

**PROCÈS-VERBAL** d'une assemblée publique de la Commission sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement urbain et le transport collectif, tenue le mardi 19 mai à 19 h, à la salle du conseil de l'hôtel de ville, 275, rue Notre-Dame Est.

#### **Commissaires présents**

**M. Claude Trudel**, président de la commission  
Maire de l'arrondissement de Verdun  
**Mme Noushig Eloyan**, vice-présidente de la commission  
Conseillère de ville, arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville  
**M. Richard Bergeron**  
Conseiller de ville, arrondissement du Plateau-Mont-Royal  
**M. Christian G. Dubois**  
Conseiller de ville, arrondissement de Pierrefonds-Roxboro  
**M. Pierre Mainville**  
Conseiller d'arrondissement de Ville-Marie  
**Mme Ginette Marotte**  
Conseillère de ville, arrondissement de Verdun  
**Marie Potvin**  
Conseillère d'arrondissement d'Outremont  
**M. Robert L. Zambito**  
Conseiller d'arrondissement de Saint-Léonard

#### **Le quorum est atteint**

#### **Aussi présents**

**Mme Céline Topp**, directrice, Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine  
**M. Christian Champagne**, chef de division, Programmes, promotion et services aux arrondissements, Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine  
**Mme Danielle Cécile**, chef de division, Gestion des programmes, Direction de l'habitation, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine  
**M. Martin Beauregard**, conseiller en développement – habitation, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine

#### **Assistance :**

15 citoyens et représentants d'organismes

---

### **1. Ouverture de l'assemblée**

À 19 h 00, le président de la commission, M. Trudel ouvre l'assemblée et souhaite la bienvenue à tous. Il rappelle que la commission procède à l'étude du bilan de l'application de la réglementation sur la salubrité et l'entretien des logements.

M. Trudel se présente et invite les membres de la commission à faire de même. Puis il présente Mme Céline Topp, Directrice du Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise et les membres de son équipe.

Il indique le déroulement de la soirée : le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise présentera le bilan et, par la suite, les personnes qui se sont inscrites à la période de questions seront invitées à prendre la parole. La commission adoptera ses recommandations, en assemblée publique, le 8 juin, à 17 h, dans la salle du conseil.

### **2. Lecture et adoption de l'ordre du jour**

M. Trudel fait la lecture de l'ordre du jour. Sur une proposition de Mme Ginette Marotte, appuyée par M. Christian G. Dubois, l'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

### **3. Adoption du procès-verbal de l'assemblée publique du 11 novembre 2008**

Sur une proposition de Mme Ginette Marotte, appuyée par M. Robert L. Zambito, le procès-verbal du 11 novembre 2008 est adopté à l'unanimité.

### **4. Présentation du Bilan du plan d'action sur la salubrité et l'entretien des logements**

Le président invite Mme Céline Topp à introduire le sujet et présenter les membres de son équipe.

Mme Topp présente Martin Beaugard, conseiller en développement – habitation, Mme Danielle Cécile, chef de division, Gestion des programmes ainsi que M. Christian Champagne, chef de division, qu'elle désigne pour présenter le dossier à l'étude.

M. Christian Champagne situe d'abord le contexte de la présentation; il rappelle l'adoption du règlement sur l'entretien et la salubrité des logements en 2003, puis l'étude publique réalisée par la commission en 2006 qui a donné lieu à 16 recommandations. Le plan d'action qui a été adopté constitue le fer de lance du suivi des recommandations. Il s'agit de l'outil qui permet de donner suite aux recommandations. Il rappelle que le but de l'assemblée de ce soir est de présenter les suites données aux recommandations de la commission et au plan d'action.

M. Champagne indique que deux documents d'information ont été diffusés à la fin du mois d'avril, à savoir le suivi des recommandations qui passe en revue les 16 recommandations adoptées par la commission lors de l'étude publique de 2006 ainsi que le bilan du plan d'action mis en œuvre depuis. Le document powerpoint qu'il présente ce soir regroupe ces recommandations par thèmes, à savoir le plan d'action, la réglementation, les maisons de chambres, la concertation et les procédures.

M. Champagne précise que certaines données ont été mis à jour par rapport à la version qui était disponible le 30 avril dernier.

#### ***Plan d'action***

Le plan d'action qui regroupe les recommandations 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 16, a été adopté en juin 2007 et il est doté d'un budget de 3M\$ pour trois ans. Ce budget a permis la mise sur pied d'une équipe constituée de six inspecteurs, d'un inspecteur principal, d'un officier de liaison, d'un agent de bureau et d'une secrétaire. Ce personnel est dédié à l'application de la réglementation et à l'inspection systématique des immeubles là où la problématique dépasse la capacité normale d'intervention des arrondissements. Les interventions se font soit, suite à l'appel de l'arrondissement si l'intervention requise dépasse ses capacités, soit à partir d'une liste, mise à jour régulièrement, des immeubles qui constituent des cas lourds.

M. Champagne précise que depuis l'adoption du plan d'action, quatorze interventions ont été réalisées dans 10 arrondissements et que des ententes de collaboration ont été conclues plus récemment avec deux autres arrondissements. Il présente quelques chiffres qui donnent un aperçu quantitatif du travail accompli : 223 immeubles et 4247 logements ont été visités, dont 1743 deux fois. Le service a envoyé 294 avis de non-conformité qui regroupe plus ou moins 36 433 constats de non-conformité, dont 7 600 ont été corrigés. Il évalue à 1,2M\$ le montant des amendes potentielles associées aux 1 621 constats d'infraction signifiés. Les 128 condamnations représentent quant à elles des amendes de 55 600\$.

M. Champagne passe ensuite en revue le cas de deux ensembles immobiliers de 750 logements qui ont été vendus : Les Places de l'Acadie et Henri-Bourassa. Un projet de démolition et de reconstruction fera place à 1 300 nouveaux logements dont 217 logements sociaux, 480 condos abordables et 600 logements locatifs pour personnes âgées. Il est acquis que 164 ménages qui avaient été relogés auront la possibilité de revenir dans un logement coopératif. Quant au bâtiment situé sur l'avenue Christophe-Colomb, entre Crémazie et Jarry, il est en voie d'être rétabli dans des conditions de salubrité acceptables. Cinq des huit immeubles deviendront des logements coopératifs alors que les trois autres seront donnés en location privée. À terme, une trentaine de ménages relogés auront la possibilité de revenir dans un logement coopératif.

Parmi les autres dossiers, certains font l'objet de procédures judiciaires car les propriétaires n'ont pas répondu de manière satisfaisante aux avis de non-conformité, ce sont les cas de Place Jarry et Place Renaissance. D'autres dossiers sont en cours de travaux correctifs comme les immeubles de Mountain-Sights, Barclay-DeCoutraï et Bedford-Goyer. Il mentionne également le cas de dossiers qui sont en première phase d'inspection, à Lachine et à Verdun, et précise que la ville doit, dans certains cas d'urgence, octroyer les contrats de réalisation de travaux en lieu et place du propriétaire.

#### ***Réglementation***

En ce qui a trait à la réglementation qui regroupe les recommandations 2, 7 et 9, M. Champagne signale d'abord la modification apportée, en septembre 2007, au Règlement sur l'entretien et la salubrité des logements pour exiger qu'un dispositif de verrouillage soit installé pour chaque chambre des maisons de chambres. Pour ce qui est de la livraison du courrier dans les maisons de chambres, la solution relève de Postes Canada qui n'envisage pas de changement à son règlement. M. Champagne précise que le Règlement sur l'entretien et la salubrité des logements a été modifié en

avril 2009 et qu'il intègre maintenant les modifications restantes dans le Règlement sur le logement, en ce qui a trait à la sécurité : avertisseurs de fumée, issues de secours, etc. Enfin, M. Champagne signale que des interventions sont demandées au niveau du Code de procédures pénales pour pouvoir rattacher les infractions aux bâtiments plutôt qu'aux propriétaires, mais que pour le moment le gouvernement provincial ne veut pas le modifier.

### **Maisons de chambres**

En ce qui a trait aux maisons de chambres qui associent les recommandations 3 et 8, M. Champagne souligne que malheureusement, l'insalubrité ne constitue qu'une facette de la situation de précarité dans laquelle se retrouvent les chambreurs et qu'il faudrait établir une stratégie d'intervention plus complète avec les intervenants du milieu. Il estime que l'inspection constitue un outil parmi d'autres pour améliorer les conditions de vie de ceux qui habitent des maisons de chambres.

### **Concertation**

M. Champagne soulève la question de la concertation (recommandations 14, 15 et 16) exercée avec les services des Travaux publics et des incendies, la Croix-Rouge, Jeunesse au soleil et l'OMHM dans les cas d'évacuation d'urgence. Il souligne la signature de protocoles avec les arrondissements et les Centres de services sociaux et de santé (CSSS) pour faire face aux situations d'urgence où la santé et la sécurité de personnes sont en cause. Ces partenaires sont mis à contribution dans la préparation d'une intervention. Il attire l'attention des membres de la commission sur l'élaboration, en collaboration avec la Direction de la santé publique, d'un cadre de référence et d'un programme de formation pour le traitement des dossiers concernant la prolifération de punaises et les cas d'asthme d'enfants reliés aux conditions de logement.

### **Procédures**

Sur ce dernier thème des procédures regroupant les recommandations 2, 9, 10, 11, 12, 13, M. Champagne rappelle qu'une formation annuelle est offerte aux inspecteurs sur la réglementation, les moisissures, la rédaction de documents juridiques et les punaises. Il indique également que l'identification des pratiques douteuses est faite au fur et à mesure de la réalisation des interventions dans le cadre du plan d'action et que le locataire peut maintenant avoir accès au rapport d'inspection en adressant la demande écrite au Greffe de son arrondissement, en vertu de la Loi d'accès à l'information. Enfin, les procédures de traitement des plaintes ont été adaptées à la nature de la plainte, au volume des demandes à traiter ainsi qu'aux ressources de chaque arrondissement. On tente de plus d'améliorer les procédures, en faisant connaître les bonnes pratiques entre les arrondissements.

M. Trudel remercie M. Champagne de sa présentation.

## **5. Période de questions et commentaires du public**

M. Trudel appelle au micro, à tour de rôle, les personnes inscrites sur la liste.

**Mme France Emond**, Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec

Mme Emond fait d'abord des commentaires 1) sur le budget de 1M\$ par année pour trois ans que les gens du milieu trouvent nettement insuffisant pour répondre à tous les besoins et 2) sur la situation de la Place Jarry pour laquelle on déplore que la ville ne soit pas intervenue plus énergiquement : les logements sont vides et il n'y a pas eu de politique de relogement.

Mme Emond adresse ensuite deux questions à la commission. La première touche la réglementation qu'il faut modifier pour que le constat d'infraction soit rattaché à l'immeuble plutôt qu'au propriétaire.

Elle souhaite que la Ville insiste davantage auprès du gouvernement du Québec et développe un argumentaire pour obliger Québec à modifier son code de procédures pénales. Sa deuxième question touche le cadre de référence à établir avec la Direction de la santé publique concernant la problématique des punaises de lit. Elle déplore qu'on ne connaisse pas le portrait de la situation et elle souhaite que la Ville établisse une cartographie précise de la problématique sur le territoire afin d'être en mesure d'intervenir plus efficacement.

*Mme Céline Topp complète les informations relatives aux démarches pour la modification du code de procédures pénales. Elle souligne que depuis le dernier bilan, le plan d'action a permis d'améliorer certaines procédures avec la cour municipale, notamment lors du changement de propriétaire d'un immeuble en infraction : les procédures engagées avec un propriétaire récalcitrant ne tombent plus. Pour ce qui est des démarches avec le gouvernement provincial, Mme Topp souligne les difficultés rencontrées : le gouvernement ne souhaite pas modifier le code de procédures pour la seule question du logement, estimant que le code s'applique en toutes matières. Elle précise que le dossier n'est pas fermé pour autant et que le service a le mandat de poursuivre les démarches. Enfin, Mme Topp apporte des précisions sur le dossier des punaises de lit et la nécessité de disposer d'un cadre de référence précis comme le souhaite l'intervenante précédente. Mme Topp précise qu'il était urgent, dans un premier temps, de faire de la formation sur le sujet, tant du côté des inspecteurs que des locataires et que l'accent a d'abord été mis sur cet aspect. Elle souligne que le problème est suivi de près par les représentants de la DSP, qu'il n'y a pas de foyer particulier d'infestation et que le phénomène se retrouve à l'heure actuelle un peu partout sur le territoire.*

**M. Gaétan Roberge**, Comité logement Centre-Sud

M. Roberge fait d'abord remarquer qu'on se trouve dans un lieu magnifique, l'hôtel de ville, où des travaux de restauration sont en cours au coût de 13,3 M\$. Il déplore que les montants alloués dans le plan d'action à la lutte à l'insalubrité, 3M\$ sur trois ans, soient modestes en comparaison. Il insiste sur la nécessité d'avoir plus de financement, car les acquis risquent de se perdre si le financement ne suit pas.

M. Roberge fait part, dans un premier temps, de ses préoccupations face aux grands ensembles locatifs du centre-ville et de l'ouest de Montréal qui sont vieillissants et qu'il serait important de conserver. Son second point porte sur les maisons de chambre. Il se dit satisfait que la Ville ait obligé les propriétaires à munir chaque porte d'un système de verrouillage pour la protection et la sécurité des locataires. Par contre, il déplore que la Société des postes ne considère pas les maisons de chambre comme un lieu d'habitation et refuse d'y distribuer le courrier. Pour Postes Canada, les maisons de chambre sont associées à des hôpitaux et des hôtels. Il estime qu'il y a là une confusion de la part de la société d'état sur la compréhension de ce qu'est une maison de chambre et que les locataires deviennent dans les circonstances des citoyens de seconde zone. Pour M. Roberge, la solution est simple : il s'agirait d'installer des boîtes à lettres à l'entrée. Il souhaite que les organismes du milieu, de concert avec les représentants de la ville, rencontrent les représentants de Postes Canada pour expliquer la situation pénible qu'engendre cette situation pour les locataires, notamment au niveau des chèques à recevoir. Il rappelle qu'il faut améliorer les conditions de ces locataires, les maisons de chambre étant leur dernier rempart avant la rue.

*Mme Céline Topp convient que cet élément pourrait être repris dans le cadre du plan d'intervention sur la question des maisons de chambre. Elle est d'avis qu'il s'agirait d'une belle occasion de reprendre les démarches avec les associations auprès de Postes Canada pour expliquer le bien-fondé de la demande.*

**M. Jean-Claude Laporte**, FRAPRU

M. Jean-Claude Laporte a quitté la séance avant la période de questions.

**Mme Leslie Bagg**, Conseil communautaire NDG

Mme Bagg demande des précisions sur la recommandation 13 concernant la simplification des procédures de plaintes. Elle explique que dans l'arrondissement Côte-des-Neiges Notre-Dame-de-Grâce, la procédure est lourde et confuse pour les locataires qui souvent ne parlent ni français, ni anglais. Elle explique qu'après avoir envoyé sa plainte par écrit, le locataire reçoit un formulaire des inspecteurs qu'il doit remplir et retourner s'il veut obtenir une inspection; c'est cette étape, selon elle, qui porte à confusion. Elle souhaiterait que l'on revoie ou qu'on élimine cette étape pour faciliter la tâche aux locataires.

*Mme Céline Topp suggère d'offrir à l'arrondissement le soutien du service pour revoir cette procédure afin de faciliter la compréhension des outils mis en place.*

**Mme Dominique Perreault**, Comité logement Cartierville

Mme Perreault intervient sur la question des infractions reliées aux propriétaires, plus précisément sur le dossier de Place l'Acadie. Elle déplore que la Ville ne soit pas intervenue rapidement dans ce dossier. Elle rappelle que des gens ont été relogés dans des logements, souvent en mauvais état et trop chers pour leurs moyens et qu'il a fallu une conférence de presse pour faire bouger les choses. Sa question concerne le relogement; elle se demande, compte tenu de ce qui s'est passé Place l'Acadie, si la Ville va prendre en charge le coût du relogement.

*Mme Topp mentionne que cette question relève de la compétence de la Direction de l'habitation et elle invite Mme Daniele Cécile à y répondre. Mme Cécile refait l'historique de ce dossier, elle rappelle les étapes et les actions entreprises par la Ville dans ce dossier (versement d'indemnités de départ consistant en trois mois de loyers, versement des frais de déménagement, de frais de branchement et de débranchement). Elle souligne que la Ville vient d'obtenir une vingtaine de suppléments au loyer qui vont permettre d'aider autant de familles à se reloger décentement. Elle mentionne que le travail se fait au cas par cas pour évaluer les besoins des ménages qui veulent revenir sur le site et que les locataires sont informés de l'ensemble des démarches entreprises pour trouver une solution à leur problème.*

M. Trudel remercie les intervenants et invite les commissaires à intervenir à leur tour.

## **6. Période de questions des membres de la commission**

M. Richard Bergeron se dit surpris de la rigidité de la loi, surtout quand il est question de salubrité de logements. Il anticipe les travaux de la commission et propose comme recommandation de bâtir une coalition municipale afin de retourner devant le gouvernement pour faire valoir la nature spécifique de la problématique du logement et lui demander d'assouplir son code de procédures, ce qui permettrait d'associer les infractions au Règlement sur la salubrité à l'immeuble plutôt qu'au propriétaire. À l'heure actuelle, le propriétaire fautif peut s'en tirer en vendant son immeuble. Il estime que le

parallèle établi avec la situation des infractions routières est tout à fait pertinent : en effet, même s'il vend sa voiture, l'ancien propriétaire demeure responsable des contraventions qu'il a eues. M. Bergeron propose également de prendre contact avec d'autres municipalités sur la problématique de la distribution du courrier dans les maisons de chambre et suggère de former un regroupement pour s'adresser à Postes Canada.

Mme Noushig Eloyan profite de l'occasion pour féliciter Mme Topp et son équipe des résultats encourageants obtenus depuis 2003 et note la volonté de l'administration de trouver des solutions au problème. Elle admet la difficulté et la complexité des démarches lorsqu'on s'adresse aux gouvernements supérieurs. Elle estime que l'élément déclencheur a été la situation de Place l'Acadie et Place Bourassa : ce qui frappait, c'était la concentration et le nombre de logements insalubres entre les mains d'un même propriétaire. Elle s'interroge sur la capacité d'intervention de l'équipe du plan d'action: le service est-il en mesure d'agir promptement, avec l'équipe actuelle d'inspecteurs et sans enlever de responsabilités à l'arrondissement, dans les cas lourds comme ceux cités précédemment ?

*Mme Topp estime que le succès du plan d'action est lié à la capacité de faire rapidement la deuxième inspection et qu'avec l'équipe actuelle de 8 inspecteurs, il est possible d'y arriver. Quant aux cas lourds, ils sont généralement connus des arrondissements et bien documentés. Elle mentionne que les procédures sont améliorées par la présence d'un officier de liaison dédié à l'équipe des inspecteurs qui sont désormais munis d'un carnet informatisé, ce qui accélère l'inspection. Tous ces moyens, selon elle, permettent d'atteindre les résultats escomptés.*

En ce qui a trait aux amendes, Mme Eloyan estime leur montant insuffisant (environ 400\$) pour inciter le propriétaire à faire les travaux rapidement et s'interroge sur l'état d'esprit des juges à cet égard.

*M. Champagne mentionne que le milieu juridique est un milieu qui évolue lentement. Par contre, le plan d'action en matière de salubrité est porteur d'une évolution dans les résultats : les propriétaires n'ont pas attendu d'être devant le juge pour agir; grâce au plan d'action, on a pu les faire bouger : il y a eu des ventes et les nouveaux propriétaires ont des projets. M. Champagne souligne aussi que le service a consolidé le traitement des infractions auprès de juges attirés de sorte que le juge a un portrait complet du problème de logement.*

Mme Ginette Marotte suggère, dans les suites de la proposition de M. Richard Bergeron, d'adresser les recommandations de la commission à la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) qui constitue à elle seule un regroupement de 82 villes.

La période de questions des membres de la commission étant terminée, M. Trudel rappelle que la commission adoptera les recommandations en assemblée publique le 8 juin à 17 h dans la salle du conseil.

## 7. Levée de l'assemblée

Avant de lever l'assemblée, M. Trudel remercie les citoyens et organismes présents. Il remercie Mme Topp et son équipe, les membres de la commission ainsi que la secrétaire-rechercheuse.

À 20h40, sur une proposition de Mme Ginette Marotte, appuyée par M. Christian G. Dubois, l'assemblée est levée.

ADOPTÉ LE :	LE 8 JUIN 2009
-------------	----------------

« ORIGINAL SIGNÉ »

---

Claude Trudel  
Président de la commission

« ORIGINAL SIGNÉ »

---

Christiane Bolduc  
Secrétaire rechercheuse