



L'entretien, la salubrité et la sécurité des logements à Parc-Extension

Du laisser-faire aux inspections préventives

Commentaires et recommandations

À

Commission sur le développement économique et urbain et de l'habitation

Comité d'action de Parc Extension (CAPE)

9 mai 2013

LE COMITÉ D'ACTION DE PARC EXTENSION (CAPE)

Le CAPE est le comité logement du quartier Parc Extension. Il accueille les locataires qui viennent s'informer de leurs droits et les appuie dans leurs démarches pour faire respecter leur droit à un logement propre à l'habitation.

Il veut aussi être l'un des porte-parole de la population du quartier pour concrétiser le droit pour tous à un logement décent. Le CAPE fait la promotion du logement social comme l'alternative pour assurer aux populations plus démunies le contrôle de leurs conditions de logement.

Le CAPE est membre du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) et aussi Regroupement en aménagement de Parc Extension (RAMPE) et du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU).

LE QUARTIER PARC-EXTENSION À MONTRÉAL

Situé au Centre-Nord de Montréal, dans l'Ouest de l'arrondissement Villieray/Saint-Michel/Parc-Extension, Parc-Extension est enclavé par l'autoroute métropolitaine, Ville Mont-Royal et deux voies de chemin de fer, celle le coupant d'Outremont et l'autre de Villieray.

Parc-Extension est un quartier d'immigration et de nouveaux arrivants. La méconnaissance des droits ou la peur de les exercer y sont particulièrement palpables.

Les problèmes de logements et de pauvreté y sont majeurs :

- 81 % des logements sont occupés par des ménages locataires¹;
- 29 % des logements nécessitent des réparations mineures et 12,1 % des réparations majeures;
- les logements sont plus petits à Parc Extension, comptent moins de chambres à coucher et sont habités par plus de personnes qu'à Montréal;
- le coût des loyers a augmenté de 15,6% entre 2001 et 2006;
- 41,1 % des ménages locataires consacrent plus de 30% de leur revenu pour le paiement du loyer, 18,6% plus de 50%;
- 25,9% des domiciles avec enfants ont des coquerelles, 18,7% des rongeurs et 38% des facteurs d'humidité/moisissure²;
- Seules 15 unités de logement social y ont été réalisées depuis 2005;
- En mars 2013, 893 ménages étaient sur la liste d'attente de l'Office municipal d'habitation de Montréal.

¹ Pour les cinq premiers picots : CSSS de la Montagne, *Profil statistique de la population du CSSS de la Montagne 2006*, août 2008. 92 pages.

² *Étude sur la santé respiratoire des enfants montréalais de 6 mois à 12 ans. Portrait du territoire du CSSS de la Montagne*. Louis Jacques, Céline Plante, Sophie Goudreau, Leylâ Deger, Michel Fournier, Audrey Smargiassi, Stéphane Perron, Robert L. Thivierge, 2011, 50 pages

LE TRAVAIL D'INSPECTION À VILLERAY/SAINT-MICHEL/PARC-EXTENSION (VSMPE)

Selon des données transmises par VSMPE au CAPE, suite à une demande d'accès à l'information, voici, dans le tableau qui suit, un aperçu quantitatif du travail d'inspection dans l'arrondissement entre 2008 et 2012.

Année	Plaintes logements	Visites logements/inspecteurs	Avis de non-conformité	Nb de dossiers de cour complété par DAUSE
2008	347	993	42	19
2009	386	1280	35	15
2010	374	1100	40	7
2011	440	1086	52	7
2012	432	1003	84	5

Sur les sept inspecteur-e-s de VSMPE, deux traitent les plaintes issues de Parc-Extension. Généralement, le premier s'occupe des dossiers au Sud de Jarry, tandis que l'autre voit à ceux au Nord de Jarry.

Sauf pour certaines urgence (ex. : présence de rats, absence de chauffage en plein hiver ou risque d'effondrement), le-la locataire doit d'abord aviser par écrit son propriétaire. Après l'expiration du délai de son avis, il-elle peut porter plainte au bureau de l'arrondissement, qui envoie d'abord un avis au présumé fautif. À l'expiration de ce nouveau délai, c'est le-la locataire qui doit retourner son coupon-réponse rempli au bureau de l'arrondissement.

C'est à partir de moment que l'inspecteur se déplacera pour vérifier l'état du logement (et non pas de l'immeuble) et pourra, le cas échéant demander des correctifs au propriétaire fautif. Occasionnellement, l'inspecteur remettra des contraventions³.

Bref, peu de ressources sont allouées à Parc-Extension en regard de ses nombreux problèmes de logement et l'arrondissement sévi peu contre les contrevenants. Le fardeau de porter les plaintes repose individuellement sur les épaules des locataires. Ceci changera peut-être en 2013 avec l'annonce de la mise en œuvre d'un nouveau programme d'inspections préventives...

LE LAISSER-FAIRE : DES EXEMPLES MALHEUREUX DEPUIS 2010

Di Giambattista

Un des propriétaires récalcitrants de Montréal, M. Claudio Di Giambattista, possède trois immeubles à Parc-Extension (7590, Durocher / 8151, Stuart / 785, Ball-7911, Outremont). Celui situé au 7590 Durocher avait été le premier dans lequel la Ville y avait fait en lieu et place des travaux en 2003. En 2006, M. Di Giambattista avait fini par rembourser les quelques 115 000\$ qu'il devait à la Ville, après que celle-ci ait mis une hypothèque légale sur son bâtiment.

³ Notons que les propriétaires peuvent également se plaindre contre des locataires, selon la même procédure.

Après, M. Di Giambattista avait disparu de l'actualité et du radar des autorités pour quelques années. Toutefois, à l'automne 2011, la ténacité d'un locataire du 8151, Stuart, rendu malade par la moisissure de son immeuble, a pu recevoir l'expertise de la Direction de la santé publique de Montréal (DSP-M), qui déclarait son logement dangereux pour la santé. Le 10 novembre 2011, suivant un battage médiatique, l'arrondissement évacuait sans aucun préavis les quatre familles qui habitaient l'immeuble. Pourtant, en juillet 2011, une inspectrice de l'arrondissement avait visité le logement du locataire plaignant, suite à la plainte du locataire précédant, sans aucune action de la part des autorités.

Suite à l'évacuation du 10 novembre 2011, un seul ménage a été relogé par l'OMHM, aucun n'a reçu d'indemnisation, faute de recours à la Régie du logement ou de report de leurs recours. Deux ont reçu de l'aide à la décontamination de leur effet. Une famille mono-parentales de six enfants a été relogée par un OSBL d'habitation, car elle a été considérée inadmissible au relogement d'urgence de l'OMHM vu son statut de réfugiée politique. Par surcroît, seulement quatre contraventions y ont été émises, malgré l'état lamentable des lieux.

Ensuite, en mai 2012, c'était au tour de 11 ménages (dont trois réfugiés politiques) du 785, Ball / 7911, Outremont de subir le même sort. Cette fois-ci, l'arrondissement avait judicieusement remis des avis de pré-évacuation aux locataires. Seulement deux ménages ont été relogés par l'OMHM. 89 constats d'infraction ont été émis. De plus, à l'automne 2012, l'immeuble a été le premier visé par un avis de détérioration inscrit sur le registre foncier. Finalement, la cour municipale déclarait coupable M. Di Giambattista le 22 mars 2012 pour l'ensemble des ses constats d'infraction.

Cinq de ces ménages gagnaient à l'été 2012 à la Régie du logement. Leur ex-proprétaire devra leur verser au total près de 35 000 dollars. Toutefois, faute d'argent pour engager un huissier, aucun de ces ménages n'a encore vu la couleur de leur argent. Précisons que le bureau d'aide juridique Crémazie a refusé le mandat à un des locataires pour la saisie, prétendant ce service non-couvert. Par ailleurs, c'est en voulant contester ces jugements de la Régie du logement, que M. Di Giambattista s'est fait déclaré forclos et plaideur quérulent.

Évacuée trois fois en un an pour cause de moisissure

Le CAPE ne peut passer sous silence l'histoire d'une ex-locataire de l'avenue de l'Épée à la santé respiratoire précaire, qui a été évacuée trois fois pendant un an pour cause de moisissure.

Suite à une investigation de la DSP-M, cette femme a été évacuée par l'arrondissement. Elle n'a pas été relogée par l'OMHM, puisqu'elle était « aidée » par son propriétaire, qui la relogeait dans un autre de ses logements. Nouvelle évacuation, car ce nouveau logement était lui aussi moisi. Pas encore d'aide de l'OMHM, car son propriétaire la relogeait de nouveau ailleurs, ... dans un autre logement contaminé ! Finalement, suite à l'intervention du CAPE et de l'Ombudsman, cette dame était relogée dans un HLM. Elle retombait toutefois à nouveau malade, car son propriétaire lui avait livré ses meubles sans les décontaminer au préalable.

Cette femme n' jamais été indemnisée et s'est fait refuser l'aide juridique par le bureau de Côte-des-Neiges.

Quand c'est une fillette qui déclare l'insalubrité

Une fillette hospitalisée pour grave troubles respiratoires a fini par mettre la puce à l'oreille de son médecin, qui l'interrogeait. Les seuls animaux qu'elle avait à son domicile étaient des souris! Nouvelle intervention de la DSP-M qui déclare son logement impropre à l'habitation. Lors de leur visite du logement, les intervenants du CAPE n'en croyaient pas leurs yeux : toutes les surfaces des murs et des plafonds, de toutes les pièces du logement, étaient couvert de moisissure. Cette famille nombreuse devait être évacuée d'urgence. Incapable de les reloger dans son parc, l'OMHM leur remettait une lettre de supplément au loyer. Elle se négociait à l'amiable une indemnité avec le propriétaire.

Face à ces cas extrêmes, le CAPE ne peut que s'étonner que la Ville ait pu laisser des propriétaires négliger autant leurs immeubles sous d'aussi longues périodes. Comme le disait une autre locataire du quartier, originaire d'Irak, « jamais dans ma vie, tant à Bagdad qu'à Damas où j'ai aussi vécu, je n'ai vu des logements en aussi mauvais état qu'à Parc-Extension ».

Ces cas extrêmes ont dans une certaine mesure « désensibilisés » les intervenants du CAPE. Visiter des logements avec divers problèmes de vermine, de punaises, de salles de bain en piteux état et aux multiples réparations à faire semble tellement être la « norme » pour trop de locataire. De son côté, une mère de famille de six enfants, d'origine africaine, locataire de la rue d'Anvers, donnait au moins le mérite à son propriétaire : il était le seul qui avait accepté de lui louer un logement, logement dans lequel les coquerelles couraient en grand nombre sur les murs en plein jour !

VERS DES INSPECTIONS PRÉVENTIVES

Suite aux derniers rapports de l'ombudsman et du vérificateur général et suite à des discussions avec les élues et la Direction de l'habitation de Montréal, la mise sur pied d'un programme préventif d'inspection des logements pour 2013 a été convenue et élaborée pour VSMPE. Les pressions des locataires de Parc-Extension et du CAPE y ont sûrement aussi à voir. Depuis 2006, tant le RAMPE que le CAPE demande un plan d'action local public sur la salubrité.

Rappelons que l'ombudsman et le vérificateur général s'étaient notamment préoccupés des suivis à faire auprès des propriétaires récalcitrants.

Dans l'objectif de faire tripler le nombre de logements annuellement inspectés, à l'équipe régulière actuelle s'ajouteront quatre inspecteur-e-s supplémentaires :

- deux inspecteur-e-s dédiés au logement sont embauché-e-s par l'arrondissement pour visiter des immeubles qui ont déjà fait l'objet de plaintes (objectif de 350 logements visités de plus en 2013);
- deux inspecteur-e-s prêté-e-s par la ville centre qui visiteront 375 logements où des récidives ont été notées (dans huit immeubles totalisant 600 logements; quatre de ces immeubles sont à Parc-Extension). Ce « prêt » d'inspecteur-e-s fait l'objet d'une convention pour 2013 entre la ville centre et l'arrondissement.

Précision : l'équipe actuelle d'inspecteur-e-s continuera de traiter les plaintes normales reçues à l'arrondissement. Normalement, l'arrondissement visite environ 350 logements par année.

Par ailleurs, au moins deux autres arrondissements ont un espace de concertation sur la salubrité, contrairement à ce qui se passe à VSMPE. En 2010, en lançant un projet spécial d'inspection de la rue Ste-Catherine Est, l'arrondissement Hochelaga-Maisonneuve/Mercier s'est doté d'un comité de travail réunissant quelques fois par année élues, fonctionnaires, institutions et organismes communautaires concernés. De son côté, l'arrondissement Côte-des-Neiges a un lieu de concertation semblable, sans l'existence toutefois d'un projet spécial d'inspection.

Sans statuer sur la nécessité de créer ou non un tel lieu de concertation à VSMPE, les responsables de VSMPE assure pour l'instant au CAPE la possibilité de communiquer en continu sur la mise en œuvre du programme et de l'application de la réglementation (notamment, en appelant au besoin au télétraitement). La tenue d'une rencontre large pourrait aussi être envisageable.

De son côté, le CAPE n'a pas indiqué ce que pourrait être sa participation à ce nouveau programme d'inspection préventif, sauf donner des exemples de moyens de communication. Par exemple, le CAPE a suggéré de mettre à contribution certains organismes qui visitent des immeubles, tels Vrac environnement, ou qui sont en contact avec les familles, comme les écoles primaires.

Toutefois, le CAPE salue cette nouvelle initiative qui semble porteuse pour mettre fin au laisser-aller des dernières années.

ACCÈS AU RAPPORT D'INSPECTION PAR LES CITOYEN-NE-S

Actuellement, un-e locataire qui souhaite obtenir le rapport d'inspection le-la concernant doit formuler une demande d'accès à l'information au Bureau Accès Montréal (BAM), sans aide aucune. Ce rapport s'obtient aussi par l'envoi par huissier à l'arrondissement d'un sub poena de la Régie du logement. Toutefois, les coûts de huissier sont prohibitifs et le-la locataire ne « découvrira » le contenu du rapport qu'au moment de son audience à la Régie du logement.

Le CAPE a expliqué sa préférence pour la mise en place à VSMPE de la procédure en vigueur à Hochelaga-Maisonneuve/Mercier pour obtenir un rapport d'inspection concernant son propre logement. À Hochelaga-Maisonneuve/Mercier, la personne n'a qu'à se présenter au BAM avec une pièce d'identité et une preuve d'adresse pour obtenir le rapport, tandis qu'à VSMPE, elle doit faire une demande d'accès à l'information, sans aide disponible au BAM pour la rédiger. En outre, la connaissance du rapport d'inspection est fort utile pour préparer une audience à la Régie du logement ou pour prendre la décision d'abandonner son logement.

VSMPE n'a malheureusement pas donné suite à cette recommandation, pourtant toute simple du CAPE.

RECOMMANDATIONS

- 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 et la localisation géographique).
- 2- Que la Ville de Montréal applique avec une rigueur exemplaire le règlement sur la salubrité des logements.
- 3- Que la Ville de Montréal se dote d'un plan d'inspections préventives.
- 4- Que la Ville de Montréal distribue les ressources aux arrondissements selon la dégradation du parc de logements locatifs.
- 5- Augmenter le nombre d'inspecteurs et d'inspectrices afin de répondre aux besoins d'inspection.
- 6- Que les inspecteurs disposent de l'équipement nécessaire pour détecter les problèmes dans le logement (exemple : détection de l'humidité excessive).
- 7- Que les inspecteurs inspectent les immeubles plutôt que le seul logement visé par la plainte.
- 8- Que les inspecteurs soient sensibilisés à la réalité des locataires.
- 9- Que la Ville de Montréal et ses arrondissements se dotent de critères et de délais uniformisés pour chaque infraction.
- 10- Que les inspecteurs émettent systématiquement des constats d'infractions aux propriétaires.
- 11- Que la Ville de Montréal fasse des démarches auprès du gouvernement du Québec de modifier le Code de procédure pénale afin que les avis de non-conformité du Règlement soient associés à l'immeuble.
- 12- Que la Ville de Montréal et ses arrondissements conformément au règlement fasse les travaux en lieu et place des propriétaires et aux frais des propriétaires.
- 13- Que les délais soient réduits par l'ajout d'une salle dédiée à la cour municipale
- 14- Que la Ville de Montréal et ses arrondissements envoient aux locataires des lettres visant à les informer de l'ouverture et la fermeture d'un dossier en vertu du Règlement sur la salubrité des logements. De plus que les locataires soient avisés de tout avis de non-conformité et des délais accordés pour corriger les infractions.
- 15- Que les rapports d'inspection soient accessibles aux locataires sur demande dans les bureaux d'arrondissement.
- 16- Que la Ville de Montréal uniformise sa politique de relogement pour tous les ménages évacués pour insalubrité (notamment pour les réfugié-e-s politiques).
- 17- Qu'en plus d'une aide à la recherche de logement, tous les ménages évacués pour insalubrité puissent bénéficier d'un logement temporaire (minimum de 1 mois).
- 18- Qu'en matière de relogement pour cause d'insalubrité, les ménages dans le besoin reçoivent une aide financière adéquate

- 19- Que la Ville de Montréal se dote d'une procédure pour exproprier les propriétaires récalcitrants.
- 20- Qu'en cas d'infestation de punaises de lit, prévoir une aide à la préparation des logements pour les ménages à faible revenu et/ou en manque de capacité physique.