

**RÉPONSE DU COMITÉ EXÉCUTIF
AU RAPPORT DE LA COMMISSION PERMANENTE SUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET
URBAIN ET L'HABITATION
SUR LE BILAN DE L'ACTION MUNICIPALE POUR L'AMÉLIORATION DE LA SALUBRITÉ DES
LOGEMENTS 2008-2012.**

Mise en contexte

La Commission permanente du conseil municipal sur le développement économique et urbain et l'habitation a procédé le 9 mai 2013 à l'étude publique du bilan de l'action municipale pour l'amélioration de la salubrité des logements 2008-2012, conformément au mandat reçu du conseil municipal en vertu de la résolution CM12 0611 du 20 août 2012. La commission a adopté ses recommandations le 26 juin 2013. Par la suite, le rapport a été déposé à la séance du conseil municipal du 26 août 2013 et le comité exécutif en fut saisi à sa séance du 11 septembre 2013.

Commentaires d'ordre général

Le rapport de la commission fait état des travaux réalisés par la Direction de l'habitation et les arrondissements au cours des années 2008 à 2012 en matière d'amélioration de la salubrité des logements, tant en regard des activités d'inspection et de leurs effets sur la qualité des logements et des meilleures pratiques développées par les unités d'affaires concernées que de la mise en œuvre de réponses aux enjeux émergents qu'ont constitué l'infestation de logements par les punaises de lit et la contamination d'immeubles résidentiels par les moisissures. La commission a également fait état des préoccupations exprimées par les groupes représentant des locataires et des propriétaires et formulé des recommandations visant à orienter les efforts de la Ville et des arrondissements afin que chaque citoyen vive dans des conditions de logement salubres.

Dans ce qui suit, le comité exécutif apporte une réponse à chacune des recommandations émises par la commission.

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 réponses 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.

Réponse à R-1

La Direction de l'habitation et les arrondissements travaillent déjà de façon concertée sur plusieurs aspects de l'intervention en matière de salubrité. La conclusion d'une quarantaine d'ententes dans le cadre du Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements, et l'important travail d'harmonisation des pratiques en matière de suivi des dossiers d'inspection et de reddition de compte illustrent cet acquis. Il y a également lieu de souligner que certains arrondissements ont mis en place des plans d'action locaux en matière de lutte à l'insalubrité. Par ailleurs, le format des tableaux de bord, la définition des cibles et des indicateurs sont appelés à évoluer au fur et à mesure que se mettront en place les pratiques harmonisées.

Enfin, le comité exécutif mandate la Direction de l'habitation afin que celle-ci mette en place un cadre à l'intérieur duquel les associations représentant les propriétaires et les locataires puissent exprimer leurs préoccupations à l'égard de l'intervention de la Ville et des arrondissements en matière de salubrité des logements et tentent d'identifier les points de convergence sur lesquels appuyer une stratégie d'intervention proactive où chacun a un rôle à jouer.

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.

Réponse à R-2

Le comité exécutif reconnaît que chaque unité administrative appelée à intervenir en matière de salubrité a une certaine connaissance de l'état du parc locatif sur son territoire. Il y a toutefois lieu de consolider cette connaissance fragmentée et de développer un outil qui permet de dresser un portrait complet et qui peut être tenu à jour.

Le comité exécutif mandate la Direction de l'habitation, en concertation avec les arrondissements, pour dresser le portrait souhaité par la commission en vue d'un prochain bilan.

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.

Réponse à R-3

Le comité exécutif appuie le travail en cours à la Direction de l'habitation et dans les arrondissements. Il s'attend à ce que les outils en cours de développement soient implantés au courant de l'année 2014 et que le personnel touché par les changements ait accès à la formation utile dans les circonstances au cours de cette même année.

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.

Réponse à R-4

Le comité exécutif mandate la Direction de l'habitation pour qu'elle identifie avec les arrondissements les meilleurs moyens 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 et que ces moyens, existants ou nouveaux, soient intégrés à la pratique des unités d'affaires impliquées.

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.

Réponse à R-5

Le comité exécutif est conscient que les pratiques en cette matière varient d'une unité d'affaires à l'autre, certaines ayant recours aux mécanismes mis en place en vertu de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (L.R.Q., chapitre A-2.1), tandis que d'autres remettent les documents sur simple demande au comptoir. Il appuie l'objectif d'une procédure la plus simple possible, mais insiste pour que celle-ci s'inscrive dans le respect de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (L.R.Q., chapitre A-2.1) et, en conséquence, mandate la Division de la gestion des documents et des archives et de l'accès à l'information de la Direction du greffe afin qu'elle définisse le cadre à l'intérieur duquel il est acceptable de communiquer ces renseignements aux citoyens qui en font la demande.

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.

Réponse à R-6

Le comité exécutif partage à priori l'intérêt de la commission quant à une libération d'une partie ou de la totalité des données relatives à la salubrité des logements et est d'accord avec elle lorsqu'elle établit comme préalable l'examen des enjeux avant toute décision sur la libération de ces données.

Le comité exécutif mandate la Direction de l'habitation pour qu'elle donne suite à cette recommandation dans le cadre de la politique de l'ouverture des données de la Ville adoptée par le conseil municipal le 24 février 2013.

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.

Réponse à R-7

Le comité exécutif mandate la Direction de l'habitation, en concertation avec les arrondissements, pour qu'ils poursuivent les efforts de formation du personnel d'inspection de façon à ce que l'expertise soit en mesure de réaliser adéquatement son mandat de lutte à l'insalubrité. Le contenu de la formation devrait inclure des éléments permettant de sensibiliser les inspecteurs aux enjeux socio-économiques et culturels des personnes aux prises avec une situation d'insalubrité.

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.)

Réponse à R-8

Il existe déjà des outils d'information et de sensibilisation aux enjeux liés à la salubrité pour les travailleurs autres que le personnel d'inspection. Le comité exécutif est d'avis que ce type d'outil peut permettre d'atteindre l'objectif formulé par la commission afin que le personnel autre que les inspecteurs soit informé adéquatement sur ces enjeux pour en tenir compte dans le cadre de son travail. Ces outils doivent par ailleurs être tenus à jour et diffusés là où utiles.

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.

Réponse à R-9

Le comité exécutif partage les préoccupations de la commission quant à l'impact sur la vie des personnes touchées par une évacuation. Il mandate la Direction de l'habitation pour qu'elle développe et diffuse un « guide des meilleures pratiques » en cette matière afin que les conditions de l'évacuation et du relogement soient de nature à en limiter l'impact sur les personnes.

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.

Réponse à R-10

Le comité exécutif mandate la Direction de l'habitation pour qu'elle étudie la faisabilité de cette mesure et l'intègre, le cas échéant, à une modification aux programmes.

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.

Réponse à R-11

Le comité exécutif mandate la Direction de l'habitation pour qu'elle inclue à son Plan d'Habitation 2014-2017 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 dénombrement des maisons de chambres réalisé en 2012.

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.

Réponse à R-12

Voir la réponse à R-11.

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.

Réponse à R-13

Le comité exécutif mandate la Direction de l'habitation, en concertation avec les arrondissements et le Service des affaires juridiques et de l'évaluation foncière, pour développer un mode de tarification approprié applicable à compter de l'année financière 2015.

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.

Réponse à R-14

Le comité exécutif mandate le Service des finances afin qu'il évalue, dans le cadre de la réforme du financement des arrondissements, la possibilité que les sommes perçues par la tarification et par l'imposition d'amendes dans le cadre de l'application du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements soient versées aux recettes de l'arrondissement ou de la direction responsable de l'activité, le cas échéant.

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.

Réponse à R-15

Le comité exécutif considère que cette question devra être étudiée dans le cadre du processus d'adoption du budget 2015 en plus de tenir compte du Plan quinquennal de la main-d'œuvre.

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.

Réponse à R-16

Le comité exécutif partage le point de la vue de la commission à l'effet qu'il faut prendre le temps de mesurer l'impact de l'avis de détérioration sur l'évolution des dossiers où il aura été utilisé avant de proposer des moyens différents pour rechercher le même effet.

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.

Réponse à R-17

Le comité exécutif mandate le Service des affaires institutionnelles d'entreprendre, avec l'appui de la Direction de l'habitation, une démarche auprès du ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs (MDDEFP) 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.

Réponse à R-18

Voir la réponse à R-17

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.

Réponse à R-19

L'accréditation des exterminateurs relevant du MDDEFP, un tel registre est de la compétence de ce ministère. Le comité exécutif est d'avis que cette préoccupation peut être considérée dans le cadre des démarches qui seront entreprises en regard des recommandations 17 et 18.

En conclusion

Le comité exécutif remercie les membres de la Commission du conseil municipal sur le développement économique et urbain et l'habitation pour la qualité du rapport produit sur le bilan de l'action municipale pour l'amélioration de la salubrité des logements 2008-2012.