



Comité  
logement  
**Ville-Marie**

1710, rue Beaudry, local 2.6  
Montréal (Québec) H2L 3E7  
Tél.: 514.521.5992  
info@clvm.org

## Questions pour la Commission sur le développement économique et urbain – 9 mai 2013

1. Les tableaux 1 et 2, en pages 5 et 6 du *Bilan de l'action municipale pour l'amélioration de la salubrité des logements 2008-2012*, présentent certaines données sur les demandes et activités traitées par les arrondissement pour chacune des années de 2008 à 2012, mais de façon agrégée, pour l'ensemble de la Ville de Montréal. Nous aimerions obtenir les mêmes données, détaillées par année et par arrondissement.
2. En page 9 du bilan, on peut lire que « les dossiers judiciairisés concernent une vingtaine de propriétaires dont seulement 4 cumulent 95% des amendes ». Nous aimerions obtenir la liste des 20 propriétaires en question, ainsi que le nombre d'amendes pour chacun des propriétaires concernés.
3. Le bilan du projet pilote sur les maisons de chambres dont il est fait mention dans le *Bilan...* présente comme principale recommandation « que les décisions à venir découlant du présent bilan (...) soient prises dans le cadre d'un plan d'action qui tienne compte de toutes les facettes de la problématique des maisons chambres et des personnes qui les habitent. » Dans quels délais la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal compte-t-elle produire ce plan d'action, et compte-t-elle l'élaborer en partenariat avec ses partenaires du milieu communautaire et des différents réseaux impliqués?
4. Dans les pistes d'action à développer à la fin du *Bilan...*, il est fait état de la Diffusion des meilleures pratiques développées en arrondissement. Parmi ces meilleures pratiques, on mentionne notamment le préavis d'inspection et l'instauration d'un tarif d'inspection. Quels arrondissements ont mis en place ces pratiques et est-il possible d'obtenir de la documentation sur ces pratiques et leur mode d'application?



4. ANNEXE

4.1. ANALYSE COMPARATIVE DES STRATÉGIES D'INTERVENTION PRÉCONISÉES PAR DES VILLES NORD-AMÉRICAINES

Tableau A – Stratégies d'intervention préconisées par six villes nord-américaines

Ville	Stratégie d'intervention	Mécanismes de coercition	Tarification	Financement
Los Angeles	Inspections systématiques des logements locatifs de plus de deux unités tous les quatre ans.	Dans le cas où les réparations ne sont pas complétées par les propriétaires fautifs, les loyers des locataires peuvent être perçus par la ville jusqu'à un maximum de 50 %. La proportion prélevée est fonction du nombre de violations aux normes minimales d'habitabilité.	Frais annuels de 35 \$ par unité locative imposés au propriétaire pour la réalisation d'inspections.  Toute réinspection subséquente est assujettie à des frais de 170 \$, plus 36 \$ de frais d'administration.	La tarification prévue couvre l'ensemble des coûts inhérents à la stratégie d'intervention.
New York	Inspections à la suite de la réception de plaintes et inspections préventives de logements sélectionnés.	Le refus de se conformer au règlement peut entraîner des poursuites judiciaires, des amendes et la prison. Les réparations d'urgence peuvent être effectuées par la ville aux frais du propriétaire.	Frais de 200 \$ par logement inspecté imposés au propriétaire.  Frais de 100 \$ par réinspection subséquente.  Si le propriétaire est récalcitrant : frais de 500 \$ par unité locative tous les six mois jusqu'à un maximum de 1 000 \$, et ce, aussi longtemps que les mesures correctives ne sont pas apportées.	La tarification couvre l'ensemble des coûts de la stratégie d'intervention.

V. Vérification d'optimisation des ressources et des technologies de l'information  
 V.2. Application du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements

Ville	Stratégie d'intervention	Mécanismes de coercition	Tarifification	Financement
Boston	Tous les logements locatifs doivent posséder une autorisation.  Inspections obligatoires des logements locatifs au moment des changements de locataire.	La non-conformité peut entraîner la révocation de l'autorisation et l'imposition d'amendes. Les logements ne détenant pas d'autorisation ne peuvent être loués.	Frais de 50 \$ à 75 \$ imposés au propriétaire pour chaque logement inspecté.	Les tarifs couvrent l'ensemble des coûts de la stratégie d'intervention.
Vancouver	Tous les logements locatifs doivent posséder une autorisation.	La non-conformité peut entraîner la révocation de l'autorisation et l'imposition d'amendes. Les logements ne détenant pas d'autorisation ne peuvent être loués.	Frais de 50 \$ pour l'étude du dossier, plus 60 \$ pour l'obtention d'une autorisation annuelle par logement.  Frais de 55 \$ pour le renouvellement annuel de la licence par logement.	Les tarifs couvrent l'ensemble des coûts de la stratégie d'intervention.
Toronto	Inspections à la suite de la réception de plaintes et inspections préventives de logements sélectionnés.	Le refus de se conformer au règlement peut entraîner des poursuites judiciaires et des amendes. Les réparations d'urgence peuvent être effectuées par la ville aux frais du propriétaire.	Frais exigés pour les suivis de non-conformités.  Frais de 94 \$ pour la première heure de réinspection et 55 \$ de l'heure pour le temps additionnel.	Ces frais contribuent en partie à couvrir les coûts de la stratégie d'intervention.
Montréal	Inspections réalisées sur réception de plaintes ou de requêtes.	Le refus de se conformer au règlement peut entraîner des poursuites judiciaires et des amendes. La Ville peut effectuer ou faire faire les réparations urgentes en lieu et place du propriétaire et cela aux frais de ce dernier.	Aucune.	La stratégie d'intervention est financée à même les budgets de la Ville.



Comité  
logement  
**Ville-Marie**

1710, rue Beaudry, local 2.6  
Montréal (Québec) H2L 3E7  
Tél.: 514.521.5992  
info@clvm.org

## Recommandation supplémentaire

**5- Que la Ville de Montréal mette en place sans plus tarder un comité, en partenariat avec ses partenaires du réseau communautaire, du réseau de la santé, etc., dont le mandat serait de proposer, d'ici la fin de l'année 2013, un plan d'action visant à sauvegarder le parc de maisons de chambres existant tout en y rétablissant des conditions de salubrité adéquates.**



## Revue des principales interventions municipales en matière d'hébergement de personnes seules au Canada et aux États-unis

Une recherche documentaire non exhaustive a permis d'identifier un certain nombre de tendances et de courants en matière de *single-room occupancy* (ou hébergement pour personnes seules) au Canada et aux États-unis. Entre autres choses, il ressort de cette recherche que la crise d'hébergement des personnes seules semble s'être produite plus tôt aux États-unis qu'au Canada; dès la fin des années soixante-dix, plusieurs villes américaines adoptaient des politiques pour le maintien et la réhabilitation du parc de logement pour personnes seules. Au Canada, ce n'est que vers la fin des années 80 que les administrations municipales ont pris conscience de la crise du logement des personnes seules.

Les mesures adoptées par les différentes villes nord-américaines diffèrent aussi énormément; certaines, dont San Diego, San Francisco et Vancouver, ont adopté une approche plus coercitive pour empêcher ou ralentir la conversion et la démolition des unités pour personnes seules alors que d'autres, comme Portland et Los Angeles, ont plutôt misé sur la mise en place d'incitatifs pour encourager le maintien des unités existantes et la création de nouvelles unités. D'autres villes encore ne se sont pas positionnées face à la crise imminente du logement pour personnes seules; c'est le cas, entre autres, de Winnipeg.

Différentes villes ont aussi adopté différentes politiques quant à la superficie minimum d'une chambre. À San Diego, pour faciliter la création de nouvelles unités, on a diminué la taille minimale pour la fixer à 150 pieds carrés. Cependant, l'expérience de San Francisco tend à démontrer que les hôtels résidentiels offrant des chambres de 250 pieds carrés et plus ont une clientèle plus stable et satisfaite alors que les hôtels offrant de plus petites chambres deviennent plus fréquemment des maisons de débauche. À Vancouver, le standard minimum pour la construction de nouvelles unités est de 300 pieds carrés et la plupart des nouvelles unités ont une superficie de 340 pieds carrés.

Enfin, la revue de littérature a permis de confirmer la tendance prédominante dans les autres villes du Canada et des États-unis en terme de la typologie de logements pour personnes seules; dans la majorité des cas, les personnes seules logent dans des hôtels résidentiels (*SRO hotels*) qui contiennent pour la plupart plus de 30 unités. Ces hôtels sont habituellement situés au centre-ville, à proximité des anciens secteurs industriels, des moyens de transport et de services telles l'Armée du Salut et les soupes populaires. Lorsqu'ils sont convertis, les hôtels résidentiels deviennent habituellement des hôtels touristiques (par exemple dans les destinations comme San Francisco) ou en édifices commerciaux.

Le tableau suivant résume le contexte d'hébergement des personnes seules et les mesures adoptées dans plusieurs villes canadiennes et états-uniennes. L'ordre des villes reflète la gradation du degré de coercition des politiques municipales; les plus coercitives sont présentées en premier et les moins coercitives à la fin. Signalons que dans certains endroits où un moratoire a été imposé, il y a des poursuites en justice.

	Contexte	Politiques municipales
San Diego	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1200 unités de logement pour personnes seules ont été détruites entre 1970 et 1985</li> <li>- 400 unités ont été réhabilitées 2400 unités ont été créées depuis, entre autre en réhabilitant des hôtels résidentiels fermés</li> </ul>	<p>1985-86 - adoption d'un moratoire sur la conversion ou démolition d'unités de logement pour personnes seules</p> <p>1987 - création d'un groupe de travail regroupant constructeurs, promoteurs, urbanistes, architectes et autres intervenants pour établir des standards, diminution de la superficie minimale d'une unité de logement à 150 pieds carrés et assouplissement de certains règlements municipaux, entre autre par rapport aux normes de stationnement</p>

<p><b>Vancouver</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il y a de moins en moins d'alternatives de logements pour personnes seules dans le secteur privé</li> <li>- Le logement pour personnes seules et converti principalement en ONBL et en auberges de jeunesse</li> </ul>	<p>1989 – résolution du conseil de « maintenir, améliorer et agrandir le parc existant de logement 'core-need' »</p> <p>1991 – adoption d'une politique de remplacement 1 pour 1</p> <p>2003 – adoption d'un règlement requérant l'aval du conseil municipal pour la conversion ou démolition d'unités pour personnes seules</p>
<p><b>San Francisco</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durant les années 70, beaucoup d'hôtels résidentiels ont été transformés en hôtels touristiques, ce qui a eu pour effet de déplacer des milliers de gens vulnérables, dont plusieurs centaines de personnes âgées</li> <li>- Après l'adoption du règlement, les propriétaires et groupes de pressions contre la conversion ont milité pour changer le règlement en leur faveur; plusieurs ONBL ont acheté des hôtels résidentiels pour éviter leur disparition</li> <li>- Un rapport d'un groupe communautaire publié en 1986 conclue que le règlement a été relativement efficace, mais qu'il doit faire partie d'une stratégie plus large</li> </ul>	<p>1980 – adoption d'un règlement obligeant les propriétaires de remplacer les unités converties ou détruites</p> <p>1982 – adoption d'un règlement établissant le degré de chauffage des pièces et de l'eau minimum pour les hôtels résidentiels</p> <p>2001 – adoption d'un règlement spécifiant les droits des chambreurs et tenanciers d'hôtels résidentiels et de maisons de chambres</p>
<p><b>Seattle</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le parc de logement locatif pour personnes seules a diminué considérablement entre 1960 et 1980 en raison des grands travaux d'infrastructure et de l'application de normes sévères de prévention des incendies</li> </ul>	<p>1979 – adoption d'un règlement obligeant les propriétaires à donner un avis de 120 jours pour convertir et à remplacer les unités converties et d'un deuxième règlement empêchant les propriétaires de laisser leurs propriétés inoccupées.</p>
<p><b>Portland</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En 1979, un OBNL est créé qui a pour but de réhabiliter les hôtels résidentiels pour maintenir une offre de logement pour personnes seules</li> <li>- Une fois que le secteur des OBNL a été établi, le secteur privé a dû s'adapter et maintenir les loyers à un niveau compétitif</li> </ul>	<p>1980-1985 – la ville de Portland a égalé dollar pour dollar tous les investissements publics et privés pour le maintien et la création d'unités pour personnes seules</p>
<p><b>Los Angeles</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En 1986, près du tiers des 33000 sans-abri de Los Angeles vivaient dans le quartier « Skid Row », où se trouvaient une soixantaine d'hôtels résidentiels contenant plus de 6400 unités. Une vaste campagne de réhabilitation vers le milieu des années 80.</li> </ul>	<p>1984 – suivant l'exemple de Portland, la ville de Los Angeles a créé, en 1984, une société à but non lucratif ayant pour le but d'acquérir, de réhabiliter et de gérer des hôtels résidentiels. Dans ses deux premières années seulement, la société SRO Housing a acquis 9 hôtels résidentiels comptant environ 900 unités.</p>
<p><b>Boston</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En 2003, il ne restait que 148 maisons de chambres dans la ville de Boston, alors qu'il y en avait approximativement 2000 dans les années 20</li> </ul>	<p>2003 – la ville a mis de l'avant une stratégie pour augmenter et préserver son parc de logements et a créé plus de 1000 unités spécifiquement pour les sans-abri</p> <p>2004 – le règlement 17 du Rent Equity Board (aujourd'hui appelé Rental Housing Resource Center) requiert un permis pour la conversion d'unités de logement pour personnes seules</p>



Toronto	<p>- Selon une étude du <i>Mayor's Homelessness Action Task Force</i>, le nombre d'unités de logement en maisons de chambres a diminué de 1200 en 1974 à 393 en 1998</p>	<p>2000 – création du <i>Rental Housing Office (RHO)</i>, service de coordination, de référence et de recherche ayant pour but de faciliter la diffusion de l'information aux locataires et chambreurs et recherche de logement</p>
New York	<p>- Environ 25000 personnes vivent dans des unités de logement pour personnes seules à Manhattan, soit dans des hôtels résidentiels ou dans des « brownstones » convertis  - Beaucoup d'hôtels résidentiels sont en train d'être convertis en hôtels touristiques et de « brownstones » en résidences privées</p>	<p>??? – un règlement de la ville requiert que les propriétaires obtiennent un certificat de « non harcèlement » pour pouvoir convertir une unité pour personne seule, mais le règlement est facilement contourné  1998 – un regroupement de chambreurs et d'activistes milite pour l'adoption d'un règlement pour le contrôle stricte des conversions d'unités pour personnes seules</p>
Winnipeg	<p>- Selon une étude de la SCHL, datant de 2002, il y aurait environ 1000 maisons de chambres dans la ville de Winnipeg, dont 70% des occupants bénéficient du programme de sécurité du revenu  - Il y a aussi plusieurs hôtels résidentiels au centre-ville</p>	<p>2005 – selon le constat de l'Institut d'études urbaines de l'université de Winnipeg, les résidents des hôtels résidentiels à Winnipeg ne sont pas considérés « locataires » et n'ont donc pas de droit en vertu du <i>Residential Tenancies Act</i></p>
États-Unis	<p>- Entre 1970 et 1980, il est estimé qu'environ un million d'unités pour personnes seules, soit la moitié du parc, sont disparues aux États-Unis</p>	<p>1987 – le <i>McKinney-Vento Homeless Assistance Act</i> de 1987 prévoit, à travers le <i>Single Room Occupancy Program</i>, que le gouvernement fédéral américain couvre 30% du prix du loyer d'une chambre pour tous les sans-abri, sauf exception.</p>

