
Procès-verbal de l'assemblée publique

Commission permanente
sur le développement économique et urbain et l'habitation
(volet municipal)

Le mercredi 26 juin 2013 à 17 h
Hôtel de ville de Montréal, salle du conseil

COMMISSAIRES PRÉSENTS

M. Bernard Blanchet, président
Mme Véronique Fournier, vice-présidente
M. Daniel Bélanger
M. Richard Bergeron
M. Mario Blanchet
M. Étienne Brunet
M. Alvaro Farinacci
M. Dominic Perri

COMMISSAIRE ABSENT

M. Aref Salem

INVITÉS

Mme Danielle Cécile, directrice – Direction de l'habitation
M. Christian Champagne, chef de division, Direction de l'habitation
M. Martin Beauregard, Direction de l'habitation

13 citoyens sont présents.

1. Ouverture de l'assemblée

Le président déclare l'assemblée ouverte à 17 h 05 et en explique le déroulement.

2. Adoption de l'ordre du jour

Sur une proposition de M. Brunet, appuyée par M. Farinacci, l'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

3. Bilan de l'action municipale pour l'amélioration de la salubrité des logements

Le président explique le processus d'analyse qui a conduit à l'élaboration de dix-neuf recommandations. Les membres de la commission présentent chacune des recommandations.

Sur une proposition de Mme Fournier, appuyée par M. Brunet,

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 normalisés 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.

Adopté à l'unanimité.

4. Période de questions des citoyens

M. Christian Perron

Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal (APAGM)

M. Perron croit que la commission aurait pu choisir des orientations pour appuyer davantage les propriétaires, notamment dans la R-7. Selon lui, le fardeau de la responsabilité repose trop souvent sur le propriétaire. M. Blanchet explique que la recommandation R-7, comme les autres recommandations, repose sur une question d'équilibre. Il est d'avis que tous les intervenants ont gagné en maturité et que la sensibilisation demeure la voie privilégiée.

M. Perron demande si la R-9 ne vient pas dédoubler le mandat de la Régie du logement. M. Champagne explique que l'on parle ici d'évacuation d'urgence. Il n'est pas question dans cette recommandation des situations où il y aurait lieu d'évincer un locataire.

Mme France Émond

Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec (RCLALQ)

Mme Émond considère les recommandations comme convenables à prime abord. Elle porte cependant un regard très critique sur les recommandations liées au cadre financier. Selon elle, la Ville doit mettre de l'avant l'aspect de la coercition dans ses recommandations, ainsi que les possibilités de réaliser les travaux en lieu et place du propriétaire et de procéder à des expropriations.

M. Blanchet explique que la commission privilégie dans son approche stratégique (R-1) une approche davantage basée sur la concertation et l'évolution des attitudes que sur la seule coercition. Pour lui, les gestes de prévention sont la solution à long terme. Mme Fournier ajoute qu'il faut donner la chance à des outils comme l'avis de détérioration avant de recourir à des solutions coercitives.

Mme Émond se dit d'accord avec la prévention, mais croit que la coercition est nécessaire dans bien des cas. Elle compte ramener cette question durant le débat électoral.

M. Gaétan Roberge

Comité logement de Ville-Marie

M. Roberge souligne que la formation des inspecteurs ne règle pas tout. Il faut doter les inspecteurs de l'équipement adéquat pour dépister les problèmes de moisissure. Il attire également l'attention sur la nécessité de mettre plus de ressources pour le relogement des locataires de maisons en cas d'évacuation.

M. Brunet souligne que la commission est consciente du matériel requis pour certaines inspections et quand on parle de ressources nécessaires, on parle aussi de ressources matérielles.

M. Roberge demande si la commission s'engage à faire un nouveau bilan dans trois ans. M. Blanchet souligne qu'il appartiendra à l'administration de décider du moment, mais il est clair qu'un nouveau bilan sera soumis en commission dans quelques années.

Mme Jennifer Auchinlek

Conseil de développement communautaire de Côte-des-Neiges

Mme Auchinlek demande plus de précisions sur les budgets supplémentaires qui seront déployés pour la lutte contre l'insalubrité. M. Brunet explique que la commission recommande que la Direction de l'habitation ait davantage de ressources spécialisées pour venir soutenir les arrondissements dans

certaines interventions. Les arrondissements pourraient se tourner vers certaines sources d'autofinancement, comme la tarification des inspections et l'imposition d'amendes, des montants qui resteraient dans les coffres de chaque arrondissement.

En réponse à Mme Auchinlek, qui affirmait que le recours plus fréquent à la coercition devrait s'accompagner de mesures pour rendre la cour municipale plus efficace, M. Blanchet précise que la solution coercitive doit demeurer exceptionnelle.

M. Hans Brouillette
Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ)

M. Brouillette constate que la commission n'a pas abordé la question la plus fondamentale, selon lui : la partialité des inspecteurs. Il juge inacceptable que la Ville n'intervienne que contre les propriétaires, se substituant ainsi à la Régie du logement. Il qualifie cette approche de justice parallèle hostile aux propriétaires. Ces derniers reçoivent souvent des avis pour des questions esthétiques qui n'ont rien à voir avec la salubrité.

M. Champagne rappelle que le règlement vise les situations liées à la salubrité, à l'entretien et à la sécurité. M. Brunet ajoute que les inspecteurs ne perdent pas leur temps sur des questions d'esthétique lors de leurs interventions. M. Blanchet ajoute que la Ville n'agit pas dans la partialité, elle vise l'intérêt collectif. Il rappelle que propriétaire et locataire sont liés par les clauses du bail.

En conclusion, M. Brouillette souhaite que la Ville appuie les propriétaires en faveur d'une révision des critères de fixation des loyers de manière à favoriser le maintien de la salubrité dans les logements.

M. Lionel Perez
Maire de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce

M. Perez félicite la commission pour son travail. Il souligne sa satisfaction face à la recommandation R-13 qui reconnaît l'initiative prise par son arrondissement. Cette mesure a eu pour effet de faire respecter les délais prescrits et d'accélérer les choses. Il insiste aussi sur l'éducation et la prévention et sur la diffusion des bonnes pratiques pour éviter les moisissures.

M. Brunet souligne que les gestes préventifs et les meilleures pratiques s'inscrivent dans l'approche stratégique préconisée dans la R-1.

5. Levée de l'assemblée

M. Blanchet remercie les personnes qui ont participé à l'étude publique et rappelle que le rapport de la commission sera déposé lors de la prochaine séance régulière du conseil municipal, le 26 août prochain.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est levée à 18 h 25.

Bernard Blanchet
Président

Pierre G. Laporte
Secrétaire recherchiste