éléments du bilan. Parmi ces questions, soulignons les priorités établies par la cour municipale, les protocoles d'entente avec divers organismes, le nombre de personnes ayant bénéficié du dispositif d'urgence, les cas de contamination fongique, l'interdiction de louer à un autre locataire un logement insalubre, des investigations plus poussées dans les cas de moisissures.

Dès le 10 novembre, le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise a répondu par écrit aux questions soulevées par les intervenants et les commissaires le 26 octobre, incluant celles de la DSP et du RCLALQ. Le bureau a également colligé des données par arrondissement et produit un portrait de la situation à la cour municipale le premier juin 2006. L'ensemble des informations a été transmis, par courrier électronique, à toutes les personnes, comités logement ou associations communautaires présentes le 26 octobre et pour lesquelles la Direction du greffe détenait les coordonnées. L'information fut également diffusée sur le portail de la Ville.

La deuxième séance de la commission, le 16 novembre, fut réservée à l'audition des mémoires et des commentaires du public. À cette occasion, 18 intervenants se sont adressés à la commission et 16 d'entre eux ont présenté leur mémoire. La commission a également reçu 3 autres mémoires, pour un total de 19.

Un bon règlement qu'il faut appliquer!

La majorité des intervenants estime que le *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements* (RVM 03-096) est ce qu'il convient d'appeler un « bon règlement ». Grâce à celui-ci, la Ville dispose d'importants pouvoirs d'intervention. Toutefois, certains considèrent que dans son application, la Ville pourrait faire davantage, il leur semble qu'actuellement, le message de la Ville n'est pas assez clair et n'oblige pas les propriétaires à respecter les normes.

Comme le soulignait le représentant du Comité d'action de Parc-Extension, la pénurie de logements abordables et le faible taux d'inoccupation des logements locatifs observé à Montréal ces dernières années ont favorisé la location de logements dégradés. De l'avis de l'organisme Projet Genèse, la situation est similaire dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce.

“Here in Côte-des-Neiges, landlords continue to provide substandard housing while demanding excessive rent increases of those already unable to make ends meet, magnifying the stress and hardship faced by many of the poorest neighbourhood residents. The ongoing critical shortage of affordable housing means that tenants are reluctant to leave their dwellings, even if they are in disrepair, and landlords are still able to rent poorly-maintained apartments.” Mémoire du Projet Genèse, p. 2

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCALQ) compte 17 comités ou associations oeuvrant sur le territoire de la Ville de Montréal. À l'instar de ses membres, le RCALQ estime que la Ville de Montréal et ses arrondissements ont failli aux engagements pris à l'occasion des sommets d'arrondissement et du Sommet de Montréal car après avoir adopté un excellent règlement, la Ville n'a pas consenti les ressources nécessaires à son application. Le RCALQ fait état de statistiques relatives à la proportion de locataires qui, en 2001, sur l'île de Montréal, s'élevait à 64,2 % des ménages. Cette proportion est cependant beaucoup plus élevée dans les quartiers centraux de la Ville, ainsi, dans Parc-Extension, plus de 80 % des ménages sont locataires. Aussi, en 2001, près de 40 % des ménages locataires consacraient plus de 30% de leur revenu au paiement du loyer et près de 20 %, plus de 50 % de leur revenu. Le mémoire du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) résume ainsi la situation :

« Selon le recensement de 2001, il y avait 69,5 % des ménages qui étaient locataires dans l'actuelle Ville de Montréal. Une large majorité de la population est donc locataire et elle doit être protégée par une réglementation mais aussi par une application sévère de celle-ci. »
Mémoire du FRAPRU, p. 2.

La très grande majorité des intervenants rappelle que le *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements* (RVM 03-096), adopté par la Ville en 2003, visait à améliorer les conditions de logement de l'ensemble de la population de l'île de Montréal. Dans les faits, les statistiques démontrent que la plupart des actions entreprises en vertu de ce règlement l'ont été dans les arrondissements centraux. Au cours de la période comprise entre les mois de juin 2003 et juin 2006, on compte 5372 plaintes dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, 2034 dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2169 dans l'arrondissement de Rosemont-La-Petite-Patrie et 1828 dans l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel – Parc-Extension.

Une meilleure application du règlement signifie, pour les intervenants, un plus grand nombre d'inspecteurs, des ressources financières adéquates, plus de coercition et moins de négociation, le recours plus fréquent au Fonds d'intervention et à l'expropriation, des amendes qui s'appliquent à l'immeuble plutôt qu'à l'individu, l'élaboration d'une procédure de relogement, la simplification de la procédure de plainte, la réduction des délais de traitement d'une plainte, l'application uniforme du règlement, la remise au locataire d'une copie du rapport de l'inspecteur, des campagnes d'information et des plans d'action locaux, des mesures spécifiques visant la protection de clientèles vulnérables et diverses actions détaillées aux sections subséquentes.

Les ressources humaines et financières nécessaires à une meilleure application du règlement

Durant le processus de consultation publique, les commissaires ont entendu les intervenants dire que, dans l'ensemble, le règlement est bon mais qu'il reste à l'appliquer rigoureusement. À cet égard, le titre du mémoire du FRAPRU résume en quelques mots la majorité des interventions : « Pour un bon code du logement, du courage et de l'argent ! »

Ainsi, de l'avis de l'Association des locataires de Villeray, du Comité d'action de Parc-Extension, du Comité des résidents des places L'Acadie et Henri-Bourassa, du Comité logement Centre-Sud, du Comité logement de la Petite-Patrie, du FRAPRU, du POPIR, du Projet Genèse, du RCLAQ et du Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes (RAPSIM), la Ville de Montréal doit affecter davantage de ressources à l'application du règlement. Un plus grand nombre d'inspecteurs et des ressources financières adéquates permettraient un meilleur suivi et des interventions plus soutenues de telle sorte que les correctifs puissent être apportés plus rapidement. Actuellement, il semble que les locataires d'un logement déficient aient peu d'espoir de voir leur situation s'améliorer rapidement. Lorsque ces locataires logent une plainte auprès de la Ville, c'est après avoir demandé à leur propriétaire, à plusieurs reprises au cours des mois précédents, de corriger la situation.

Bien que le règlement soit universel, les commissaires comprennent que son application vise particulièrement la protection de clientèles moins favorisées et vulnérables et ils font appel aux engagements prévus à l'article 18, alinéa a, de la *Charte montréalaise des droits et responsabilités* :

« Afin de favoriser la jouissance par les citoyennes et les citoyens de leurs droits économiques et sociaux, la Ville de Montréal s'engage à :

- a) prendre des mesures adéquates afin que les logements soient conformes aux normes de salubrité lorsque la santé et la sécurité sont mises en cause et offrir des mesures de relogement lorsque l'évacuation ou la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement est rendue nécessaire; »*

Rappelons que le conseil municipal de la Ville de Montréal a adopté la *Charte montréalaise des droits et responsabilités* le 20 juin 2005 et que celle-ci est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2006.

Afin d'améliorer les conditions de logement des Montréalaises et des Montréalais, les commissaires recommandent à la Ville de Montréal de reconnaître l'ampleur des problèmes liés à l'insalubrité des logements et de consacrer les ressources humaines et financières nécessaires à l'application du *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements*.

Une application rigoureuse et exemplaire

Plusieurs des mémoires reçus par la commission relatent des situations pour lesquelles la négociation avec le propriétaire s'est étalée sur de longues périodes. À leur avis, cette situation porte préjudice aux locataires en attente que des correctifs importants soient apportés à leur logement. En page 2 du mémoire du POPIR Comité logement, on peut lire que « ...l'application de sanctions sévères envoie un message clair aux propriétaires délinquants ».

La majorité des intervenants estiment que l'approche de négociation avec les propriétaires, préconisée par les arrondissements, se fait au détriment des locataires, ces derniers devant attendre encore plus longtemps la solution à leurs problèmes. Le POPIR Comité logement décrit à la page 6 de son mémoire ce qu'il considère les limites de la philosophie de négociation :

« Sans remettre en question l'idée qu'il faut tenter de régler à l'amiable les dossiers, nous souhaitons souligner que cette approche comporte des limites. Dans la majorité des cas, nous avons observé qu'avant de rédiger une mise en demeure à leur locateur ou encore avant de porter plainte à la Ville de Montréal, les locataires ont dénoncé verbalement ou par écrit à maintes reprises les problèmes rencontrés. La plupart d'entre eux ne recherchent pas le conflit, car ils se sentent dans une situation de vulnérabilité : les locataires sont d'avis que le rapport de force entre eux et leur locateur penche en faveur de ce dernier. Au contraire, ils ont tenté de trouver des solutions à l'amiable. Au moment où une plainte est déposée, c'est parce qu'ils se retrouvent dans un cul-de-sac. » POPIR Comité logement p. 6.

Deux comités logement décrivent ainsi les résultats des démarches encourues auprès de la Ville :

“ Le déménagement a été la solution concrète la plus efficace pour les personnes rejointes (par le comité) 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.” Mémoire du Comité d’action de Parc-Extension, p. 6

"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 aux prises avec leurs problèmes. " Comité logement de la Petite-Patrie, p. 2

Cette perception est largement partagée au sein des groupes et, tel que le souligne le RCLALQ, la Ville ne doit pas être complice des propriétaires – délinquants de la « business du taudis ».

En conséquence, les commissaires recommandent à la Ville de Montréal et à ses arrondissements de poursuivre les engagements prévus à la *Charte montréalaise des droits et responsabilités* en appliquant de manière rigoureuse et exemplaire le *Règlement sur la salubrité et l’entretien des logements* (RVM 03-096) sur l’ensemble du territoire.

Une inspection exhaustive des logements

Des intervenants de la DSP de Montréal et du Centre de recherche Léa-Roback sur les inégalités sociales de santé à Montréal ont démontré à la commission l’influence de l’environnement social et physique, et particulièrement celle du logement, sur la santé. La qualité de l’air, la qualité de l’eau, les moisissures et la protection des clientèles vulnérables sont des aspects qui préoccupent la DSP et le Centre Léa-Roback. Le RCLALQ souhaite également qu’au cours de la visite d’un logement, l’inspecteur procède à une inspection exhaustive des logements afin de déceler tous les éléments dangereux.

Les commissaires ont été informés de l’ampleur des problèmes causés par les moisissures et la mauvaise qualité de l’air et ils recommandent de procéder, sur demande, à l’inspection exhaustive des logements et maisons de chambres afin de détecter tous les éléments dangereux pour la santé ou la sécurité des locataires.

Les cas d'exception

Le nombre de logements, l'ampleur et la nature des problèmes détectés, les délais requis pour y remédier, l'absence de collaboration et la mauvaise foi de certains propriétaires sont autant d'aspects justifiant le soutien du service central. À cet égard, les 560 logements des places l'Acadie et Henri-Bourassa représentent ce qu'il est convenu d'appeler un cas d'exception. Des membres du Comité des résidants des places l'Acadie et Henri-Bourassa décrivent ce qu'ils ont vécu depuis plusieurs années :

« Permettez-moi de vous écrire pour vous expliquer la situation et l'injustice qu'on subit aux places l'Acadie et Henri Bourassa. Notre problème a commencé il y a plus de 7 ans avec l'arrivée du nouveau propriétaire, M. Sagman. Avant, dans les bails qui étaient signés, le chauffage, l'électricité et un mois gratuit étaient inclus. Il s'est arrangé pour tout changer, il n'a plus donné de mois gratuit et puis il s'est mis à menacer les gens de couper l'électricité si les locataires n'acceptaient pas de renouveler leur bail sans que l'électricité y soit incluse. Plus tard, on a su que c'était illégal. Récemment, il a aussi coupé le chauffage et l'eau chaude dans quelques immeubles, comme le mien. Il lui arrive aussi de dire que le système est en panne. Bizarrement, cela arrive la fin de semaine au moment où il n'y a pas d'intervenant disponible ni sur place ni dans les bureaux des inspecteurs de l'arrondissement pour rétablir la situation. Bien sûr, il a fourni aux locataires des chaufferettes d'appoint pour qu'ils n'aient pas trop froid après que l'inspecteur de la Ville lui ait dit de le faire, mais encore une fois les locataires se retrouvent à payer, car ce sont eux qui payent pour le surplus d'électricité que cela demande. Les résidents, dont la plupart sont des nouveaux arrivants, ne connaissent pas leurs droits. Après plusieurs problèmes et épisodes d'intimidation de la part du propriétaire, quelques résidents, dont je fais partie, ont fait la connaissance du comité logement qui leur a expliqué leurs droits et leurs obligations. Avec son aide, nous avons pu faire des démarches contre les abus de M. Sagman. Mécontent de la situation, il a commencé à utiliser de nouveaux moyens d'intimidation : des hausses exagérées de loyer, coupures de chauffage, refus de faire des réparations ou de prendre le loyer, de fausses accusations, des demandes à la Régie du logement pour expulser les locataires, etc. Pour ma part, j'ai tout subi. Pour ne citer que cet exemple, au mois de juillet dernier, une fuite dans les tuyaux de plomberie a provoqué une accumulation d'eau dans le plafond de ma salle de bain. Les gestionnaires ont dû réparer le tuyau en question, mais n'ont jamais voulu réparer le trou laissé dans mon plafond qui faisait 1 m². Lorsque je leur ai demandé de le faire, ils m'ont dit que je n'avais qu'à partir et qu'ils ne voulaient pas du tout le réparer. J'ai dû récupérer les coquerelles et les souris qui tombaient de ce trou pendant deux semaines avant que quoi que ce soit ne soit fait. La seule façon de faire en sorte qu'ils remplissent leur obligation a été de contacter un inspecteur de la ville qui les a obligés à le faire. » Mémoire de M. Fady El-Aris, p.1

« Depuis plus de dix années, les résidents de place Henri-Bourassa et de place de l'Acadie, sont aux prises avec un propriétaire récalcitrant qui ne se soucie pas de ses résidents. Il les intimide, les menace, n'entretient pas les immeubles et, en période hivernale, il coupe le chauffage et l'eau chaude. Voilà en bref la situation de ce dossier qui traîne en longueur selon le point de vue du comité des résidents. Nous avons inclus dans ce mémoire de récents articles des journaux, qui relatent le quotidien des résidents de ce quartier. La plupart sont des nouveaux québécois qui ne connaissent pas leurs droits. Nous, le comité des résidents, nous faisons tout notre possible pour leur faire connaître leurs droits et nous intervenons régulièrement, pour le bien de ces gens, qui ont un revenu modeste. En effet, certains vivent de la sécurité du revenu et ils ne peuvent pas se payer un logement convenable. » Mémoire de M. Gagné, p. 2.

Les commissaires estiment que les interventions à l'égard de certains cas nécessitent des ressources humaines et financières d'envergure et ils recommandent que la Ville de Montréal, par le biais de son service central, agisse en lieu et place d'un arrondissement dans les cas d'exception.

Un fonds suffisamment doté et le recours plus fréquent à celui-ci

La première année de l'entrée en vigueur du *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements* (RVM03-096), la Ville de Montréal disposait d'un fonds de 200 000 \$ pour répondre aux besoins des neuf arrondissements de l'ex-Montréal. Par la suite, le Fonds a bénéficié de sommes provenant du programme de rénovation Québec. Destiné à permettre l'exécution des travaux en lieu et place du propriétaire, ce fonds est, de l'avis de la majorité, insuffisant et n'arrive pas à répondre aux besoins de l'ensemble des arrondissements. Plusieurs intervenants souhaitent que la Ville exécute davantage de travaux en lieu et place du propriétaire et utilise plus fréquemment le Fonds d'intervention.

Les commissaires recommandent que la Ville de Montréal se dote d'un Fonds d'interventions suffisant afin de répondre aux besoins des 19 arrondissements.

L'expropriation

L'article 144 de la *Charte de la Ville de Montréal* confère à la Ville le pouvoir d'expropriation. La majorité des intervenants souhaite que la Ville utilise ce pouvoir lorsque le propriétaire délinquant n'effectue pas les travaux nécessaires. Les immeubles pourraient être expropriés à des fins de logement social, coopératif ou encore pour la création d'une réserve foncière. Certains commissaires craignent toutefois une possible déresponsabilisation des propriétaires qui n'auraient qu'à attendre que leur immeuble délabré soit exproprié.

Action dignité de Saint-Léonard a déposé à la Ville de Montréal un projet d'acquisition d'immeubles délabrés présentement à vendre. Le mémoire de cet organisme cite La Presse à ce sujet :

“Ce parc locatif de 133 logements est une enclave de déchéance au cœur de l'arrondissement de Saint-Léonard. À l'appartement 107, le lavabo de la salle de bain arraché, la baignoire dégoûtante, le tapis noirci, et la cuisine dont les armoires sont couvertes de crottes de souris donnent une bonne idée de l'état des lieux. Prix : 550\$”
Mémoire d'Action dignité de Saint-Léonard, p. 2

Il faudrait 2,1M\$ de plus à l'organisme pour la réalisation du projet de la place Jarry évalué à 17 M\$ et celui-ci demande que la Ville reconsidère la décision rendue dans ce dossier.

Le Comité des résidants des places l'Acadie et Henri-Bourassa, aux prises depuis plus de dix ans avec un propriétaire récalcitrant demande à la commission d'exproprier les immeubles et d'effectuer les réparations aux fins de la création d'une coopérative de 560 logements. Cette coopérative pourrait être gérée par un conseil d'administration formé de résidants.

De l'avis du RAPSIM, l'utilisation du pouvoir d'expropriation permettrait également la préservation et la socialisation de maisons de chambres :

« Les maisons de chambres représentent donc une importante offre de logements pour les personnes vulnérables, particulièrement dans les quartiers centraux.

Que l'on parle de l'absence de serrures qui font reculer bien des femmes à aller vivre en maisons de chambres ou de l'absence de réseau d'alarme incendie, l'insécurité vécue dans certaines maisons de chambres est alarmante.

Concernant les problèmes de salubrité, les témoignages des chambreurs-euses sont éloquentes. Dans une maison de chambres de Saint-Henri (4293 à 4305, rue Saint-Jacques), « les murs sont aussi bruns que son matelas, couvert de champignons (...) première tâche de la journée, passer la vadrouille sur son plancher, complètement mouillé. L'énorme fissure dans le plafond témoigne que Ben n'en est pas à son premier dégât d'eau. Il n'y a pas de chauffage dans les couloirs, ni d'ailleurs dans les quatre salles de bains communes de cet immeuble de brique rouge, qui compte 22 chambres.

Dans une autre maison de chambres du même quartier (778, Desnoyer), un ex-locataire, Monsieur Essak, qui a vécu dans cette maison de chambres de 1999 à 2005 témoigne des conditions d'insalubrité : « quand je suis arrivé, j'ai tout de suite vu les coquerelles, mais c'est le seul loyer que je pouvais payer. Le concierge m'a donné un spray pour les coquerelles. Après, c'était le frigidaire qui ne marchait pas, l'humidité et les moisissures. Il y a aussi

*eu une inondation : les toilettes qui ont débordé et comme la propriétaire était en dehors du pays, on a du se débrouiller ! La propriétaire faisait aussi du harcèlement, de la violence sur nous pour qu'on quitte. Elle a vidé les étages un à un en mettant le monde dehors et en condamnant les salles de bains de l'étage. J'ai appelé les inspecteurs, je les ai vu 3-4 fois mais ils donnent seulement des avertissements alors ça n'a rien changé. Aujourd'hui, je ne vis plus là parce que j'ai eu la chance d'avoir un logement social mais je connais des gens qui vivent la même chose. Ils ont bien refait un peu de peinture mais c'est juste cosmétique ». Dans le cadre de son témoignage, monsieur Essak s'est bien sûr plaint des impacts que vivre dans une telle situation avait sur sa santé physique et mentale. »
Mémoire du RAPSIM, p.5*

Les commissaires recommandent que la Ville de Montréal considère sérieusement, après épuisement de tous les autres recours, l'expropriation.

Des amendes s'appliquant à l'immeuble

Plusieurs intervenants ont fait part à la commission de situations ayant permis à des propriétaires qualifiés de récalcitrants de se soustraire à leurs obligations. Le cas des places l'Acadie et Henri-Bourassa est, à leur avis, la meilleure illustration de certaines pratiques qui permettent à des propriétaires de faire fi de la loi.

« Chaque mois nous payons les loyers aux Immeubles Alfid. Depuis plus de deux ans, il y a des procédures dans les tribunaux entre la Banque Laurentienne et Belleville Trust, qui est la propriété de Sadok Sagman, le propriétaire récalcitrant, qui à plusieurs reprises a vendu et racheté les même immeubles, dans le but d'annuler les plaintes qui avaient été enregistrées au nom de sa compagnie du moment. La Régie du logement possède sur lui un dossier chargé. Nous n'avons qu'à penser au jugement rendu en 2003 le condamnant à exécuter des travaux, à des réductions de loyer et à des dommages exemplaires. Pourtant, plusieurs locataires avaient abandonné suite à l'intimidation du propriétaire. Au mois d'août 2006, il a fait circuler par ses employés une rumeur que la Ville de Montréal fermait certains immeubles, il a cogné aux portes des locataires accompagné de ces employés, aux environs de 22 heures, en leur ordonnant de déménager parce que la Ville de Montréal fermait les 6 immeubles les plus proches de l'autoroute des Laurentides. Le lendemain, nous, le comité des résidents, nous avons frappé aux portes des locataires de ces six immeubles, leur avons dit que cela était faux, que la Ville de Montréal n'avait pas l'intention de fermer ces immeubles et que le propriétaire selon l'article 1936 du Code civil du Québec n'avait pas le droit de les forcer à déménager. Nous avons reçu de M. Richard Blais, chef de division – permis et inspections, une lettre qui nous confirmait que la Ville n'avait pas l'intention de fermer ces immeubles, (document joint au mémoire). Depuis octobre 2006, les locataires du

10 550 place de l'Acadie, dont trois membres du comité des résidents, sont sans chauffage. Nous avons dû appeler l'inspecteur et aussi nous avons demandé au gérant quel était le problème. Il nous a répondu que le plombier était venu et que la pièce qui doit être installée était trop petite pour la fournaise et qu'il attendait la pièce. À la suggestion d'une intervenante de Places en mouvement, l'inspecteur a demandé que des chaufferettes soit fournies aux locataires en attendant que le chauffage soit rétabli. En vertu de la loi de la Régie du Logement, nous allons demander une réduction de loyer, pour les mois d'octobre et de novembre. » Mémoire de M. Michel Gagné, p. 2.

En cours d'assemblée la commission a appris qu'en vertu du *Code de procédure pénale*, les infractions ne sont pas rattachées à l'immeuble ce qui signifie qu'en cas de vente, la procédure doit être reprise du début, pénalisant ainsi les locataires qui devront attendre plus longtemps les correctifs demandés.

La commission souhaite que la Ville de Montréal demande au législateur d'associer les libellés d'infraction du *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements (03-096)* à l'immeuble.

Projet de règlement modifiant le Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements (RVM03-096)

Sauf l'Association des propriétaires de logements CORPIQ qui estime que les dispositions du projet de règlement n'ont pas lieu d'être, les intervenants, particulièrement la Direction de la santé publique, saluent l'ajout de dispositions relatives au nettoyage des conduits de ventilation et à l'installation de moustiquaires dans le but d'améliorer la qualité de l'air et prévenir le virus du Nil.

Le Comité logement Centre-Sud et le RASPIM ont suggéré à la commission l'ajout de dispositions spécifiques aux maisons de chambres afin que les locataires de ces maisons puissent recevoir leur courrier de façon sécuritaire ce qui n'est pas le cas présentement dans ce type d'habitation. Le RAPSIM a demandé d'appliquer l'article 61 du règlement prévoyant qu'une porte donnant accès à une chambre soit munie d'un dispositif de verrouillage.

Plusieurs intervenants ont indiqué à la commission l'importance de prévoir au règlement une procédure de relogement : « Il faut éviter que les personnes évacuées se retrouvent à la rue, sans ressources et sans soutien ».

Par ailleurs, certaines demandes à l'effet de prévoir des normes pour la réalisation des travaux, d'interdire la location d'un logement insalubre avant la fin des procédures, de définir ce qu'est une maison de chambres ou encore d'ajouter des dispositions concernant le ballonnement des murs ou des plafonds n'ont pas été retenues car elles sont déjà prévues ou implicites au règlement, ainsi l'absence de normes définies implique que les travaux doivent être effectués selon les règles de l'art.

La commission recommande d'ajouter au projet de règlement des dispositions relatives à une procédure de relogement et à l'installation de boîtes aux lettres individuelles et sécuritaires dans les maisons de chambres.

Formation et encadrement des inspecteurs

Le RCLALQ a souligné l'importance de la formation des inspecteurs, celle-ci devant être encadrée par le service central. Un encadrement centralisé permet une application plus uniforme du règlement dans les arrondissements et une sensibilisation aux différences culturelles des locataires. Il permet également la diffusion d'information, auprès des inspecteurs, sur les pratiques douteuses des spéculateurs immobiliers. Le RAPSIM et le Comité logement Centre-Sud soulignent que les services municipaux ne doivent pas être dupes des pratiques des spéculateurs immobiliers ayant cours dans les quartiers centraux. Dans un but de formation des inspecteurs, la commission recommande la création d'un registre de ces pratiques.

Le rapport d'inspection

Quelques intervenants ont demandé à la commission qu'une copie du rapport d'inspection soit remise au locataire dans le but de l'informer et d'éviter certaines situations à la Régie du logement où le plaignant apprend qu'il est tenu responsable du problème. Dans quelques arrondissements, des inspecteurs informent verbalement le locataire du contenu du rapport.

Des juristes de la Ville de Montréal ont informé la commission que le rapport d'inspection est un élément de preuve qui, légalement, ne peut être remis qu'à l'intimé, c'est-à-dire au propriétaire.

La commission souhaite que la Ville de Montréal et ses arrondissements établissent une procédure systématique en vue d'informer verbalement le locataire, ou son représentant désigné, du contenu du rapport. La commission juge important d'indiquer qu'il est possible d'informer le représentant désigné du locataire dans le but de protéger des clientèles vulnérables telles les personnes âgées, les personnes souffrant de maladies mentales et les nouveaux arrivants qui connaissent peu ou pas les langues d'usage.

Simplification de la procédure de plainte et réduction des délais de traitement

La procédure actuelle de plainte est perçue, par la très grande majorité des intervenants, comme étant trop lourde et trop longue. Lorsque les locataires déposent une plainte au bureau d'inspection de leur arrondissement, cela fait déjà quelque temps que la situation perdure. De l'envoi d'une lettre enregistrée au propriétaire à l'émission d'un constat d'infraction, plus de trois mois peuvent s'écouler au cours desquels rien ne

change pour le locataire. La procédure de plainte apparaît tellement longue que bien des gens déménagent avant qu'une décision ne soit rendue. À ce sujet, voici la recommandation de l'organisme Projet Genèse :

“Streamlining the process for making a complaint. We recommend that the City do away with the need for the tenant to prove that the landlord has received their registered letter outlining the problem in the building. Given that the municipal inspector’s office already requires that the landlord be given a reasonable time to enact the needed repairs, we also recommend that the City do away with the ten-day waiting period before the municipal inspectors will come to inspect a problem.” Mémoire du Projet Genèse p.5

Le Comité logement de la Petite-Patrie a quant à lui informé les commissaires du délai moyen de traitement d'une plainte qui est de 17,4 mois à la Régie du logement. Le Comité d'action de Parc-Extension fait remarquer que les délais n'encouragent pas les locataires à utiliser les recours juridiques.

Par conséquent, les commissaires recommandent d'uniformiser et simplifier la procédure de plainte, de manière à pouvoir enregistrer une plainte par téléphone et à référer les plaignants aux ressources adéquates pour l'exercice de leurs droits notamment les CLSC, la Régie du logement et le comité logement local.

Les commissaires souhaitent de plus que la Ville de Montréal et ses arrondissements encouragent les inspecteurs à recourir plus fréquemment à l'utilisation du constat-parchemin afin de réduire les délais de traitement d'une plainte. Enfin, ils suggèrent la mise en place de procédures accélérées pour les cas où la santé et la sécurité sont mises en danger.

L'information et la prévention

La commission encourage les arrondissements à collaborer avec les organismes du milieu et la Direction de la santé publique afin d'informer les nouveaux locataires et propriétaires de leurs droits et responsabilités et elle souhaite la poursuite des protocoles d'entente en vigueur avec différents organismes dont la Direction de la santé publique de Montréal, l'Agence de la santé et des services sociaux et la Régie du logement. La commission favorise également la création, conjointement avec la DSP, d'une banque de données statistiques sur les interventions en salubrité du logement.

Des organismes demandent que les arrondissements favorisent la mise en place de comités locaux à l'exemple de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et élaborent un plan d'action local sur la question du logement. Des campagnes d'information à l'intention des locataires permettant de leur faire connaître leurs droits sont proposées par d'autres associations.

Enfin, d'autres organismes suggèrent des campagnes d'information sur les moisissures et les infestations de vermine. La très grande majorité a manifesté l'intérêt de collaborer à ce sujet avec la Ville de Montréal.

La protection des clientèles vulnérables

Parmi toutes les clientèles vulnérables, le Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes (RAPSIM) demande d'apporter une attention particulière aux locataires des maisons de chambres.

« Le milieu de l'itinérance est fortement inter-relié aux maisons de chambres. La chambre est souvent la porte de sortie de la rue : les personnes y accèdent facilement parce que le loyer y est meilleur marché et parce qu'on y demande généralement moins de référence, qu'on y accepte les personnes sur l'aide sociale ou à très faible revenu. La chambre est aussi la porte d'entrée dans la rue : une personne qui perd sa chambre a généralement épuisé toutes ses ressources et finit par frapper à la porte des refuges. » Mémoire du RAPSIM, p.3

À l'instar du POPIR Comité logement, le RASIM demande des mesures spécifiques en vue de préserver le parc de maisons de chambres, notamment des visites annuelles des maisons de chambres afin de s'assurer qu'elles soient conformes au *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements* (RVM03-096). Le RASPSIM fait état également du harcèlement dont sont victimes les clientèles vulnérables, celles-ci n'osant se plaindre de peur de perdre leur dernier refuge. Le RAPSIM demande « une application plus précoce, plus rigoureuse et plus stricte du règlement comme outil de préservation du parc de maisons de chambres ». Mémoire du RAPSIM, page 9.

Autres propositions

Parmi les autres propositions formulées à la commission, soulignons les suivantes :

- la création d'une banque de terrains et d'immeubles pour un grand chantier de rénovation;
- l'application d'une surtaxe sur les immeubles barricadés;
- un registre public, par immeuble, des avis et constats d'infraction;
- davantage de financement au logement social;
- la mise en place d'un service de plainte afin d'éviter tout harcèlement de la part des propriétaires.

CONCLUSION

Bien que la majorité des propriétaires, comme le soulignait la CORPIQ dans son mémoire, sont de petits propriétaires qui entretiennent convenablement leurs logements locatifs, les commissaires ont été indignés de découvrir qu'à Montréal, en 2006, des citoyennes et des citoyens doivent vivre dans des logements insalubres et que cette situation perdure malgré le fait que la Ville de Montréal se soit dotée en 2003 du *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements* (RVM03-096).

Les commissaires reconnaissent que la qualité du logement est un facteur dont l'influence sur la santé mentale et physique est largement documentée et démontrée et, en conséquence, ils recommandent unanimement au comité exécutif et au conseil municipal de consacrer les ressources humaines et financières nécessaires à l'application rigoureuse du règlement dans le but de protéger les clientèles vulnérables et, tel que le prévoit la *Charte montréalaise des droits et responsabilités*, d'assurer des conditions de logement adéquates aux Montréalaises et aux Montréalais.

Les commissaires remercient chaleureusement les représentants d'organismes et les locataires qui ont participé à la démarche de consultation et ont fait part de leur vécu derrière les portes closes de logements insalubres. Invisibles sur le domaine public, leurs besoins n'en sont pas moins criants.

La commission a bénéficié, au cours de ses travaux, de la collaboration et de l'expertise de plusieurs personnes. La commission remercie particulièrement Mme Céline Topp, Mme Isabelle Dumas et M. Martin Beauregard du Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise qui ont dressé le bilan de l'application de la réglementation sur la salubrité des logements et accompagné la commission au cours de la démarche de consultation publique. Elle remercie également M^e René Boucher, procureur chef d'équipe à la Cour municipale, M^e Benoît Dagenais, avocat chef d'équipe à la Direction du contentieux, Me Joël Simard, juriste à la Régie du logement.

LES RECOMMANDATIONS

La commission a unanimement adopté les recommandations suivantes au cours d'une séance publique, le 28 novembre 2006.

La commission

REMERCIE ceux et celles qui lui ont fait part de leurs commentaires, suggestions et recommandations, ainsi que les fonctionnaires qui ont participé au processus pour la qualité de leurs interventions au cours des assemblées publiques et des séances de travail de la commission.

ATTENDU l'adoption de la Charte montréalaise des droits et responsabilités par le conseil de la Ville de Montréal le 20 juin 2005 ;

ATTENDU l'entrée en vigueur de cette Charte le premier janvier 2006 ;

ATTENDU les engagements suivants prévus à l'article 18, alinéa a, de la Charte

« Afin de favoriser la jouissance par les citoyennes et les citoyens de leurs droits économiques et sociaux, la Ville de Montréal s'engage à :

- a) prendre des mesures adéquates afin que les logements soient conformes aux normes de salubrité lorsque la santé et la sécurité sont mises en cause et offrir des mesures de relogement lorsque l'évacuation ou la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement est rendue nécessaire ; »*

La commission fait les recommandations suivantes au conseil municipal :

Application du règlement

R-1

Que la Ville de Montréal reconnaisse l'ampleur des problèmes liés à l'insalubrité des logements et consacre les ressources humaines et financières nécessaires à l'application du *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements*.

R-2

Que la Ville de Montréal et ses arrondissements poursuivent les engagements prévus à la Charte montréalaise des droits et responsabilités, article 18, alinéa a, quant à la salubrité des logements en appliquant de manière rigoureuse et exemplaire le *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements* (03-096) sur l'ensemble du territoire.

R-3

Considérant l'ampleur des problèmes causés par les moisissures et la mauvaise qualité de l'air :

Que la Ville de Montréal et ses arrondissements procèdent, sur demande, à l'inspection exhaustive des logements et maisons de chambres afin de détecter tous les éléments dangereux pour la santé ou la sécurité des locataires.

R-4

Considérant que certains cas nécessitent des ressources humaines et financières d'envergure :

Que la Ville de Montréal, par le biais de son service central, agisse en lieu et place d'un arrondissement dans les cas d'exception.

R-5

Que la Ville de Montréal se dote d'un Fonds d'interventions suffisant permettant de répondre aux besoins des 19 arrondissements.

R-6

Que la Ville de Montréal considère sérieusement, après épuisement de tous les autres recours, l'expropriation.

Modifications législatives

R-7

Considérant que les infractions ne sont pas rattachées à l'immeuble en cas de vente, don, transfert ou bail emphytéotique ;

Considérant que dans ces cas, la procédure doit être reprise du début pénalisant ainsi les locataires ;

Que la Ville de Montréal demande au gouvernement du Québec de modifier le *Code de procédure pénale* (L.R.Q., chapitre C-25.1) afin d'associer les libellés d'infraction du *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements* (03-096) à l'immeuble.

Ajouts au règlement modifiant le règlement sur la salubrité et l'entretien des logements

R-8

Considérant que les locataires des maisons de chambres ont le droit de recevoir leur courrier de façon sécuritaire ;

Que la Ville de Montréal prévoit au projet de règlement modifiant le *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements* des dispositions spécifiques aux maisons de chambres afin que ces édifices soient pourvus de boîtes aux lettres individuelles et sécuritaires et que chaque porte donnant accès à une chambre soit munie d'un dispositif de verrouillage, conformément à l'article 61 du règlement.

R-9

Que la Ville de Montréal prévoit au règlement une procédure de relogement des locataires et que les coûts soient réclamés au propriétaire fautif nonobstant les recours prévus au code civil pour les locataires.

Formation et encadrement des inspecteurs

R-10

Que la Ville de Montréal prévoit, à des fins d'information et de prévention, un répertoire interne, ne comportant aucune donnée nominale, des pratiques douteuses de certains propriétaires.

R-11

Que la Ville de Montréal et ses arrondissements encouragent les inspecteurs à recourir plus fréquemment à l'utilisation du constat-parchemin afin de réduire les délais de traitement d'une plainte.

R-12

Considérant que le rapport d'inspection est un élément de preuve qui, légalement, ne peut être remis qu'à l'intimé, c'est-à-dire au propriétaire ;

Que la Ville de Montréal et ses arrondissements établissent une procédure systématique en vue d'informer verbalement le locataire ou, son représentant désigné, du contenu du rapport.

Procédure de plaintes

R-13

Que la Ville de Montréal invite ses arrondissements à uniformiser et simplifier la procédure de plainte, de manière à pouvoir enregistrer une plainte par téléphone, et à référer les plaignants aux ressources adéquates pour l'exercice de leurs droits.

R-14

Que la Ville de Montréal et ses arrondissements développent des procédures accélérées pour les cas où la santé et la sécurité sont mises en danger.

Information et prévention

R-15

La commission encourage les arrondissements à collaborer avec les organismes du milieu et la Direction de la santé publique afin d'informer les nouveaux locataires et propriétaires de leurs droits et responsabilités.

R-16

Considérant que la commission encourage la poursuite des protocoles d'entente en vigueur avec différents organismes dont la Direction de la santé publique Montréal-Centre, l'Agence de santé et services sociaux et la Régie du logement ;

Que la Ville de Montréal prenne les mesures nécessaires en vue de la création, conjointement avec la DSP, d'une banque de données statistiques sur les interventions en salubrité du logement.

ANNEXE

Citoyens et représentants d'organismes ayant fait des interventions au cours de la consultation

Séance du 26 octobre 2006

M. André Trépanier, Regroupement des comités logement et associations des locataires du Québec (RCLALQ)
M. Benoit Lacoursière, Comité BAILS Hochelaga-Maisonneuve
Mme Anne Thibault, Comité logement de la Petite-Patrie
M. Michel Gagné, Comité des résidants des places l'Acadie et Henri-Bourassa
M. Fady El Aris, Comité des résidants des places l'Acadie et Henri-Bourassa
M. Éric Michaud, Comité logement Centre-Sud
M. Sébastien Laliberté, Comité logement de Rosemont
Mme Isabelle Samson, Direction de la santé publique de Montréal
Mme Julie Loslier, Direction de la santé publique de Montréal-Centre
Mme Claudine Inizan
Mme Christina Xydous, RCLALQ
Mme Winnie Frohn, Université du Québec à Montréal

Séance du 16 novembre 2006

M. Denis Giraldeau, Comité d'action de Parc-Extension
M. André Trépanier, RCLALQ
Mme Anne Thibault, Comité logement de la Petite-Patrie
Mme Patricia Viannet, Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes (RAPSIM)
M. Jean-Claude Laporte, Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)
M. Michel Gagné, Comité des résidants des places l'Acadie et Henri-Bourassa
M. Éric Michaud, Comité logement Centre-Sud
M. Sébastien Laliberté, Comité logement de Rosemont
Mme Karina Montambault, POPIR Comité-logement
Mme Benedicte Guillard, Association des locataires de Villeray
Mme Sylvie Dalpé, Action dignité de Saint-Léonard
M. Luc Courtemanche, CORPIQ
Mme Isabelle Samson, Direction de la santé publique de Montréal
Mme Cathy Inouye, Projet Genèse
M. Benoit Lacoursière, Comité BAILS Hochelaga-Maisonneuve
M. Fady El Aris, Comité des résidants des places l'Acadie et Henri-Bourassa
M. Marcel Julien
M. André Noël, Fédération des coopératives d'habitation de l'île de Montréal (FECHIMM)

Séance du 28 novembre 2006

M. André Trépanier, RCLALQ
Mme Patricia Viannet, RAPSIM
M. Jean-Claude Laporte, FRAPRU
M. Michel Gagné, Comité des résidants des places l'Acadie et Henri-Bourassa
M. Éric Michaud, Comité logement Centre-Sud
M. Sébastien Laliberté, Comité logement de Rosemont
M. Benoit Lacoursière, Comité BAILS Hochelaga-Maisonneuve
Mme Anne Thibault, Comité logement de la Petite-Patrie
Mme Sylvie Dalpé, Action dignité de Saint-Léonard
M. Denis Giraldeau, Comité d'action de Parc-Extension
Mme Julie Langlois, Comité logement Ahuntsic-Cartierville

Citoyens et représentants d'organismes ayant adressé un mémoire ou un avis écrit à la commission

Action dignité de Saint-Léonard
Association des locataires de Villeray
Centre Léa-Roback
Comité d'action de Parc-Extension
Comité Bails/Entraide logement Hochelaga-Maisonneuve
Comité des résidants des places l'Acadie et Henri-Bourassa
 M. Gagné
 M. El-Aris
Comité logement Centre-Sud
Comité logement de la Petite-Patrie
Commission des jeunes de l'UCIM
Concert'action Lachine
CORPIQ
Direction de la santé publique
FECHIMM
FRAPRU
POPIR Comité-logement
Projet Genèse
RCLALQ
RAPSIM