



P.O.P.I.R. – Comité Logement
*À la défense des locataires du
Sud-Ouest depuis 1969*

**Du chemin parcouru, du travail à faire pour garantir
les droits des locataires**

Mémoire déposé à la
**Commission sur le développement économique
et urbain et de l'habitation**

P.O.P.I.R. – Comité Logement

9 mai 2013

Introduction

L'organisme

Le P.O.P.I.R. – Comité Logement est un organisme de défense collective des droits des locataires œuvrant dans les quartiers de Saint-Henri, Petite-Bourgogne, Côte-Saint-Paul et Ville-Émard de l'arrondissement Le Sud-Ouest. Nous sommes membres du Regroupement des comités logement et associations des locataires du Québec (RCLALQ). Nous rencontrons au quotidien des locataires qui vivent des problèmes de logement. Pour beaucoup de locataires, le manque d'entretien de leur immeuble menace non seulement leur santé et leur sécurité mais aussi leur droit au maintien dans les lieux.

Le contexte

Depuis 2003, la Ville de Montréal dispose d'un *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements*. Or, trois ans après son entrée en vigueur, notre organisme, ainsi que plusieurs autres intervenants, déploraient un certain laxisme dans l'application du code et demandaient à la Ville de corriger le tir. Dans le cadre d'un mémoire déposé lors des consultations qui avaient eu lieu à l'époque, nous avons notamment soulevé les points suivants concernant l'application du règlement :

- Le nombre peu élevé de constats d'infraction
- Les limites de la philosophie de négociation
- Le suivi inadéquat des plaintes
- L'allègement nécessaire de la procédure

Comme vous le constaterez, du chemin a été fait sur ces éléments, mais il reste encore du travail à faire dans bien des aspects. En effet, sept ans plus tard, les logements insalubres demeurent fréquents, malgré l'adoption d'un plan d'action sur la salubrité en 2007 et d'un plan d'action régional sur les punaises de lit en 2010.

Nos constats

Par notre pratique quotidienne et nos interventions sur le terrain, nous sommes en mesure d'évaluer l'efficacité des mesures mises en place par la Ville et par l'arrondissement Le Sud-Ouest en matière d'entretien et de salubrité des logements.

Globalement, nous devons reconnaître que la situation s'est améliorée depuis le dernier bilan fait en 2006. Nous constatons une plus grande efficacité des interventions sur le terrain. Nous saluons également les efforts faits par la Ville et par les arrondissements pour mieux intervenir en matière d'entretien et de salubrités.

Évidemment, la situation n'est pas parfaite. Nous croyons que des améliorations doivent être apportées en lien avec ce que nous constatons sur le terrain. Voici donc quelques-uns de nos constats.

Une approche peu axée sur la prévention

Dans nos quartiers, l'âge des bâtiments qui abritent des logements pose déjà un problème en soi. Le vieillissement du patrimoine bâti en lui-même exige une attention de tous les instants afin d'éviter que les locataires n'aient à vivre dans des conditions qui se dégradent sans cesse.

Force est de constater que la stratégie actuelle de la Ville et de l'arrondissement, basée presque uniquement sur la réaction aux plaintes des citoyens n'arrive pas à prévenir la dégradation, voire la perte de logements locatifs. Lorsque la Ville finit par intervenir, il est parfois trop tard et les logements peuvent être irrémédiablement perdus. La gentrification, particulièrement active dans nos quartiers, constitue un incitatif supplémentaire pour un propriétaire qui désire poursuivre la voie de la négligence. À force d'inaction, son bâtiment pourra être condamné et il pourra le démolir pour en faire des condos.

Le site du 3714, rue Sainte-Émilie, est un exemple patent des problèmes qui peuvent résulter d'un manque de prévention. Il s'agit de deux immeubles plus que centenaires situés sur le même lot qui ont été négligés par leur propriétaire depuis de nombreuses années, le tout étant facilement visible de l'extérieur. Suite à un incendie en 2011, l'un des deux immeubles a été démoli avec l'autorisation de l'arrondissement. Six logements subsistaient toujours dans le deuxième bâtiment. Peu de temps après la démolition, le propriétaire s'est mis à menacer les locataires pour les forcer à partir, prétextant qu'il allait démolir l'immeuble. Les inspecteurs municipaux ont été avisés de la situation et sont allés inspecter l'immeuble. Ils ont constaté son mauvais état. Plutôt que de forcer le propriétaire à investir dans la rénovation du bâtiment, ils lui ont plutôt permis de retirer tout le revêtement extérieur ainsi que les balcons arrière pour « procéder à des expertises ». Quelques jours plus tard, l'arrondissement ordonnait la démolition du bâtiment parce qu'il était devenu dangereux, en mars 2012. Six logements étaient alors perdus.

Qu'est-il advenu du site aujourd'hui ? Le propriétaire a conclu une entente avec un promoteur de condos, et des unités sont actuellement en vente pour un nouveau bâtiment qui sera construit sur le site.

Ce sont parfois des secteurs entiers qui sont touchés par des problèmes de salubrité et d'entretien de logements à grande échelle. Les équipes mises en place par la Direction de l'habitation font un travail louable qui permet surtout des interventions dans de grands ensembles immobiliers appartenant au même propriétaire. Or, dans le Sud-Ouest, de tels ensembles sont très rares. On a plutôt affaire à des secteurs présentant une grande concentration de bâtiments délabrés et insalubres, appartenant tous à des propriétaires différents. Nous pouvons à cet effet mentionner le cas de l'avenue de l'Église, dans le quartier Côte-Saint-Paul, qui présente un tel problème. À l'heure actuelle, aucun mécanisme ne permet d'avoir une action intégrée pour ce type de problématique.

Une approche qui manque de mordant

Il existe un principe bien établi en droit : nul ne saurait ignorer la loi. On n'hésite pas à donner une contravention de stationnement à quelqu'un qui ne respecte pas les règlements municipaux à cet égard. En matière de salubrité, l'approche est pourtant tout à fait différente. On y va plutôt par l'encouragement, la négociation, on tente par tous les moyens de convaincre un propriétaire à agir par lui-même avant de le mettre à l'amende.

Or, pourquoi faudrait-il agir ainsi ? Un propriétaire prudent et diligent connaît parfaitement les normes relatives à l'entretien des immeubles. C'est presque toujours en toute connaissance de cause qu'un propriétaire laisse son logement dans un état qui ne respecte pas les règlements applicables. Ses obligations légales sont claires et il doit les respecter.

Bien que la proportion d'amendes données a doublé en dix ans (511 en 2003-2006 contre 1102 en 2010-2012), on ne dépasse jamais la barre des 20 % d'amendes données par infraction constatée, ce qui nous apparaît nettement insuffisant. Une approche plus dissuasive est clairement requise pour s'assurer que le message soit clair et que les propriétaires locatifs comprennent que leur négligence a des conséquences.

Dans le même ordre d'idées, nous constatons que, bien que des efforts soient faits en ce sens, le suivi n'est pas toujours effectué de façon aussi serrée qu'il le devrait. Nous constatons le manque de ressources des inspecteurs à cet égard, faisant en sorte que ceux-ci n'ont pas toujours le temps de retourner sur les lieux une fois les travaux effectués pour s'assurer que tout a été effectué dans les règles de l'art.

Une ressource peu connue en manque de convivialité

Pour les intervenants en matière de logement, les services d'inspection des arrondissements sont des ressources précieuses sur lesquelles nous pouvons généralement compter. Vu l'état des délais à la Régie du logement, le recours aux inspecteurs est souvent une solution rapide, efficace et peu coûteuse qui permet aux locataires d'espérer une solution à court ou moyen terme.

Malheureusement, nous constatons que très peu de nos usagers connaissent cette ressource et ceux qui la connaissent ne savent souvent pas comment y faire appel. Il semble en plus que chaque arrondissement ait une politique différente pour faire une demande d'inspection, ce qui complique encore les choses. Dans le Sud-Ouest, il est par exemple possible de faire une demande d'inspection par télécopieur, ce qui simplifie notre travail et permet d'éviter au locataire d'avoir à se déplacer au bureau d'arrondissement, comme c'est le cas dans Ville-Marie, notamment.

Toutefois, l'exigence d'envoyer une mise en demeure au propriétaire préalablement à toute demande d'inspection constitue un obstacle majeur à l'accessibilité aux services d'inspection des arrondissements. Les locataires hésitent souvent à envoyer une mise en demeure à leur propriétaire, par peur de représailles. Il ne faut jamais perdre de l'esprit que ce sont souvent les personnes les plus vulnérables qui vivent dans les logements les plus vétustes et décrépits. Elles ont souvent peur de perdre le peu qu'elles ont. Même lorsque ce sentiment de peur n'est pas présent, d'autres problèmes

peuvent empêcher une personne de franchir cette étape préalable, notamment l'analphabétisme ou plus largement la méconnaissance des mécanismes légaux en cause. Enfin, pour une personne à très faible revenu, le coût du courrier recommandé (15 \$ environ) est une dépense qui fait mal.

Bref, nous croyons que cette exigence n'a pas lieu d'être, d'autant plus qu'elle est inusitée parmi l'ensemble des services municipaux. A-t-on une telle exigence avant de permettre à un citoyen de faire appel à la police pour du bruit excessif ou de faire une plainte au service des incendies parce qu'une sortie de secours n'est pas sécuritaire ?

Nos recommandations

En lien avec les constats faits précédemment, nous désirons soumettre à la Commission les recommandations suivantes :

1. *Adopter une approche préventive au niveau des arrondissements*

Il nous apparaît nécessaire que les arrondissements ciblent des secteurs de leur territoire qui comportent une plus forte densité de logements délabrés et qu'ils procèdent à des inspections systématiques pour ces secteurs, même en l'absence de plainte.

2. *Avoir recours aux amendes à chaque constatation d'une infraction*

Afin d'agir en cohérence avec les autres outils pénaux de la Ville, le propriétaire devrait se voir imposer une amende chaque fois qu'une non-conformité est constatée. Cela assurerait l'application du règlement dans une perspective de dissuasion.

3. *Adopter des normes de suivi plus serrées et plus systématiques*

Des normes de suivi plus rigoureuses et appliquées dans tous les dossiers permettraient que l'inspecteur s'assure que les travaux soient faits en conformité avec le règlement et que toutes les non conformités soient corrigées lorsque le dossier est fermé.

4. *Faciliter le processus de plainte en supprimant l'obligation d'avoir expédié préalablement une mise en demeure au propriétaire*

Ce faisant, les personnes les plus vulnérables auront plus de facilité à utiliser le service et risquent de voir plus rapidement une amélioration dans leurs conditions de vie.

5. *Mettre en place une campagne de visibilité pour faire connaître le service d'inspection des arrondissements*

Une campagne de visibilité efficace et à grande échelle permettrait non seulement de faire connaître le service aux locataires, mais elle informerait également qu'un service municipal d'inspection existe et qu'il veille aux grains. Il

serait par exemple judicieux d'inclure dans les dépliants d'information le montant des amendes qui peuvent être imposées en cas d'infraction au règlement.

6. *Augmenter les budgets consacrés au service d'inspection en entretien et salubrité*

Un meilleur financement, utilisé efficacement, permettrait aux arrondissements de dégager des ressources supplémentaires pour développer les mesures préventives, assurer un meilleur suivi et mieux appliquer le règlement.

Conclusion

Bien que nous saluions les efforts faits par la Ville et les arrondissements dans le dossier de l'entretien et de la salubrité des logements, nous croyons que quelques aspects restent à améliorer. Dans cette optique, nous croyons que les éléments constructifs que nous apportons sont ceux qui doivent être améliorés en priorité. Nous sommes de plus solidaires de nos collègues des autres comités logement ainsi que du Regroupement des comités logement et associations de locataires (RCLALQ), qui vous ont également fait part de leurs constats et recommandations. En somme, nous espérons, en tant qu'intervenants directement impliqués sur le terrain, que vous prendrez en compte nos observations et recommandations, afin d'améliorer la situation dans l'intérêt de tous les citoyens montréalais.