

**SUIVI DES RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL MUNICIPAL
SUR LA MISE EN VALEUR DU
TERRITOIRE, L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET
LE TRANSPORT COLLECTIF
EN REGARD DU BILAN 2003-2006 SUR L'APPLICATION DU
RÈGLEMENT SUR L'ENTRETIEN ET LA SALUBRITÉ DES LOGEMENTS
(03-096, modifié)**

30 avril 2009

À la fin de l'année 2006, la Commission sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement urbain et le transport collectif tenait des audiences sur le bilan de l'application 2003-2006 du *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements*. À l'issue de ces audiences, la Commission formulait 16 recommandations visant à mieux répondre aux enjeux de salubrité et à faciliter l'application du règlement.

Le présent document fait état des suites qui ont été données à ce jour, aux recommandations de la Commission.

Recommandation 1

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

Le plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements constitue une réponse à cette problématique. Le plan d'action concrétise la volonté de l'administration municipale d'atteindre ses objectifs pour l'amélioration de l'habitat. L'équipe dédiée au plan d'action, pilotée par le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine (le Service), a effectué, depuis octobre 2007, l'inspection de 223 bâtiments regroupant 4247 logements.

Recommandation 2

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

En prenant à sa charge l'inspection systématique des immeubles présentant des problèmes d'insalubrité dépassant la capacité d'intervention des arrondissements, le plan d'action favorise une plus grande disponibilité des ressources en inspection des arrondissements pour les cas moins lourds.

Il est important de préciser que le plan d'action ne soustrait pas la responsabilité des arrondissements dans l'application du règlement sur la salubrité et l'entretien des logements (le Règlement). Il est nécessaire que chaque arrondissement alloue les ressources requises pour assurer une présence sur son territoire et répondre aux plaintes des citoyens en matière de salubrité des logements.

Par ailleurs, le Service soutient l'amélioration des interventions des arrondissements en offrant, annuellement, des journées de formation sur le contenu du règlement, les moisissures, les punaises de lit, la rédaction de documents d'inspection, de rapports et de dossiers de cour. De plus, le Service a développé, au profit des arrondissements, un cadre référence pour le traitement des dossiers concernant la présence ou l'infestation de punaises de lit.

**SUIVI DES RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL MUNICIPAL
SUR LA MISE EN VALEUR DU
TERRITOIRE, L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET
LE TRANSPORT COLLECTIF
EN REGARD DU BILAN 2003-2006 SUR L'APPLICATION DU
RÈGLEMENT SUR L'ENTRETIEN ET LA SALUBRITÉ DES LOGEMENTS
(03-096, modifié)**

Enfin, le Service a déposé un projet de règlement au conseil municipal qui aura pour effet de transférer les dispositions du règlement sur le logement (R.R.V.M. L-1), applicable seulement sur le territoire de l'ex ville de Montréal, dans le Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements (R.V.M. 03-096). L'exercice vise à uniformiser la réglementation liée à l'amélioration de la qualité des logements sur l'ensemble du territoire montréalais. Une fois ces changements adoptés, les arrondissements de l'ex banlieue pourront bénéficier des mêmes normes de sécurité, d'entretien et de la salubrité des logements que les neuf arrondissements de l'ancienne ville de Montréal.

Recommandation 3

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

Le plan d'action assure une inspection exhaustive des bâtiments les plus problématiques (manque d'entretien général, salubrité ou sécurité) afin d'améliorer l'état des lieux.

En ce qui concerne les maisons de chambres, le recours à l'inspection est l'un des moyens devant faire partie d'une stratégie visant le maintien d'une offre de chambres sur le territoire de la Ville, particulièrement dans les quartiers centraux. L'insalubrité ne constitue, en effet, qu'une facette de la situation précaire dans laquelle se retrouve la clientèle de cette forme d'habitation.

Recommandation 4

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

Le plan d'action vise les cas d'exception pour lesquels le niveau d'intervention dépasse la capacité normale d'un arrondissement.

Recommandation 5

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

Le plan d'action prévoit un montant de 1 M\$ par année, pour 3 ans, afin d'améliorer la salubrité des logements et à effectuer des travaux en lieu et place des propriétaires. Ce montant s'ajoute aux ressources d'inspection déjà existantes en arrondissement. Il finance l'équipe dédiée à l'application du plan d'action et comprend une somme affectée à la réalisation de travaux en lieu et place des propriétaires dans les cas les plus graves où une telle intervention est justifiée.

**SUIVI DES RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL MUNICIPAL
SUR LA MISE EN VALEUR DU
TERRITOIRE, L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET
LE TRANSPORT COLLECTIF
EN REGARD DU BILAN 2003-2006 SUR L'APPLICATION DU
RÈGLEMENT SUR L'ENTRETIEN ET LA SALUBRITÉ DES LOGEMENTS
(03-096, modifié)**

Recommandation 6

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

L'expropriation est un des outils d'intervention qui peut être retenu dans des situations comme ultime recours. L'expropriation pourrait, au besoin, être jumelée à d'autres interventions dans une stratégie de redéveloppement. .

Ce type d'intervention nécessite d'importantes disponibilités financières pour couvrir différents frais comme, par exemple, la prise en charge et la gestion d'immeubles ainsi que des transferts à des tiers. Les interventions doivent être évaluées au cas par cas selon la stratégie retenue. Jusqu'ici, suite aux inspections réalisées dans le cadre du plan d'action, deux transactions majeures ont été réalisées sans que la Ville ait à acheter elle-même ou à recourir à l'expropriation.

Recommandation 7

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

Les échanges sur cette question laissent entrevoir très peu d'ouverture de la part du gouvernement à modifier des dispositions qui remettent en question des principes juridiques à l'échelle de l'ensemble de la province.

Par ailleurs, du progrès a été réalisé en regard des actions en justice entreprises à l'encontre des propriétaires qui ont vendu les propriétés visées par le plan d'action. En effet, dans le cadre du plan d'action, la Ville maintient devant la cour tous les dossiers pour lesquels un constat d'infraction a été signifié au propriétaire à la date de la vente de la propriété.

Recommandation 8

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

En ce qui a trait aux boîtes aux lettres, le Service a rencontré des représentants de la Société des postes afin de discuter plus en détails de la spécificité des maisons des chambres à Montréal et des besoins des chambreurs. Les représentants de la Société des postes maintiennent leur volonté de conserver leur règlement tel quel. Sans mettre de côté cet enjeu, il y aura lieu de le considérer dans le cadre d'une

**SUIVI DES RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL MUNICIPAL
SUR LA MISE EN VALEUR DU
TERRITOIRE, L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET
LE TRANSPORT COLLECTIF
EN REGARD DU BILAN 2003-2006 SUR L'APPLICATION DU
RÈGLEMENT SUR L'ENTRETIEN ET LA SALUBRITÉ DES LOGEMENTS
(03-096, modifié)**

stratégie plus globale pour sauvegarder sur le territoire de la Ville une offre suffisante de maisons de chambres.

Par ailleurs, parmi les modifications récentes apportées au Règlement sur l'entretien et la sécurité des logements (03-096) une disposition à l'effet d'exiger un dispositif de verrouillage pour chaque chambre de maison de chambres a été ajoutée.

Recommandation 9

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

Il existe déjà une procédure de relogement pour les ménages évacués d'urgence de leur logement suite à une inspection effectuée dans le cadre de l'application du Règlement. Ainsi, un ménage évacué de son logement et considéré comme étant sinistré, est pris en charge pour une période ne dépassant pas 72 heures, par la Croix-Rouge et Jeunesse au soleil.

Si le retour du ménage dans son logement n'est pas possible dans ce délai, il sera dirigé vers le service de référence de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM). Advenant que ce ménage soit admissible à l'obtention d'un loyer à prix modique, il sera relogé dans un logement de l'OMHM. Sinon, le service de référence offrira de l'aide au ménage pour qu'il puisse se trouver un logement dans le marché privé.

Une démarche du locataire auprès de la Régie du logement peut aussi être effectuée afin de recouvrer les frais occasionnés par son relogement, et ce, en vertu des dispositions du Code civil du Québec à cet effet.

L'inclusion d'une procédure de relogement dans la réglementation municipale doublerait les pouvoirs de la Régie du logement, celui-ci étant le tribunal reconnu pour faire respecter les droits et responsabilités des locataires et locateurs.

Recommandation 10

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

La réalisation du plan d'action permettra de dresser un répertoire des bâtiments (et des propriétaires) ayant des problèmes d'insalubrité plus marquant. Suite à la démarche du plan d'action, ce répertoire de bâtiments pourra servir de référence aux arrondissements afin d'assurer un suivi plus serré de l'état de ces bâtiments.

**SUIVI DES RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL MUNICIPAL
SUR LA MISE EN VALEUR DU
TERRITOIRE, L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET
LE TRANSPORT COLLECTIF
EN REGARD DU BILAN 2003-2006 SUR L'APPLICATION DU
RÈGLEMENT SUR L'ENTRETIEN ET LA SALUBRITÉ DES LOGEMENTS
(03-096, modifié)**

Recommandation 11

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

L'émission de constats d'infraction s'insère dans le cadre d'une stratégie d'intervention qui prévoit une gradation des gestes et des poursuites. Cette stratégie est reconnue depuis de nombreuses années par les juges de la Cour municipale.

D'une part, l'utilisation du constat billet permet une action plus rapide que le recours au constat parchemin. Le constat billet est généralement utilisé dans les cas de première offense ou pour les infractions plus urgentes. On ne peut alors réclamer que la peine minimale dans ces situations.

D'autre part, le constat parchemin est une procédure plus longue car le dossier d'infraction est complet et regroupe des documents de preuve plus étoffés. Il demeure un outil mieux indiqué pour les cas lourds. Dans ce cas, l'inspecteur n'a pas à se soucier de l'amende à réclamer puisque c'est le procureur qui va analyser le dossier au mérite, en se basant sur des critères bien précis comme la gravité objective de l'infraction, les faits au dossier, le nombre d'avis, les antécédents et la récidive.

Dans le cadre du plan d'action, les inspecteurs recourent au constat parchemin.

Recommandation 12

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

Sur demande, les inspecteurs en arrondissement informent déjà les plaignants du contenu de leur rapport d'infraction.

Par ailleurs, les arrondissements ont été informés qu'il est possible, sur demande écrite du plaignant, de fournir copie du document d'inspection à certaines conditions, dans le cadre de l'application de la Loi d'accès aux documents.

Recommandation 13

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

Les arrondissements traitent les plaintes en fonction de leurs ressources en place et du nombre de plaintes reçu. L'objectif premier est de prioriser les plaintes. Dans les arrondissements où nous

**SUIVI DES RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL MUNICIPAL
SUR LA MISE EN VALEUR DU
TERRITOIRE, L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET
LE TRANSPORT COLLECTIF
EN REGARD DU BILAN 2003-2006 SUR L'APPLICATION DU
RÈGLEMENT SUR L'ENTRETIEN ET LA SALUBRITÉ DES LOGEMENTS
(03-096, modifié)**

retrouvons un plus grand nombre de plaintes, le télétraitement est utilisé afin de mieux traiter chacun des dossiers en fonction du niveau d'intervention et de l'urgence de la situation.

Il faut rappeler que le télétraitement favorise tout d'abord la responsabilisation des deux parties. Elle permet également la résolution de problèmes tout en réduisant au minimum l'implication de l'arrondissement.

L'uniformisation des pratiques dans la réception des plaintes est complexe puisque les arrondissements n'ont pas tous les mêmes systèmes de gestion à leur disponibilité. De plus, certains arrondissements n'ont pas le volume de plaintes pour justifier un tel système de gestion.

Recommandation 14

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

De telles procédures existent déjà. Les services de travaux publics et le service des incendies interviennent dans des situations où l'état des lieux nécessite une action rapide pour sécuriser un logement ou un bâtiment (vider un logement encombré, barricader un bâtiment dangereux, etc.). Ces interventions sont souvent initiées à la demande d'un inspecteur.

Au cours des dernières années, des protocoles d'entente ont été signés entre les arrondissements et les centres de santé et des services sociaux (CSSS) pour consolider ces pratiques. Ces protocoles d'entente prévoient une intervention rapide de la part des intervenants des deux parties lorsque la santé et la sécurité d'une ou plusieurs personnes habitant un logement conventionnel ou dans une résidence privée pour personnes âgées, sont en danger.

Recommandation 15

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

Dans ses démarches pour permettre une plus grande efficacité dans l'application du règlement, le Service travaille déjà à favoriser des partenariats entre les arrondissements et les intervenants de leur milieu qui sont concernés par la problématique d'insalubrité.

Dans le cadre du plan d'action, le Service organise une rencontre préparatoire avant d'entreprendre une intervention en arrondissement. Cette rencontre regroupe des représentants de l'arrondissement ainsi que les organismes du milieu (représentants de comités logement, pompier, police, CSSS, etc.) concernés par l'intervention.

**SUIVI DES RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL MUNICIPAL
SUR LA MISE EN VALEUR DU
TERRITOIRE, L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET
LE TRANSPORT COLLECTIF
EN REGARD DU BILAN 2003-2006 SUR L'APPLICATION DU
RÈGLEMENT SUR L'ENTRETIEN ET LA SALUBRITÉ DES LOGEMENTS
(03-096, modifié)**

Par ailleurs, le Service s'est entendu avec la Division de la diversité sociale, du Service du développement culturel, qualité du milieu de vie et diversité ethnoculturelle, pour intervenir conjointement dans des situations plus complexes concernant les nouveaux arrivants qui peuvent avoir des difficultés à s'adapter aux conditions d'habitabilité (entretien d'un logement, gestions des ordures ménagères, la surpopulation dans un logement, etc.) ou qui ne connaissent pas leurs droits et responsabilités.

L'été dernier, le Service a préparé et remis aux arrondissements un cadre de référence permettant de mieux adapter leurs interventions dans le traitement de dossiers concernant les punaises de lit.

Des liens ont déjà été créés avec la Direction de la santé publique de Montréal, qui offre un support aux inspecteurs dans les dossiers d'insalubrité pouvant causer des problèmes de santé aux occupants d'un logement ou d'un bâtiment, ainsi qu'avec l'Agence de santé et des services sociaux lorsque des dossiers concernent des personnes vulnérables (perte d'autonomie, problème de santé mentale, etc.).

Enfin, le Service ainsi que cinq arrondissements de Montréal (Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce, Villeray – St-Michel – Parc-Extension, Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles, Montréal-Nord et Ahuntsic-Cartierville) participent à un projet pilote initié par la Direction de la santé publique de Montréal. Ce projet pilote d'intervention sur l'asthme, l'environnement et conditions de logement vise plusieurs objectifs dont celui de déterminer les meilleures actions à poser afin d'éliminer, de façon durable, les problèmes d'insalubrité et de mauvaise qualité de l'air intérieur.

Recommandation 16

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

Pour la durée du plan d'action, le Service entend produire des statistiques devant informer l'administration municipale de l'état d'avancement des dossiers traités par l'équipe dédiée au plan d'action. Compte tenu qu'il est prévu que près de 10 000 logements seront inspectés, nous croyons que ces statistiques pourraient être des indicateurs utiles à la Direction de la santé publique de Montréal.