



Action dignité de Saint-Léonard  
9089 A, boul., Viau Saint-Léonard (Québec) H1R 2V6  
tél /fax: 514-251-2874

*Pour en finir avec l'insalubrité des logements*

**Le cas du Domaine Renaissance**

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

**Action dignité de Saint-Léonard**

**Mai 2013**

Action dignité de Saint-Léonard est un organisme de défense collective du droit au logement. Nous sommes membre 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.

C'est pourquoi nous revendiquons notamment, à l'instar du RCLALQ, l'instauration d'un Code du logement provincial définissant les normes suffisantes quant à l'entretien, la salubrité et la sécurité des immeubles. **Pour les villes comme Montréal qui possèdent déjà une réglementation sur la salubrité, Action dignité de Saint-Léonard, demande une meilleure application du Règlement.**

### **Mise en 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, le RCLALQ déplorait un certain laxisme dans l'application du code et demandait à la Ville de corriger le tir.

Ainsi, déjà dans le Mémoire d'Action dignité de Saint-Léonard, présenté à la Commission sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement et le transport collectif, le 16 novembre 2006, nous y soulignons l'importance d'une application vigoureuse du Règlement sur la salubrité et l'entretien. Nous étions au prise avec le complexe immobilier Place Jarry, un parc locatif de 134 logements appartenant au *Roi des taudis*, Robert Seabag, qui a fait les manchettes dans le cadre des articles de la presse, signée par Katia Gagnon et Hugo Meunier *Les pires taudis* parus en 2006. Des inspections par la Ville de Montréal ont été effectuées et malgré les amendes données au propriétaire celui-ci n'a rien fait. Peu de temps après, un acte criminel a été commis et un des deux immeubles a été fermé par le service des incendies et quelques mois après, l'autre immeuble a été fermé par le propriétaire Robert Seabag, mettant plusieurs familles à la rue. Notre projet de logements sociaux sur ce terrain, qui était pourtant appuyé par l'arrondissement de Saint-Léonard, a malheureusement été refusé par la Ville de Montréal, et le terrain est toujours vacant.

Dans notre Mémoire de 2006, Action dignité de Saint-Léonard dénonçait aussi les conditions d'insalubrité des 336 logements du Domaine Renaissance, situé dans le secteur Viau-Robert prévalant encore aujourd'hui en 2013. Les problèmes d'insalubrité étaient connus de l'arrondissement de Saint-Léonard, depuis plusieurs années déjà. Malheureusement, elle n'a jamais agit avec diligence dans le dossier de l'insalubrité. Pourtant se sont les arrondissements qui ont la responsabilité de faire appliquer le Règlement de la Ville de Montréal en matière de salubrité.

Vu l'ampleur des problèmes et afin de pouvoir prêter main forte aux arrondissements dans les cas les plus lourds, la Ville de Montréal a finalement adopté en 2007 un plan d'action portant spécifiquement sur la salubrité des logements. Les inspections des 336

logements du Domaine le Renaissance ont été ainsi réalisées par la Ville de Montréal, qui a émis en tout, au propriétaire 3 500 avis de non-conformité. Malgré cela les logements sont restés insalubres. Comme si cela n'était pas assez, il c'est rajouté le problème de punaises et une invasion de souris et de rats. Nous nous sommes donc adressés à la Direction de la Santé Publique (DSP) qui a accepté d'intervenir, puisqu'elle a reçu le signalement de familles dont les adultes et les enfants étaient piqués sur tout le corps. Action dignité de Saint-Léonard, un travailleur communautaire du CLSC et l'intervenante du comité de revitalisation Viau-Robert a accompagné tout au long de son opération, l'équipe des médecins, un expert en moisissures et les infirmières du CSSSMSL, concernant la présence de vermines et de moisissures et l'état de santé des personnes. La DSP a produit, en juin dernier, un *Bilan de l'intervention au Domaine Renaissance de l'arrondissement de Saint-Léonard*, celui-ci démontre que dix-huit des vingt et un immeuble étaient infestés par les coquerelles, douze par les punaises de lit et cinq par les rongeurs. Concernant l'état de santé des personnes la DSP a pu conclure que les problèmes d'infiltrations d'eau, de moisissures, de coquerelles et de souris ont contribué à l'apparition ou à l'aggravation de problèmes de santé respiratoire tels que la rhinite, l'asthme ou les infections respiratoires, dans près de 40 % des logements visités. Suite à son dépôt, la Ville de Montréal a entrepris l'extermination des punaises et des coquerelles et elle a déposé 450 constats d'infractions devant le tribunal municipal. À notre grande déception, depuis décembre 2010, la Ville de Montréal s'est complètement désengagée de son plan d'action au Domaine Renaissance. Elle n'a pas complété l'extermination des punaises qui sont toujours présentes dans plus de 70 % des logements, et n'a fait aucuns des travaux majeurs dans les logements des locataires qui sont au prise avec des infiltrations d'eau et des moisissures.

Le 25 février 2011, il y a eu une rencontre pour faire le Bilan des interventions au Domaine Renaissance organisée par la Direction de la Santé Publique. Lors de cette rencontre, la Ville de Montréal a été blâmée pour son inaction tant par nous, que la DSP, dans le suivi de l'inspection des logements, qui sont encore insalubres. Les fonctionnaires nous ont indiqué d'adresser nos doléances aux élus de la Ville....

En mai 2011, un juge de la cour municipale a condamné les propriétaires Le Groupe Mach à payer près de 200 000\$ en amendes et leur avait donné un délai de six mois pour effectuer les travaux. Nous ne savons pas si des travaux majeurs ont été exécutés.

Ce que nous savons par contre, c'est qu'aujourd'hui en 2013, les mêmes problèmes d'insalubrité perdurent. Ainsi, les locataires de plus d'une cinquantaine de logements, nous ont signifié rencontrer plus de trois problèmes dans leur logement parmi les suivants: punaises, coquerelles, rats et souris, moisissures et infiltrations d'eau.

En mars dernier, des représentants du Groupe Mach et d'Immomarketing sont venus écouter les plaintes des locataires lors d'une rencontre, organisée avec le Comité promoteur du logement social de Saint-Léonard. Pour donner suite à cette rencontre, le Groupe Mach, doit venir présenter aux intervenants du milieu, le 9 mai 2013, les interventions qu'il entend priorisées concernant l'insalubrité et la sécurité des logements et les manières de la faire. C'est à suivre.

Depuis janvier 2011, nous savons que le Groupe Mach a acquis le site du Domaine Renaissance, afin d'y développer un nouveau projet immobilier. Le comité promoteur du logement social de Saint-Léonard a négocié avec celui-ci le développement d'un projet d'au moins 150 logements sociaux. Après plusieurs rencontres, l'arrondissement de Saint-Léonard et la Ville de Montréal ont appuyé le projet. C'est aussi à suivre

Nous demandons aussi au Groupe Mach de préserver un grand nombre des logements locatifs sur le site et que ceux-ci soient remis aux normes, sinon plus de 200 familles avec enfants, risquent de se retrouver sans logis.

Malgré le développement d'un projet de logements sociaux à venir sur le site, il est important que la Ville de Montréal continue d'appliquer son *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements* et de voir au suivi des inspections des 336 logements locatifs.

Pour terminer, nous constatons que malgré le Règlement sur la salubrité, le plan d'action sur la salubrité des logements et celui pour l'élimination des punaises de lit, adoptés par la Ville de Montréal, les problèmes de salubrité et de manque d'entretien des immeubles persistent toujours dans plusieurs arrondissements montréalais.

### **C'est pourquoi nous appuyons l'ensemble des Recommandations du RCLALQ.**

*1- Que la Ville de Montréal dresse un portrait complet et mis à jour à intervalle régulier du parc locatif (connaître l'ampleur et la nature des problèmes ainsi que leur localisation géographique).*

*2- Que la Ville de Montréal se dote d'un plan d'inspections préventives.*

*3- Que la Ville de Montréal distribue les ressources aux arrondissements selon la dégradation de leur parc de logements locatifs.*

*4- Que l'on augmente le nombre d'inspecteurs et d'inspectrices afin de répondre aux besoins d'inspection.*

*5- Que les inspecteurs disposent de l'équipement nécessaire pour détecter les problèmes dans le logement (exemple: présence d'humidité excessive et de moisissures.)*

*6- Que les inspecteurs fassent l'inspection, non seulement du logement visé par une plainte, mais aussi de tous les logements de l'immeuble.*

*7-Que les inspecteurs soient sensibilisés à la réalité des locataires.*

8- *Que la Ville de Montréal et ses arrondissements se dotent de critères et de délais uniformisés pour chaque infraction.*

9- *Que les inspecteurs émettent systématiquement, le cas échéant, des constats d'infractions aux propriétaires.*

10- *Que la Ville de Montréal fasse des démarches auprès du gouvernement du Québec pour modifier le Code de procédure pénale afin que les avis de non-conformité du Règlement soient associés à l'immeuble.*

11- *Que la Ville de Montréal et ses arrondissements, conformément au Règlement, fassent les travaux en lieu et place*

12- *Que les délais soient réduits par l'ajout d'une salle dédiée à l'application du Règlement à la cour municipale.*

13- *Que les plaintes puissent être envoyés par télécopieur, par courriel et par envoi postal et qu'en cas d'urgence (rats, absence de chauffage ou risque d'effondrement) la plainte puisse se faire par téléphone et sans mise en demeure.*

14- *Qu'en lieu et place d'une carte de visite, les inspecteurs soient dotés d'accroche-portes pour signifier leur visite dans un immeuble.*

15- *Que la Ville de Montréal et ses arrondissements remettent aux locataires des lettres visant à les informer de l'ouverture et la fermeture d'un dossier en vertu du Règlement. De plus que les locataires soient avisés de tout avis de non-conformité et des délais accordés pour corriger les infractions.*

16- *Que soit accessible, dans les bureaux d'Accès Montréal, sur simple demande verbale, le rapport d'inspection, les avis et les photos concernant le logement ou l'immeuble de la personne plaignante.*

17 - *Qu'en cas d'évacuation, par la ville ou l'arrondissement de ménages locataires, la Ville se dote d'une politique de relogement, permettant d'héberger temporairement, durant au moins un mois, et de reloger l'ensemble des ménages évacués, peu importe leur composition et leur statut (ex. y compris les personnes réfugiées).*

18- *Qu'en cas d'évacuation, par la ville ou l'arrondissement, de ménages locataires, la Ville prévoit des sommes pour indemniser ces ménages.*

19- *Que le Service de référence de la Ville pour le relogement soit un service de première ligne.*

20- *Que la Ville de Montréal applique avec une rigueur exemplaire le règlement sur la salubrité des logements.*

21- *Que la Ville de Montréal se dote d'une procédure d'expropriation pour les propriétaires récalcitrants.*

22- *Que les inspecteurs émettent systématiquement des constats d'infraction à l'expiration du délai de l'avis de non-conformité si le problème n'est pas réglé.*

23- *Qu'en cas de présences de punaises de lit, les propriétaires aient l'obligation d'exterminer dans l'ensemble de l'immeuble.*

24- *Qu'à chaque visite de logements, les inspecteurs vérifient la présence de punaises de lit et émettent un avis de non-conformité, le cas échéant, sur le champ en présence de punaises de lit.*

25- *Que les inspecteurs effectuent un suivi des plaintes afin de s'assurer du respect de l'application du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements.*

26- *Que la Ville et ses arrondissements organisent le 1<sup>er</sup> juillet une collecte des matelas et autres objets pouvant propager les punaises de lit de façon rapide et efficace.*

27- *Prévoir une aide à la préparation des logements pour les ménages à faible revenu et/ou en manque de capacité physique.*