



Commission permanente sur le développement économique  
et urbain et l'habitation

**Rapport et recommandations faisant suite à l'étude publique sur le Bilan de  
l'action municipale pour l'amélioration de la salubrité des logements 2008-2012**

Rapport déposé au conseil municipal  
Le 26 août 2013

## Ville de Montréal

Direction du greffe  
Division des élections et du soutien aux commissions  
275 rue Notre-Dame Est, bureau R.134  
Montréal (Québec) H2Y 1C6

### **La commission**

#### **Président**

*M. Bernard Blanchet*  
Conseiller d'arrondissement  
Arrondissement de Lachine

#### **Vice-présidente**

*Mme Véronique Fournier*  
Conseillère de ville  
Arrondissement du Sud-Ouest

#### **Membres**

*M. Daniel Bélanger*  
Conseiller de ville  
Arrondissement Le Sud-Ouest

*M. Richard Bergeron*  
Conseiller de ville  
Arrondissement de Ville-Marie

*M. Mario Blanchet*  
Conseiller d'arrondissement  
Arrondissement de Rivière-des-  
Prairies – Pointe-aux-Trembles

*M. Étienne Brunet*  
Conseiller de ville  
Arrondissement d'Ahuntsic-  
Cartierville

*M. Alvaro Farinacci*  
Conseiller de ville  
Arrondissement de LaSalle

*M. Dominic Perri*  
Conseiller de ville  
Arrondissement de Saint-Léonard

*M. Aref Salem*  
Conseiller de ville  
Arrondissement de Saint-Laurent

Montréal, le 26 août 2013

Monsieur Harout Chitilian  
Président  
Conseil de ville de Montréal  
Hôtel de ville de Montréal

Monsieur le président,

Conformément au Règlement sur les commissions permanentes du conseil municipal (06-009), nous avons l'honneur de déposer, au nom de la Commission permanente sur le développement économique et urbain et l'habitation, le rapport portant sur le bilan de l'action municipale pour l'amélioration de la salubrité des logements 2008-2012.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le président, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

*Original signé*

Bernard Blanchet  
Président

*Original signé*

Pierre G. Laporte  
Secrétaire recherchiste

## TABLE DES MATIÈRES

---

INTRODUCTION	4
LE PROCESSUS D'ÉTUDE PUBLIQUE	4
L'ACTION MUNICIPALE POUR L'AMÉLIORATION DE LA SALUBRITÉ DES LOGEMENTS	6
LES INTERVENTIONS DES CITOYENS ET ORGANISMES	16
L'ANALYSE DES MEMBRES DE LA COMMISSION	21
LES RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION	24
<u>ANNEXES</u>	
1 LISTE DES PERSONNES RESSOURCES	30
2 LISTE DES MÉMOIRES REÇUS	31
3 ACRONYMES UTILISÉS	32

## **INTRODUCTION**

À sa séance du 20 août 2012, le conseil municipal, par sa résolution CM12 0611, a mandaté la Commission permanente sur le développement économique et urbain et l'habitation afin d'étudier le bilan de l'action municipale pour l'amélioration de la salubrité des logements.

Cette même résolution prévoyait la préparation du bilan et l'élaboration d'améliorations possibles et de pistes d'actions complémentaires par la Direction de l'habitation.

## **LE PROCESSUS D'EXAMEN PUBLIC**

Dans le cadre des travaux préalables à la tenue de cette étude publique, la commission a demandé à la Direction de l'habitation de lui présenter le bilan et les pistes de réflexion.

La commission a tenu trois séances de travail préparatoires avant la tenue de l'étude publique. Une première séance de prise de contact avec le dossier a eu lieu le 15 novembre 2012 et deux autres séances de travail ont eu lieu les 21 et 28 mars 2013 pour fixer les paramètres de l'étude publique et finaliser la présentation du bilan.

Deux semaines avant l'assemblée publique, des avis précisant l'horaire et les modalités de participation ont paru dans deux grands quotidiens montréalais, un francophone et un anglophone. L'assemblée a également été annoncée au moyen d'un affichage dans les bureaux Accès Montréal, les bureaux d'arrondissement et sur le site Internet des commissions du conseil. De plus, une invitation a été expédiée, par courrier régulier ou courrier électronique, à plus de 250 individus et organismes susceptibles d'être intéressés par le sujet et, enfin, un communiqué de presse a été transmis à tous les médias et des messages ont été transmis sur Twitter (@Comm\_MTL) et sur la page Facebook des commissions.

Une assemblée publique a eu lieu le 9 mai 2013 à la salle du conseil de l'hôtel de ville où une présentation du dossier et de ses enjeux a été faite par les représentants de la Direction de l'habitation. Plus de 45 personnes ont participé à cette assemblée et onze citoyens et représentants d'organismes sont intervenus pour présenter leur point de vue sur le bilan. Par la suite, la commission a reçu des interventions et des mémoires écrits jusqu'au début du mois de juin.

La commission a reçu 18 mémoires provenant de comités de logement, d'associations représentant des locataires et des personnes itinérantes, de corporations et associations représentant des propriétaires, d'un organisme d'aide aux nouveaux arrivants, d'un autre prônant la libération des données ouvertes et d'un universitaire.

La commission a tenu trois séances de travail pour discuter de ses recommandations le 16 mai 2013 et les 4 et 13 juin 2013. Les commissaires ont aussi discuté par de nombreux échanges de courriels.

La commission a adopté ses recommandations lors d'une assemblée publique tenue le 26 juin 2013.

Le présent document peut être consulté à la Division des élections et du soutien aux commissions de la Direction du greffe, bureau R-134 de l'hôtel de ville, de même que sur le site Internet de la Ville de Montréal à l'adresse suivante : [ville.montreal.qc.ca/commissions](http://ville.montreal.qc.ca/commissions). Pour informations: 514 872-3000.

## **L'ACTION MUNICIPALE POUR L'AMÉLIORATION DE LA SALUBRITÉ DES LOGEMENTS**

### **HISTORIQUE**

Le 16 juin 2013 a marqué le 10<sup>e</sup> anniversaire de l'adoption du *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements (03-096)*, maintenant connu sous le nom de *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements*, par le Conseil municipal de Montréal. Ce geste constitue un événement majeur dans la lutte à l'insalubrité des logements à Montréal.

L'entrée en vigueur du règlement 03-096 dotait 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. En effet, avant cette date, seules Montréal, Verdun et Montréal-Nord possédaient un règlement édictant les normes minimales de salubrité des logements.

Les changements les plus significatifs que comportait ce règlement à l'égard des règlements antérieurs concernaient les dispositions pénales. À titre d'exemple, dans le *Règlement sur le logement* qui s'appliquait sur le territoire de l'ancien Montréal, l'imposition d'une amende était liée au fait de ne pas s'être conformé à un avis municipal. Dans le nouveau règlement, c'est le fait de contrevenir à un article du règlement qui est considéré comme une infraction passible d'amende, ce qui permet de cumuler les amendes par article et par logement.

C'est la troisième fois depuis 2003 que l'application du *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements* fait l'objet d'une étude publique devant la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation. C'est suite à l'étude de 2006, que le Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements a vu le jour, tandis que les recommandations formulées en 2009 ont entraîné notamment un renforcement de certaines dispositions du règlement, une modification à la charte de la Ville pour permettre l'inscription d'avis de détérioration au registre foncier et la réalisation d'un projet pilote sur les maisons de chambres. Ce dernier projet donnait également suite à un engagement du Plan d'action ciblé en itinérance.

Depuis 2008, les enjeux de salubrité ont pris des formes nouvelles avec l'émergence de la problématique des punaises de lit et une meilleure compréhension de l'impact de la présence d'humidité dans les bâtiments d'habitation pouvant entraîner la croissance de moisissures.

Si, au cours de la dernière décennie, l'action municipale a entraîné l'amélioration de l'état de salubrité de plusieurs dizaines de milliers de logements, il y a toujours lieu de poursuivre les efforts sur tous les fronts, qu'il s'agisse :

- du règlement lui-même et de son renforcement;
- des activités d'inspection;
- du développement de nouveaux outils tel l'avis de détérioration;
- de la mise en œuvre de stratégies particulières tel le Plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit et le projet pilote sur les maisons de chambres.

## BILAN DES ACTIVITÉS D'INSPECTION

En matière de salubrité des logements, l'action de la Direction de l'habitation, du Service de la mise en valeur du territoire, est complémentaire à celle des arrondissements qui, par délégation ont le mandat d'appliquer le *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements*.

Les arrondissements s'acquittent de leur mandat principalement en répondant aux plaintes ou requêtes formulées par les citoyens à l'égard de leurs conditions de logement. Depuis l'adoption du Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements (ci après «le Plan d'action»), en juin 2007, la Direction de l'habitation, sur la base d'ententes formelles avec les arrondissements intervient sur des immeubles précis présentant à priori des problèmes de salubrité dont la portée dépasse la capacité normale d'intervention des arrondissements. Ces interventions ont un caractère préventif en ce sens qu'elles ne donnent pas suite à une ou des plaintes, mais portent sur des immeubles identifiés par les arrondissements comme présentant une problématique de salubrité qu'une action ponctuelle en réponse à une plainte portant sur un objet précis ne saurait corriger.

### *Les interventions des arrondissements*

Les données présentées ici sont les plus complètes qu'il soit possible de produire, compte tenu qu'il n'existe pas un système unique de suivi des dossiers à l'échelle de la Ville et que d'un arrondissement à l'autre, la structure des bases de données et la façon de les alimenter est variable.

**Tableau 1**

<b>Demandes reçues et fermées par les arrondissements de 2008 à 2012</b>							
	2008	2009	2010	2011	2012	**	2008-2012
Demandes ouvertes au début de l'année	2115	2368	1585	1765	2413		
<b>Demandes reçues dans l'année</b>	<b>4165</b>	<b>4499</b>	<b>4611</b>	<b>5686</b>	<b>4843</b>		<b>23804</b>
Charge de travail - Salubrité*	6280	6867	6196	7451	7256		
Demandes reçues et fermées dans l'année	1797	2203	2113	2594	2337		11044
<b>Demandes fermées dans l'année</b>	<b>3912</b>	<b>5282</b>	<b>4431</b>	<b>5038</b>	<b>4566</b>		<b>23229</b>
Demandes ouvertes à la fin de l'année	2368	1585	1765	2413	2690		
* Il s'agit de la charge de travail pour les dossiers de salubrité seulement, ce qui exclut tous les autres types de dossiers tel la construction, les clôtures, les nuisances diverses, etc.							
** Au 15 novembre 2012							

Le premier tableau présente le nombre de demandes relatives au Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements reçues dans l'ensemble des arrondissements de 2008 à 2012, le nombre de demandes fermées par année au cours de la même période et présente l'évolution de la charge de travail. À partir des données disponibles, il n'est pas possible d'établir le nombre de dossiers actifs au 1er janvier 2008. Le chiffre de 2115 demandes constitue une estimation conservatrice. Cette

donnée sert de point de départ pour suivre, par la suite, l'évolution de la charge de travail des arrondissements.

Il ressort du tableau 1 que 23229 demandes ont été traitées par les arrondissements au cours des 5 dernières années sur un total de 23804 demandes reçues. Près de la moitié (46%) des demandes traitées ont été reçues dans la même année et un peu plus de la moitié (51%) des demandes reçues antérieurement sont également fermées. Il y a lieu de noter que le temps requis pour fermer une demande dépend de plusieurs variables dont le nombre et la nature des non-conformités à corriger, le temps requis par le propriétaire pour réaliser les travaux et, le cas échéant, le délai encouru par la «judiciarisation» du dossier.

Le «fonds de roulement» des demandes en traitement est de l'ordre de 25 à 33% de la charge de travail, les demandes reçues dans l'année composant l'autre partie de cette charge. Le nombre de dossiers actifs à la fin de cette période de 5 ans est établi à 2690.

Il est important de souligner que les demandes reçues par les arrondissements portent sur la situation d'au moins un logement, mais peuvent aussi porter sur plus d'un logement.

Le tableau 2 présente le volume des principales activités générées dans l'ensemble des arrondissements par les demandes reçues en vertu du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements.

**Tableau 2**

<b>Activités reliées au traitement des demandes reçues par les arrondissements de 2008 à 2012</b>							
	2008	2009	2010	2011	2012	**	2008-2012
Nombre d'inspections	7422	8739	7208	8430	7824		39623
Nombre de lettres (télétraitement)	518	791	792	615	443		3159
Nombre d'avis de non-conformités	1632	2014	1812	1859	1577		8894
Nombre de dossiers de cour (constats)	329	342	227	302	573		1773
** Au 15 novembre 2012							

En plus des quelque 3200 dossiers ayant fait l'objet de télétraitement, 39623 inspections ont été réalisées, soit près de 8000 inspections par année. Des 8894 dossiers pour lesquels des avis de non-conformité ont été transmis, 20% ont entraîné la signification de constats d'infraction.

#### *Le plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements*

Au départ, en 2007, le Plan d'action avait reçu un budget pour trois années de fonctionnement. Une équipe multidisciplinaire composée en majorité d'inspecteurs en bâtiment dont le nombre est passé de quatre à huit inspecteurs, mais également d'un inspecteur principal, d'agents de bureau et d'un officier de liaison avec la cour

municipale est intégrée à la structure de la Direction de l'habitation depuis 2010. S'y est ajouté un conseiller en développement de l'habitation.

Rappelons que l'intervention de cette équipe se distingue par son caractère proactif qui implique l'inspection complète des immeubles ciblés sans qu'il y ait eu dépôt de demande de la part d'un occupant.

Au total, ce sont 13242 logements répartis dans 657 bâtiments qui ont fait l'objet d'inspections depuis les débuts du Plan d'action jusqu'au 31 décembre 2012.

Les résultats du travail d'inspection réalisé dans le cadre du Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements se résument comme suit :

- 75860 non-conformités ont été répertoriées, de ce nombre, 62147 ont été corrigées, soit un taux global de correction de plus de 82%;
- les corrections ont été complétés dans 404 bâtiments comprenant 8105 logements; le taux de correction dans les logements des dossiers toujours actifs se situe aux environs de 56%;
- entre la fin de 2007 et le 31 décembre 2012, la Direction de l'habitation a traité 2306 dossiers devant la cour municipale et elle a obtenu des plaidoyers de culpabilité dans 886 dossiers et en a retiré 1419 suite à la conclusion d'ententes devant la cour;
- un seul dossier, en novembre 2012, contre un exterminateur qui a omis de déclarer son intervention s'est soldé par un acquittement parce que le défendeur était mal identifié au dossier;
- les plaidoyers de culpabilité ont généré des amendes, toutes encaissées, pour un montant total de 595 739 \$.

#### *L'impact combiné du travail des arrondissements et de la Direction de l'habitation*

Au cours des cinq dernières années, l'intervention combinée des arrondissements et de la Direction de l'habitation a généré près de 70000 inspections réparties dans au moins 37000 logements, soit près de 8% du parc immobilier locatif de Montréal. Bon an mal an, au cours de cette période, les 2/3 des dossiers ouverts ont été solutionnés.

#### *Autres constatations relatives à l'impact des inspections*

Au-delà des chiffres, l'expérience du plan d'action met en lumière le fait que la plupart des propriétaires donnent suite aux avis de non-conformité qui leur sont transmis en réalisant les corrections exigées. Les dossiers judiciairisés concernent une vingtaine de propriétaires dont seulement quatre cumulent 95% des amendes.

Ce sont ces cas exceptionnels de propriétaires particulièrement récalcitrants qui commandent des solutions exceptionnelles à des situations particulièrement graves d'insalubrité comme ce fut le cas pour les places de l'Acadie et Henri-Bourassa, l'avenue de Christophe-Colomb et d'autres ensembles de plus petite taille pour lesquels une vente a eu lieu en cours de traitement du dossier, à un nouveau propriétaire privé qui a réalisé une intervention de démolition-reconstruction ou un projet de rénovations majeures, selon le cas.

### *Les avis de détérioration*

Ce sont également ces propriétaires récalcitrants qui justifient le développement de nouveaux moyens conçus pour augmenter la pression visant à leur faire adopter une approche de gestion responsable et soucieuse d'offrir des logements salubres à leur clientèle.

Il en est ainsi de l'avis de détérioration d'immeuble. En juin 2011, à la demande de la Ville, l'Assemblée nationale du Québec adoptait le projet de loi 13, qui contient des mesures qui modifient la *Charte de la Ville de Montréal* en conférant au comité exécutif, à certaines conditions, le pouvoir d'exiger des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien d'un bâtiment, lorsque la détérioration de celui-ci est susceptible de porter atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants. À défaut par le propriétaire de se conformer, le comité exécutif a également acquis le pouvoir d'inscrire sur le registre foncier un avis de détérioration de bâtiment de même qu'un avis de régularisation, lorsque le propriétaire aura rétabli la situation.

Les mécanismes permettant l'utilisation de ces nouveaux pouvoirs ont été mis en place au courant de l'année 2012. À ce jour, des avis de détérioration ont été inscrits au Registre foncier pour trois immeubles. Conformément aux nouvelles dispositions de la Charte, la Ville publie sur son site Internet une liste des immeubles situés sur son territoire pour lesquels un avis de détérioration est inscrit au registre foncier.

### **MISE EN ŒUVRE DE STRATÉGIES PARTICULIÈRES**

Le caractère complémentaire, proactif et préventif du Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements est reconnu par les arrondissements. Cette façon de faire permet d'intervenir là où il n'y a pas de plaignant et de mettre en état d'alerte les propriétaires du secteur qui auraient négligé d'entretenir convenablement leurs logements. Les arrondissements, de leur côté, poursuivent leurs activités d'inspections selon les plaintes qu'ils reçoivent.

L'inspection constitue le moyen le plus naturel qui permet de prendre connaissance d'une situation et de mettre en œuvre les mesures appropriées dans les circonstances pour obtenir le rétablissement de conditions de salubrité dans un logement. Le recours à cet outil peut s'appuyer sur diverses stratégies et sur diverses approches selon les ressources disponibles, les particularités du cadre bâti visé par l'inspection ou les enjeux de salubrité en cause.

#### *Stratégies d'inspection particulières mises en œuvre en arrondissement*

Au cours des dernières années, les arrondissements ont mis en œuvre des approches et des opérations particulières pour intensifier leur lutte à l'insalubrité ou régler des problèmes existants dans des bâtiments ou des secteurs spécifiques de leur territoire et améliorer l'efficacité de leurs outils administratifs, notamment :

- l'inspection systématique des logements situés sur un tronçon de rue présentant une problématique de salubrité particulière;
- l'introduction d'un tarif pour les inspections effectuées après l'échéance des délais et à l'occasion desquelles il est constaté que les corrections attendues n'ont pas été réalisées;
- le recours plus fréquent aux constats d'infraction;

- une opération de sensibilisation des propriétaires à la problématique des punaises de lit;
- le recours à un «préavis d'évacuation» donnant au locataire touché par une évacuation la possibilité de négocier les conditions de son départ avec le propriétaire dans le respect des droits et obligations de chacun;
- l'ajout de ressources ponctuelles pour compléter le traitement des requêtes en attente tout en continuant à répondre aux nouvelles demandes;
- la sélection des cibles d'inspection sur la base de l'historique des plaintes relatives aux immeubles.

### *L'humidité et les moisissures*

La présence d'humidité excessive favorable à la croissance de moisissures dans les immeubles résidentiels est un enjeu de salubrité sur lequel les intervenants municipaux sont de plus en plus appelés à intervenir. Certaines situations – souvent les plus visibles mais aussi les plus graves – sont relativement faciles à identifier. D'autres, moins visibles quand elles ne sont pas carrément indétectables à l'œil nu ou à l'odeur, exigent le recours à des moyens d'inspection et à une expertise spécialisés. La décontamination des composantes contaminées entraîne le recours à des protocoles particuliers dont l'application n'est pas connue ni maîtrisée par tous les entrepreneurs.

Le travail d'inspection et de suivi des dossiers de ce type demande aux ressources d'inspection d'y consacrer beaucoup plus de temps que pour les dossiers «ordinaires». Ce champ d'expertise est aussi nouveau pour la Ville qui développe une approche particulière d'inspection et un outil visant à encadrer la production des rapports d'expertise parfois exigés pour établir la nature et l'étendue de la contamination et formuler les recommandations quant aux travaux correctifs à réaliser. Ce travail se réalise en collaboration avec la Direction de santé publique de Montréal.

### *Le plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit*

En mars 2011, l'Administration municipale adoptait le Plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit, fruit d'un travail concerté avec la Direction de santé publique de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal. Il s'agit d'une opération majeure à caractère préventif pour informer la population des bonnes pratiques et des mesures à prendre si on est aux prises avec une infestation. Le message-clé : «Agir rapidement, la meilleure solution».

Sous la présidence de la Ville de Montréal, un comité de concertation régional a été mis sur pied. Il est composé de représentants des arrondissements, de l'Association des propriétaires d'appartement du grand Montréal (APAGM), de l'Association québécoise de la gestion parasitaire (AQGP), de l'Association des villes de banlieue, du Centre de santé et de services sociaux de la Montagne, de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ), de la Direction de santé publique de l'Agence de la santé et des services sociaux de Montréal (DSP), de la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM), de la Fédération des OBNL d'habitation de Montréal (FOHM), de l'Insectarium de Montréal, du ministère du Développement durable, de l'Environnement e la Faune et des Parcs (MDDEFP), de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), du Regroupement des comités

logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), de la Régie du logement - Direction de Montréal et de Santé Canada.

Les réalisations du Plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit sont regroupées selon les trois axes qui structurent le plan :

- acquisition de connaissances et monitoring :
  - modification de la réglementation pour rendre obligatoire la déclaration des interventions des gestionnaires de parasites et mise sur pied d'une banque de données permettant de documenter l'intensité, la répartition géographique et l'évolution des infestations (réalisée en 2011);
  - sondage pour évaluer les connaissances des propriétaires et des locataires à l'égard des punaises de lit et des moyens pour les combattre (réalisé en 2012);
  - enquête sur la prévalence des infestations et leurs impacts sur la santé (réalisée en 2011 et 2012).
- communication et prévention :
  - plusieurs outils ont été développés pour diffuser les messages-clés du plan d'action : le dépliant «Épinglons la punaise», le guide à l'intention des propriétaires, le feuillet sur les bonnes pratiques en situation de déménagement (réalisés en 2011 et 2012);
  - site Internet [lespunaisedelit.info](http://lespunaisedelit.info) ([avoidbedbugs.info](http://avoidbedbugs.info)) qui contient l'ensemble des renseignements clés sur le sujet (réalisé en 2011 et mis à jour);
  - des campagnes d'information ont été menées à l'occasion des périodes de déménagements (réalisées en 2011 et 2012).
- interventions :
  - formation des inspecteurs et autres intervenants de première ligne (réalisée en 2011);
  - inspections sur le territoire (en continu);
  - production d'un carnet multilingue à l'intention des inspecteurs qui souhaitent communiquer avec des personnes ne connaissant ni le français ni l'anglais (réalisé en 2012);
  - distribution de 4000 sacs à matelas à travers le réseau des BAM pour les personnes désirant déposer leur matelas en bordure de rue aux fins de ramassage (réalisée en 2011 et 2012);
  - projet pilote pour accompagner les propriétaires et les locataires démunis aux prises avec une infestation (en cours de réalisation).

Bien qu'il y ait lieu de maintenir les efforts de concertation, de communication et d'intervention, certaines sources permettent d'affirmer que la situation est stable depuis trois ans sur le territoire de Montréal.

#### *Le projet pilote sur les maisons de chambres*

En mai 2010, dans le cadre du Plan d'action ciblé en itinérance et du Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements, la Direction de l'habitation a mis de l'avant un projet pilote ayant pour objectif principal de qualifier l'état général de salubrité des chambres et maisons de chambres en vue de proposer une stratégie adaptée de rétablissement de conditions salubres, lorsque requis. Cette initiative répond à la volonté

d'intervenir pour assurer des conditions de vie salubres aux occupants des maisons de chambres tout en tenant compte :

- de la fragilité de l'offre des maisons de chambres face à la pression du marché immobilier dans les quartiers centraux;
- de la vulnérabilité d'une partie de la clientèle pour qui ce mode d'habitation constitue parfois le dernier rempart avant la rue ou encore, la première étape vers la fin d'une situation d'itinérance.

Le projet pilote a été réalisé sur la partie du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie qui coïncide avec le territoire du CSSS Jeanne-Mance et du poste de police de quartier no. 21. Il est délimité au nord par la rue Sherbrooke, à l'est par la rue Saint-Timothée, à l'ouest par la rue De Bleury et au sud par le fleuve Saint-Laurent. Six dossiers, totalisant 103 chambres réparties dans neuf bâtiments, ont été constitués. L'inspection des immeubles s'est déroulée sur une année, entre mars 2011 et février 2012.

Des travaux de mise aux normes ont été réalisés dans huit des neuf bâtiments. Le dernier a été évacué à cause de l'importance des déficiences qui mettaient en cause la sécurité des occupants et de la décision du propriétaire de transformer les chambres en logements plutôt que de réaliser les correctifs requis. Il s'agit de la seule maison de l'échantillon qui ne possédait pas de certificat d'occupation. Par ailleurs, deux des huit bâtiments ayant bénéficié de travaux correctifs ont par la suite été transformés en logements ou sont sur le point de l'être et deux autres ont été mis en vente.

Il ressort du projet pilote que la salubrité constitue une facette parmi d'autres de la problématique des maisons de chambres. Il démontre que la fragilité de l'offre est telle que toute intervention visant à améliorer les conditions de salubrité des chambreurs est susceptible de faire disparaître une proportion importante des maisons de chambres des quartiers centraux au profit de logements locatifs ou en copropriété.

Le projet pilote à lui seul ne permet pas de proposer une stratégie d'intervention qui assure à la fois la mise aux normes des maisons de chambres, le maintien de l'offre et le soutien nécessaire aux personnes les plus vulnérables qui habitent les chambres.

Au terme du projet pilote, il est recommandé :

- que les décisions à venir découlant du présent bilan, que ce soit en regard d'éventuelles modifications au règlement sur les subventions ou de la programmation d'inspections sur tout ou partie du parc de maisons de chambres, soient prises dans le cadre d'un plan d'action qui tienne compte de toutes les facettes de la problématique des maisons de chambres et des personnes qui les habitent.
- d'étudier et de proposer éventuellement des ajustements au programme d'aide à la rénovation pour inciter les propriétaires et, le cas échéant les soutenir, à réaliser les travaux de mise aux normes qui permettront d'offrir aux chambreurs des conditions d'habitation salubres et sécuritaires.

## **PISTES D'ACTION À DÉVELOPPER**

Le mandat formulé par le Conseil municipal en août 2012 prévoit « que ce bilan identifie les améliorations pouvant être apportées aux interventions actuelles ainsi que des pistes d'actions complémentaires à développer, notamment en matière de prévention ». La

réponse à ces aspects du mandat s'inscrit dans la continuité des actions complémentaires menées par les arrondissements et la Direction de l'habitation qui concrétisent le plan d'action de la Ville en matière d'amélioration de la salubrité des logements.

#### *Rôle de la Direction de l'habitation*

Au cours des dernières années, la contribution de la Direction de l'habitation à la lutte à l'insalubrité s'est diversifiée. Fondée au départ sur l'inspection systématique de grands volumes de logements, la Direction a rapidement compris l'importance du suivi des dossiers d'inspection pour assurer la réalisation des travaux permettant le rétablissement de conditions salubres dans les logements inspectés. La Direction de l'habitation a aussi exercé un fort leadership dans le développement du plan et des moyens d'action mis de l'avant pour lutter contre les infestations de punaises de lit. Elle a également été à l'écoute des arrondissements aux prises avec des problèmes difficiles à régler dans certains immeubles en les appuyant dans leur effort ou en en assurant la relève, particulièrement dans les cas où la présence d'humidité excessive et de moisissures entraîne la nécessité d'évacuer des logements et d'assurer le relogement des ménages touchés. Le développement par la Direction de l'habitation de nouveaux outils en soutien aux expertises requises pour mener à bien ces dossiers est une illustration de sa capacité à s'adapter pour mieux répondre aux enjeux tels qu'ils se développent sur le terrain.

#### *Diffusion des meilleures pratiques*

Plusieurs arrondissement ont aussi fait preuve de créativité et d'initiative dans leur approche aux dossiers de salubrité soit en puisant dans les banques de données existantes pour identifier les zones à plus grand risque d'insalubrité sur leur territoire et, en conséquence, développer une approche proactive en matière d'inspection fondée sur la gestion du risque; soit en développant des outils qui tiennent mieux compte de l'impact de leurs décisions sur les personnes touchées (le préavis d'inspection, par exemple) ou qui augmentent l'efficacité de leurs interventions (l'introduction d'un tarif d'inspection, par exemple). Il y aurait intérêt à implanter dans toutes les unités d'affaires actives en matière de lutte à l'insalubrité les outils développés localement qui font consensus quant à leur impact positif sur l'efficacité de l'intervention.

Toujours dans le but d'une meilleure efficacité, mais aussi pour simplifier le travail et favoriser une meilleure reddition de compte en matière de salubrité des logements, il y aurait lieu de poursuivre les travaux entrepris au cours de la dernière année afin de compléter l'implantation d'un même outil informatique de suivi des dossiers d'inspection dans l'ensemble des arrondissements et d'en assurer une utilisation rigoureuse.

D'autres moyens pourront sans doute aussi être identifiés et mis en œuvre, au fil du temps, pour assurer une formation en continu des inspecteurs, obtenir la réalisation des correctifs dans des délais plus courts de la part des propriétaires ou encore, mieux informer les locataires des suites qui sont données à leurs demandes.

### *Programmes d'aide financière*

Il existe des programmes d'aide à la rénovation administrés par la Ville, auxquels celle-ci contribue financièrement avec son partenaire, le Gouvernement du Québec. Ces programmes ont une portée générale et permettent déjà l'octroi de subventions pour des travaux qui ont pour effet de rétablir les conditions de salubrité des logements. Ces programmes font l'objet d'ajustements de temps à autres.

Dans le but de mieux répondre à certaines situations particulières d'insalubrité, il y aurait lieu de poursuivre les travaux en vue de modifier les programmes existants d'aide à la rénovation pour :

- favoriser la mise aux normes des maisons de chambres et, d'autre part, mitiger l'impact d'une mise aux normes ou de travaux de rénovation sur les occupants des chambres visées et ce, en cohérence avec les recommandations du bilan du projet pilote sur les maisons de chambres;
- mieux tenir compte des travaux requis dans les cas de contamination par les moisissures. Les coûts admissibles pourraient couvrir, outre les travaux de décontamination eux-mêmes, ceux reliés à l'expertise requise pour caractériser la situation et formuler le protocole des travaux requis et ceux entraînés par le besoin de reloger les occupants des logements visés, le cas échéant.

Enfin, il y aurait lieu de poursuivre le mandat du service de référence de l'Office municipal d'habitation de Montréal qui permet de venir en aide et d'accompagner les ménages évacués de leur logement à cause d'un problème de salubrité.

## **LES INTERVENTIONS DES CITOYENS ET DES ORGANISMES**

### **LE PORTRAIT DE LA SITUATION ET LES GRANDES ORIENTATIONS GÉNÉRALES**

Lors de l'étude publique, plusieurs organismes ont manifesté leur étonnement devant le fait que la Ville de Montréal n'était pas en mesure de dresser un portrait complet et définitif de l'état du parc de logements locatifs sur le territoire. Si tous ont apprécié de pouvoir accéder à des données consolidées présentant les actions de la ville centre et des arrondissements, force est de constater que les organismes représentant les locataires, le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCALQ) en tête, souhaitent avoir un portrait beaucoup plus complet de l'état du parc de logements montrant l'ampleur et la nature des problèmes ainsi que leur localisation géographique.

Pour le RCLALQ, un portrait constamment mis à jour permettrait de développer un programme d'inspections préventives systématiques sur tout le territoire. De même, ce portrait permettrait de faire une meilleure répartition des ressources dans les arrondissements basée sur l'état de dégradation du parc de logements.

Le comité logement Ville-Marie suggère que les arrondissements partagent avec les divers intervenants des milieux communautaires et de la santé et l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) le portrait des problématiques de salubrité des logements dans chaque arrondissement, dès qu'ils seront disponibles, et mettent en place des comités de suivi ainsi qu'un protocole d'intervention avec les représentants du milieu.

Les organismes représentant les propriétaires n'identifient pas les mêmes priorités. La Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) croit que la Ville n'identifie pas la bonne source des problèmes : on ne peut exiger une qualité des immeubles vieillissants tant que les politiques gouvernementales actuelles ne feront que conduire à leur dégradation. La CORPIQ et l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal (APAGM) souhaitent plutôt que la Ville appuie leurs démarches auprès du gouvernement du Québec en faveur d'une réforme de la fixation des loyers afin d'encourager la rénovation du parc locatif.

### **L'APPLICATION DU RÈGLEMENT SUR LA SALUBRITÉ, L'ENTRETIEN ET LA SÉCURITÉ DES LOGEMENTS**

Le RCLALQ croit qu'il faudrait davantage d'inspecteurs afin de répondre aux besoins. Ces inspecteurs devraient être équipés de l'équipement approprié pour détecter les problèmes dans les logements, notamment ceux liés aux moisissures et à l'humidité excessive. Soutenu par plusieurs autres intervenants, le RCLALQ est d'avis que l'inspection d'un logement, suite à une plainte, devrait être étendue automatiquement à l'ensemble des logements d'un même immeuble. Le RCLALQ croit aussi qu'il faudrait sensibiliser davantage les inspecteurs à la réalité des locataires.

Plusieurs intervenants à l'étude publique, pour l'essentiel des comités logement, ont soutenu plusieurs des propositions du RCLALQ en ce qui a trait à la réglementation :

- que la Ville et les arrondissements se dotent de critères et de délais uniformisés pour chaque infraction ;
- que les inspecteurs émettent systématiquement, le cas échéant, des constats

- d'infractions aux propriétaires ;
- que la Ville de Montréal fasse des démarches auprès du gouvernement du Québec pour modifier le Code de procédure pénale afin que les avis de non-conformité du Règlement soient associés à l'immeuble ;
- que la Ville de Montréal et ses arrondissements, conformément au Règlement, fassent les travaux en lieu et place et ce aux frais des propriétaires ;
- que les délais soient réduits par l'ajout d'une salle dédiée à l'application du règlement à la cour municipale ;
- que la Ville de Montréal se dote d'une procédure d'expropriation pour les propriétaires récalcitrants ;

Pour sa part, le comité logement Ville-Marie souhaiterait que soit instauré dans la réglementation un mode de financement des coûts liés aux interventions modelé sur ce qui a cours dans plusieurs grandes villes nord-américaines. L'argent ainsi généré serait dédié à l'embauche de nouveaux inspecteurs dans les arrondissements affectés exclusivement à l'application du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements.

Le comité logement Ville-Marie déplore aussi le haut taux de roulement chez les inspecteurs. Il souhaiterait que des mécanismes soient mis en place pour favoriser la rétention du personnel d'inspection et de délivrance des permis. Il souhaiterait aussi qu'un programme d'inspections préventives soit développé.

Plusieurs intervenants ont mis en évidence les différences notables dans le traitement des dossiers d'un arrondissement à l'autre et la difficulté de s'y retrouver. Projet Genèse a souligné la lourdeur du processus dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce et l'absence de suivi systématique des avis de non-conformité.

Projet Genèse et d'autres intervenants, comme le RCLALQ, le POPIR comité logement et le comité logement Montréal-Nord, ont demandé une approche plus coercitive de la Ville et des arrondissements avec des suivis plus serrés et une diminution des délais d'attente à la cour municipale.

Pour sa part, la CORPIQ présente une position très critique de la façon avec laquelle la Ville applique son règlement, mais qui tranche singulièrement de celle des comités logement. La Ville devrait adopter un processus équitable permettant d'identifier et de sévir contre le véritable responsable d'un problème de salubrité y compris s'il s'agit de l'occupant. La CORPIQ croit, en outre, que la Ville ne devrait intervenir que dans les cas où la santé et la sécurité des occupants et du public sont en jeu.

La CORPIQ déplore que les propriétaires soient toujours visés par la Ville quand il y a insalubrité. Cette approche ferait en sorte que la Ville se substituerait à la Régie du logement en prenant partie pour les plaignants.

L'APAGM croit aussi que la Ville ne devrait pas se substituer à la Régie du logement. L'association croit que les inspecteurs devraient analyser davantage la situation des locataires et, le cas échéant, appuyer le propriétaire dans ses démarches pour obtenir la collaboration des locataires en ce qui concerne le respect de la réglementation et de l'article du Code civil relatif à l'entretien du logement. À l'instar de la CORPIQ, l'APAGM croit que les inspecteurs ne devraient pas donner suite à des demandes de rénovations

esthétiques.

Pour sa part, l'Ombudsman de Montréal, qui reçoit fréquemment des demandes de citoyens portant sur des dossiers d'habitation, a soumis un certain nombre d'observations et de recommandations à la commission. La Ville devrait :

- prendre les mesures pour améliorer rapidement l'expertise et la compréhension des enjeux en arrondissement (formation des inspecteurs, accès aux équipements spécialisés, outils d'intervention plus uniformes, partage des connaissances et des ressources) ;
- élaborer une approche uniforme et claire quant aux collaborations et aux échanges avec les intervenants externes (DSP, experts indépendants) ;
- mettre en place des mesures adéquates pour assurer le traitement rigoureux des dossiers ;
- prioriser clairement les dossiers où la santé ou la sécurité des locataires est en péril ;
- élaborer une approche stratégique claire sur les recours disponibles à l'égard des propriétaires récalcitrants et en informer adéquatement les personnes qui traitent les dossiers ;
- encourager le transfert et la prise en charge des dossiers complexes par la Direction de l'habitation.

## **L'INFORMATION**

De nombreuses questions ont été soulevées relativement à l'accès aux dossiers d'inspection par les locataires, les approches en cette matière étant différentes selon les arrondissements. De même, il y a diverses façons de procéder, selon les arrondissements, pour le citoyen qui veut déposer une plainte ou en recevoir une copie.

Le RCLALQ, soutenu par de nombreux comités logement, demande que les plaintes puissent être envoyées par télécopieur, par courriel ou par envoi postal et, qu'en cas d'urgence (présence de rats, absence de chauffage, risque d'effondrement), les plaintes puissent être faites par téléphone et sans recourir à d'autres procédures, comme la mise en demeure.

Le RCLALQ demande aussi :

- qu'en lieu et place d'une carte de visite, les inspecteurs soient dotés d'accroche-portes pour signifier leur visite dans un immeuble ;
- que la Ville de Montréal et ses arrondissements remettent aux locataires des lettres visant à les informer de l'ouverture et la fermeture d'un dossier en vertu du règlement et, de plus, que les locataires soient avisés de tout avis de non-conformité et des délais accordés pour corriger les infractions ;
- que soit accessible, dans les bureaux d'Accès Montréal, sur simple demande verbale, le rapport d'inspection, les avis et les photos concernant le logement ou l'immeuble de la personne plaignante.

Pour sa part, Projet Genèse est d'avis que les rapports d'inspection devraient être systématiquement remis aux locataires.

Le POPIR comité logement croit qu'il vaut faciliter le processus de dépôt d'une plainte en supprimant l'obligation d'avoir expédié préalablement une mise en demeure au

propriétaire. Plus largement, l'organisme demande que la Ville fasse une campagne d'information pour faire connaître les services d'inspection offerts par les arrondissements. Ce dernier point de vue est aussi soutenu par Ted Rutland.

Pour le comité logement Montréal-Nord, certains gestes de la part des arrondissements devraient être routiniers :

- que la Ville et ses arrondissements envoient aux locataires des lettres visant à les informer de l'ouverture et de la fermeture d'un dossier en vertu du Règlement sur la salubrité des logements ;
- que les locataires soient avisés de tout avis de non-conformité et des délais accordés pour correction des infractions ;
- que les rapports d'inspection soient accessibles sur demande.

Enfin, dans un autre registre, Montréal Ouvert demande que soit constituée et rendue accessible selon le principe des données ouvertes une base des données des plaintes déposées, avertissements donnés et amendes émises dans les dossiers liés à la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements.

### **LES ÉVACUATIONS ET LE RELOGEMENT**

Le RCLALQ revendique que la Ville se dote d'une politique de relogement, permettant d'héberger temporairement, durant au moins un mois, et de reloger l'ensemble des ménages évacués, peu importe leur composition et leur statut, y compris les personnes en attente du statut de réfugiés. Le RCLALQ veut aussi que la Ville réserve des sommes pour indemniser ces ménages. Enfin, le service de référence de la Ville pour le relogement des locataires évacués devrait être considéré comme un service de première ligne.

### **LES PUNAISES DE LIT**

Dans ce dossier, les organismes formulent plusieurs demandes relatives à une meilleure qualité d'inspections. D'autres questionnent la qualité du travail des exterminateurs.

De façon générale, le RCLALQ et les comités logement sont favorables à plus d'inspection et à une plus grande coercition pour régler le problème. Les recommandations formulées se résument ainsi :

- que les inspecteurs émettent systématiquement des constats d'infraction à l'expiration du délai de l'avis de non-conformité si le problème n'est pas réglé ;
- qu'en cas de présences de punaises de lit, les propriétaires aient l'obligation d'exterminer dans l'ensemble de l'immeuble ;
- qu'à chaque visite de logements, les inspecteurs vérifient la présence de punaises de lit et émettent un avis de non-conformité, le cas échéant, sur le champ en présence de punaises de lit ;
- que les inspecteurs effectuent un suivi des plaintes afin de s'assurer du respect de l'application du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements ;
- que la Ville et ses arrondissements organisent le 1<sup>er</sup> juillet une collecte des matelas et autres objets pouvant propager les punaises de lit de façon rapide et efficace ;
- que soit prévue une aide à la préparation des logements pour les ménages à

faible revenu ou en manque de capacité physique.

Pour sa part, la CORPIQ veut que la Ville se dote d'un budget d'extermination conséquent pouvant être octroyé aux propriétaires à qui elle demande d'intervenir pour éradiquer les punaises de lit et qu'elle réclame une aide financière à cet effet au gouvernement du Québec.

L'APAGM souhaiterait que les propriétaires puissent demander l'intervention des inspecteurs auprès des locataires délinquants pour les obliger à collaborer dans la lutte aux punaises de lit.

Enfin, la Maisonnée croit que la Ville devrait s'intéresser à la compétence pas toujours évidente des exterminateurs. Pour cet organisme qui vient en aide aux nouveaux arrivants, il faudrait que la Ville et les gouvernements mettent en place des moyens pour contrôler la qualité du travail des exterminateurs et faire en sorte d'éviter que n'importe qui puisse se proclamer exterminateur du jour au lendemain. Des programmes de formation et d'accréditation sont évoqués.

### **LES MAISONS DE CHAMBRES**

La protection du parc actuel de maisons de chambres et des mesures de relogement durable, le cas échéant sont des au cœur des interventions.

Le comité logement Ville-Marie propose la création d'un comité en partenariat dont le mandat serait de proposer un plan d'action pour sauvegarder le parc existant de maisons de chambres tout en y rétablissant des conditions de salubrité adéquate.

Pour sa part, le Réseau d'aides aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM) propose une «socialisation» du parc de maisons de chambres, passant par un soutien aux acquisitions, pour développer des milieux de vie salubres. Il veut également que l'on établisse des échéanciers de travaux pour protéger les bâtiments et empêcher la dégradation actuelle des maisons de chambre.

Enfin, les deux organismes s'entendent pour établir des mesures de relogement durable dans le cas d'évacuations de maisons de chambres insalubres s'inspirant du modèle mis en place dans le cadre du projet pilote d'intervention sur les maisons de chambres.

## **L'ANALYSE DES MEMBRES DE LA COMMISSION**

Les membres de la commission ont grandement apprécié la qualité des mémoires et des interventions tout au long du processus d'étude. Certes, les porte-parole des locataires et ceux des propriétaires ont tenu leurs discours habituels faisant ressortir des divergences notables dans les points de vue. Les commissaires ont cependant noté, des deux côtés, des signes d'ouverture et une volonté de collaborer à des solutions durables.

### **UN PORTRAIT COMPLET**

Pour les membres de la commission, il est clair que l'intervention de la Ville de Montréal, c'est-à-dire de la Direction de l'habitation et des arrondissements, doit reposer sur une connaissance optimale des réalités de l'insalubrité des logements sur le territoire. En ce sens, les interventions en faveur d'un portrait plus complet de l'état du parc locatif sont accueillies favorablement par les commissaires.

Une meilleure connaissance du territoire ne peut que conduire à une véritable priorisation des interventions d'inspection qui tient compte des risques et qui peut combiner les interventions préventives et les réponses aux requêtes des citoyens. Les commissaires croient cependant qu'il faudra s'assurer de la mise en place d'objectifs précis et d'indicateurs de performance appropriés. Ces outils permettront de dresser des bilans précis permettant de mesurer les résultats et d'identifier les gestes à poser.

La commission croit également qu'il serait utile de mettre à contribution d'autres intervenants municipaux pouvant avoir une connaissance des logements en raison de la nature de leur travail. On peut penser aux employés du Service de sécurité incendie et de la Direction de l'évaluation foncière.

### **DES PRATIQUES À HARMONISER**

Les commissaires ont été interpellés par la diversité des façons de faire d'un arrondissement à l'autre en matière d'inspection et d'application de la réglementation. Ils sont d'avis que les efforts d'harmonisation déjà entrepris doivent se poursuivre dans l'optique d'une reddition de comptes consolidée.

Les commissaires ont convenu, après de longues discussions, qu'il conviendrait que la mise en place des outils harmonisés de suivi des dossiers d'inspection et de formation des inspecteurs et des autres utilisateurs soit complétée au cours des trois prochaines années ou à temps pour le prochain bilan de l'action municipale en matière de salubrité des logements.

### **LES MESURES COERCITIVES**

La commission a entendu les arguments de ceux et celles qui souhaiteraient une approche plus coercitive de la Ville et un plus grand recours aux tribunaux dans les dossiers d'insalubrité.

Les commissaires tiennent cependant à rappeler que le gouvernement du Québec a adopté, en juin 2011, une modification à la *Charte de la Ville de Montréal* dotant le comité exécutif de la Ville du pouvoir d'inscrire au Registre foncier des avis de

détérioration à l'égard de certains immeubles. Ce nouveau pouvoir est récent et il conviendrait de voir les résultats de son utilisation sur une plus longue période avant de proposer d'autres mesures plus contraignantes.

#### **LA DOTATION ET LA FORMATION DES INSPECTEURS**

Les membres de la commission reconnaissent la pertinence des interventions portant sur le fort taux de roulement des inspecteurs et sur les lacunes possibles dans leur formation. Ils croient que le processus en cours de réévaluation de la structure des postes d'inspecteur devrait apporter des solutions à ce problème.

Plus particulièrement, les membres de la commission croient que la formation des inspecteurs devrait être mise à jour régulièrement. Cette formation devrait aussi aborder les nouvelles problématiques et tenir compte des enjeux particuliers associés aux diverses clientèles aux prises avec des problèmes d'insalubrité.

#### **L'ACCÈS FACILITÉ AUX LOCATAIRES ET L'INFORMATION**

Plusieurs intervenants ont fait valoir que l'accès aux dossiers d'inspection pouvait devenir fort complexe dans certains arrondissements. La commission croit qu'en cette matière, il y aurait lieu de simplifier les mécanismes et les procédures en s'inspirant notamment des meilleures pratiques existantes tout en ne perdant pas de vue l'enjeu de la protection des renseignements personnels.

La commission croit qu'il serait aussi pertinent de favoriser l'adoption des meilleures pratiques en ce qui a trait à l'information sur les mécanismes à la disposition des citoyens pour formuler des requêtes en matière de salubrité et être informés du suivi du traitement de leur requête.

Par ailleurs, la commission se dit favorable à une libération des données sur la salubrité des logements en cohérence avec la politique sur l'ouverture des données déjà adoptée par le conseil municipal.

#### **LES ÉVACUATIONS ET LE RELOGEMENT**

Les commissaires sont sensibles aux problèmes pour les locataires découlant d'une évacuation et d'un relogement. Ils font cependant valoir que la Ville répond déjà à plusieurs préoccupations exprimées lors de l'étude publique. Ainsi, il existe déjà une procédure de relogement appliquée au besoin. De même, la Ville procède, lorsque requis, au relogement durable des résidants des maisons de chambres.

Les membres croient qu'il faut tout mettre en œuvre pour diminuer l'impact de l'évacuation de leur logement pour les personnes touchées. Il y a une panoplie de moyens possibles pour y arriver : préavis d'évacuation, consentement d'un délai pour permettre au locataire et au propriétaire de s'entendre, limitation de la période d'hébergement temporaire dans l'attente d'un nouveau logement permanent, etc.

À l'heure actuelle, il n'existe pas de programme municipal d'indemnisation des locataires en situation d'évacuation et de relogement. Les locataires évacués doivent s'adresser à la Régie du logement dans ces situations. La commission est d'avis qu'il faudrait voir si des avenues sont possibles pour indemniser les locataires à travers des programmes

existants modifiés ou adaptés, le cas échéant. Peut-être pourrait-on tenir compte dans les programmes d'aide à la rénovation des indemnités versées à des locataires évacués.

### **LES MAISONS DE CHAMBRES**

Les commissaires ont apprécié le bilan présenté du projet pilote sur les maisons de chambres et sont d'avis que la Ville doit poursuivre ses actions à ce chapitre. Le Plan d'habitation 2014-2017 de la Ville devrait tenir compte de toutes les facettes de la problématique des maisons de chambres et des leurs résidants. Les commissaires croient qu'un plan d'action dédié aux maisons de chambres, incluant un échéancier de travail devrait être partie intégrante du Plan d'habitation.

De même, il conviendrait de poursuivre le travail de veille et de recension des maisons de chambres à Montréal au-delà de l'arrondissement de Ville-Marie.

### **LES PUNAISES DE LIT ET L'EXTERMINATION**

Plusieurs intervenants à l'étude publique ont souligné que, même s'il semble qu'il n'y ait pas de croissance du phénomène actuellement, la problématique de cette infestation reste entière et continue de requérir un travail d'extermination compétent. Certains ont aussi pointé du doigt le fait que certaines firmes d'extermination ne semblaient pas toujours maîtriser les produits et les techniques à utiliser.

Les commissaires sont unanimes à dire que le gouvernement du Québec devrait mettre en place un meilleur encadrement de la pratique des exterminateurs en ce qui a trait aux punaises de lit. Les employés des firmes d'extermination devraient avoir une formation adéquate et les entreprises devraient avoir une certification spéciale pour les dossiers de punaises de lit. Les noms des exterminateurs dûment accrédités pourraient être répertoriés par la Direction de l'habitation.

## **LES RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION**

La commission remercie vivement les citoyens et les représentants d'organismes et d'associations qui lui ont fait part de leurs commentaires, suggestions et recommandations lors de l'assemblée publique du 9 mai 2013 ou qui ont déposé un mémoire à la commission.

La commission tient à saluer la participation de nombreux organismes représentant les locataires et les propriétaires de logements de Montréal. La commission a reçu 18 mémoires dans le cadre de cette étude publique.

La commission remercie également les répondants de la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal pour leur collaboration active et fructueuse aux travaux de la commission. Elle salue également la qualité du travail du personnel de la Direction de l'habitation dans les dossiers de salubrité des logements.

La commission a abordé l'analyse du Bilan présenté dans l'optique d'identifier les pistes permettant d'améliorer la salubrité des logements sur son territoire. Les commissaires ont apprécié la qualité du bilan présenté et ont pris en considération les recommandations visant à bonifier le bilan au cours des prochaines années.

La commission comprend que les positions des organismes de défense des locataires et des associations représentant les propriétaires peuvent parfois paraître irréconciliables. Les commissaires ont cependant apprécié les positions d'ouverture manifestées de part et d'autre par de nombreux intervenants. La commission souligne également la contribution de l'Ombudsman de Montréal à ses travaux.

Au terme de ses travaux et après analyse des commentaires et des propositions reçus, la commission fait les recommandations suivantes au conseil municipal dans le but de poursuivre harmonieusement le travail amorcé dans le bilan précédent, notamment en ce qui a trait à la connaissance du territoire et à l'identification des bâtiments et des secteurs problématiques, et de favoriser la collaboration des partenaires institutionnels et communautaires.

Les recommandations ont été adoptées à l'unanimité lors d'une assemblée publique tenue le 26 juin 2013.

---

*Considérant le mandat CM12 0611 mandatant la Direction de l'habitation de réaliser, en collaboration avec les arrondissements, un bilan de l'action municipale au cours des cinq dernières années pour l'amélioration de la salubrité des logements et mandatant la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation de tenir une étude publique sur ce bilan;*

*Considérant les chapitres des rapports annuels 2011 du Vérificateur général de la Ville de Montréal et de l'Ombudsman de Montréal portant sur la salubrité des logements;*

*Considérant les dix-huit mémoires écrits reçus par la commission et les commentaires et recommandations recueillis lors de l'assemblée publique;*

*Considérant les progrès réalisés au cours de la dernière décennie en matière d'amélioration de la salubrité des logements, notamment suite aux études publiques sur ces questions tenues en 2006 et 2009 et au bilan étudié au printemps 2013;*

La commission fait les recommandations suivantes au conseil municipal :

### ***Approche stratégique préconisée***

#### **R-1**

Que le conseil municipal s'assure du développement d'une approche stratégique de lutte à l'insalubrité faisant appel à la concertation des arrondissements et de la Direction de l'habitation et fondée sur :

- une connaissance du territoire qui identifie les zones et bâtiments à plus fort risque de présenter ou de développer une problématique d'insalubrité;
- une priorisation des interventions d'inspection selon une gestion de ce risque;
- la combinaison d'interventions proactives et de réponse aux requêtes des citoyens;
- la mise en place de plans d'interventions locaux;
- le développement et la mise en place de tableaux de bord qui identifient les cibles, les indicateurs et la mesure des résultats.

L'approche préconisée devrait laisser une place à la contribution des partenaires institutionnels et communautaires, en particulier celle des organismes représentant les intérêts des locataires et des propriétaires.

### ***Portrait de la situation***

#### **R-2**

Que la Direction de l'habitation et les arrondissements dressent un portrait le plus complet possible de la situation de la salubrité des logements sur le territoire en ayant recours aux banques de données disponibles et aux ressources déjà présentes sur le terrain et susceptibles de contribuer à une meilleure connaissance de la situation et à sa mise à jour.

Que ce portrait mis à jour soit partie intégrante du prochain bilan de l'action municipale pour l'amélioration de la salubrité des logements.

## ***Application réglementaire***

### **R-3**

Que la Direction de l'habitation et les arrondissements poursuivent les efforts d'harmonisation des pratiques d'inspection entrepris dans le cadre de la démarche de reddition de compte consolidée pour en assurer la cohérence et la rigueur :

- critères et délais uniformes;
- suivi des dossiers complets et assidus;
- formation continue du personnel;
- partage des meilleures pratiques.

Que ce travail d'harmonisation s'arrime également avec le travail d'autres entités municipales qui procèdent à des inspections, comme le Service de sécurité incendie de Montréal et la Direction de l'évaluation foncière.

## ***Accès facilité aux locataires***

*Considérant plusieurs recommandations soumises à la Commission mettant de l'avant des moyens ou des améliorations aux moyens existants pour faciliter aux citoyens la compréhension des mécanismes à leur disposition pour formuler des requêtes en matière de salubrité et être informés du suivi du traitement de leur requête;*

### **R-4**

Que soient identifiées les meilleures pratiques en cette matière et que celles-ci soient diffusées et mises en œuvre sur tout le territoire.

### **R-5**

Que la procédure d'accès au dossier d'inspection de son logement par le locataire soit révisée de manière à être la plus simple possible tout en tenant compte de l'enjeu de protection des renseignements personnels.

## ***Libération des données sur la salubrité des logements***

*Considérant la politique sur l'ouverture des données adoptée par le Conseil municipal en février 2013;*

### **R-6**

Que l'examen des enjeux associés à la libération des données relatives à la salubrité des logements soit complété dans l'objectif d'utiliser, en tout ou en partie, ces données comme un outil d'intervention supplémentaire dans l'approche stratégique préconisée.

## ***Formation***

### **R-7**

Que le contenu de la formation des inspecteurs sur les questions de salubrité des logements soit mis à jour régulièrement et tienne compte, d'une part du développement des nouvelles problématiques et des moyens de les résoudre et que, d'autre part, il

tienne compte des enjeux économiques, sociaux et culturels particuliers associés aux diverses clientèles aux prises avec le problème.

#### **R-8**

Qu'une formation soit développée pour le personnel autre que les inspecteurs, susceptible d'être impliqué moins directement dans le traitement des dossiers (subvention à la rénovation, accueil de la clientèle au bureau d'arrondissement, développement social, membres des comités consultatifs d'urbanisme, élus, etc.).

### ***Relogement / Évacuation***

#### **R-9**

Que les procédures mises en œuvre à l'occasion de l'évacuation de logements insalubres et de relogement de locataires en situation d'urgence soient conçues de façon à diminuer l'impact sur la vie des personnes touchées, par exemple, le recours à un préavis d'évacuation, le consentement d'un délai favorisant la conclusion d'une entente entre le propriétaire et le locataire ou un échéancier permettant de limiter ou d'éviter la période d'hébergement temporaire dans l'attente de la disponibilité d'un nouveau logement permanent.

#### **R-10**

Que dans le cadre de la révision des programmes de subvention à la rénovation de logements, advenant l'introduction de volets en soutien aux travaux permettant de solutionner des situations d'insalubrité, les coûts d'indemnisation des locataires soient pris en compte dans le calcul de la subvention.

### ***Maisons de chambres***

#### **R-11**

Que dans le cadre du Plan d'Habitation 2014-2017, soit mis en œuvre un plan d'action qui tienne compte de toutes les facettes de la problématique des maisons de chambres et des personnes qui les habitent et que ce plan inclut un échéancier de travail. Ce plan tiendra compte du bilan du projet pilote sur les maisons de chambres et du résultat du dénombrement des maisons de chambres réalisés en 2012 en veillant à élargir leur portée à l'échelle de l'ensemble des territoires pertinents dans les arrondissements de Montréal.

#### **R-12**

Que les objectifs de veille et de recension des maisons de chambres à Montréal du projet-pilote sur les maisons de chambres soient poursuivis en élargissant cette recension aux arrondissements pertinents, et susceptibles de vivre le phénomène de migration.

### ***Cadre financier pour la mise en œuvre des recommandations***

#### **R-13**

Que la pratique d'imposer un tarif pour les inspections effectuées après l'échéance des délais, et à l'occasion desquelles il est constaté que les corrections attendues n'ont pas

été réalisées, soit étendue à l'ensemble des arrondissements.

**R-14**

Que les sommes perçues par la tarification et par l'imposition d'amendes soient versées aux recettes de l'arrondissement ou de la direction responsable de l'activité.

**R-15**

Que le budget de la Direction de l'habitation consacré à la lutte à l'insalubrité soit augmenté de manière à lui permettre de se doter de ressources qui rendront possible de soutenir davantage les arrondissements qui en manifesteront le besoin et de répondre aux nouveaux défis qui se posent à elle particulièrement en regard de la problématique des moisissures.

***Avis de détérioration***

*Considérant la modification apportée à la Charte de la Ville de Montréal par le Gouvernement du Québec en juin 2011, pour doter le comité exécutif du pouvoir d'inscrire au Registre foncier des avis de détérioration à l'égard de certains immeubles;*

*Considérant que cette modification découle d'une demande de la Ville à ce même gouvernement pour que le Code de procédure pénale soit modifié afin que les avis de non-conformité soient rattachés aux immeubles;*

*Considérant que la mise en œuvre de ce nouveau pouvoir est encore récente;*

**R-16**

Que la Direction de l'habitation et les arrondissements continuent de recourir à ce nouveau pouvoir et procèdent, d'ici vingt-quatre mois, à une évaluation de l'utilisation qui en est faite et de l'effet produit par son utilisation.

***Encadrement des exterminateurs***

*Considérant l'absence d'une accréditation et de programmes de formation uniforme et normalisé pour le titre d'exterminateurs;*

*Considérant que la réussite de l'extermination dans un logement repose notamment sur les bonnes pratiques en la matière;*

*Considérant que certaines problématiques, notamment les punaises de lit, demandent des pratiques particulières;*

**R-17**

Qu'une nouvelle démarche soit entreprise auprès du ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs ou de tout autre instance gouvernementale appropriée aux fins de la mise en place d'un meilleur encadrement de la pratique d'extermination, particulièrement en ce qui a trait à l'extermination des punaises de lit, incluant notamment la nécessité pour un exterminateur de réussir une formation couvrant l'ensemble des moyens d'intervention utiles pour réussir une extermination de punaises de lit et la mise en place d'une accréditation particulière pour

avoir le droit d'intervenir en matière d'extermination de punaises de lit.

**R-18**

Que dans la mise en place d'un meilleur encadrement de la pratique d'extermination, des démarches soient faites auprès des institutions d'enseignement et de formation dans le but de développer un programme de formation adéquat en lien avec le processus d'accréditation.

**R-19**

Que dans la mise en place d'un meilleur encadrement de la pratique d'extermination, la Direction de l'habitation maintienne à jour un registre de référencement des exterminateurs dûment accrédités.

## **ANNEXE 1**

### **LISTE DES PERSONNES-RESSOURCES**

#### **Responsables politiques**

- M. Benoit Dorais, vice-président du comité exécutif

#### **Personnes-ressources de la Direction de l'habitation**

- Mme Danielle Cécile, directrice
- M. Christian Champagne, chef de division
- M. Martin Beauregard, conseiller en développement de l'habitation

La commission remercie également de leur collaboration les représentants d'organismes et les employés des services centraux et des arrondissements qui lui ont fourni des renseignements ponctuels utiles à ses travaux.

## **ANNEXE 2**

### **LISTE DES INTERVENTIONS ET MÉMOIRES REÇUS**

	<b><u>Organisme ou citoyen</u></b>	<b><u>Date de dépôt</u></b>
1	Action dignité de Saint-Léonard	9 mai
2	Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal	31 mai
3	Comité d'action de Parc-Extension	9 mai
4	Comité logement Ahuntsic-Cartierville	9 mai
5	Comité logement Montréal-Nord	9 mai
6	Comité logement Rosemont	9 mai
7	Comité logement Ville-Marie	9 mai
8	Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges	9 mai
9	Corporation des propriétaires immobiliers du Québec	24 mai
10	Infologis de l'est de l'île de Montréal	9 mai
11	La Maisonnée	9 mai
12	Le P.O.P.I.R. – comité logement	9 mai
13	Montréal Ouvert	9 mai
14	Ombudsman de Montréal	27 mai
15	Projet Genèse	9 mai
16	Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec	9 mai
17	Regroupement d'organismes de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce	9 mai
18	Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal	31 mai
19	M. Ted Rutland*	9 mai

\* Intervention orale sans dépôt de mémoire

## **ANNEXE 3**

### **ACRONYMES UTILISÉS**

APAGM	Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal
AQGP	Association québécoise de la gestion parasitaire
CORPIQ	Corporation des propriétaires immobiliers du Québec
CSSS	Centre de santé et de services sociaux
DSP	Direction de la santé publique
FECHIMM	Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain
FOHM	Fédération des OBNL d'habitation de Montréal
MDDEFP	Ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs
OBNL	Organisme à but non lucratif
OMHM	Office municipal d'habitation de Montréal
POPIR	Projet d'organisation populaire, d'information et de regroupement
RAPSIM	Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal
RCLALQ	Regroupement des comités logement et des associations de locataires du Québec