



**Pour une meilleure application du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité
des logements**

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

Comité logement Ahuntsic-Cartierville

9 Mai 2013

Le Comité logement Ahuntsic-Cartierville

Le Comité logement Ahuntsic-Cartierville est un organisme de défense collective du droit au logement. Le Comité logement Ahuntsic-Cartierville est membre du Regroupement des comités logement et associations des locataires du Québec (RCLALQ). Les intervenantEs rencontrent 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, le Comité logement Ahuntsic-Cartierville 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.

Nous-mêmes dans notre arrondissement étions aux prises avec la tristement célèbre Place L'Acadie-Henri-Bourassa. Force de constater que même si cette saga est terminée, les problèmes de salubrité vécus par les locataires de notre quartier sont criants.

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. Cinq ans plus tard, les logements insalubres demeurent fréquents. Par exemple, plus tôt cette année deux reportages de radio-canada ainsi qu'un reportage du journal de quartier étalaient les conditions exécrables dans lesquelles des locataires d'immeuble de la rue Ranger devaient vivre. Ces immeubles étaient pourtant connus des autorités municipales. En effet, des inspections avaient été menées par les inspecteurs de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville en 2011 puis les dossiers avaient été fermés par les inspecteurs. C'est seulement après les reportages où l'on voyait que la situation était inacceptable que la ville centre fût interpellé dans le cadre du plan d'action sur la salubrité des logements.

En plus des problèmes usuels associés à l'insalubrité comme les coquerelles et les rongeurs, une épidémie de punaises s'est déclarée sur l'île de Montréal. Le RCLALQ a réclamé rapidement des mesures pour s'attaquer à ce problème. Il aura fallu attendre

deux ans, jusqu'en 2010, avant que Montréal mette sur pied un plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit.

Malgré le règlement sur la salubrité, le plan d'action sur la salubrité des logements et celui pour l'élimination des punaises de lit, les problèmes de salubrité et de manque d'entretien des immeubles persistent.

Les préoccupations vécues sur le terrain et les revendications de notre organisme

À Ahuntsic-Cartierville, on constate que le parc de logement continue de se dégrader malgré les mesures mises en place par la Ville et les arrondissements. Les locataires témoignent de nombreux problèmes qui menacent leur santé et sécurité.

- Problème de chauffage en hiver.
- Problèmes relatif à l'isolation des logements.
- Infiltrations d'eau et présence de moisissures.
- Punaises de lit.
- Infestations de vermine (coquerelles, souris, rats).

Ceci étant dit, dans notre quartier, tout comme sur l'ensemble du territoire montréalais, l'arrondissement ne dispose pas d'un portrait global du parc locatif qui lui permettrait de localiser et de décrire les problèmes de salubrité et d'entretien des logements. À l'instar du RCLALQ, nous demandons :

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).

En ne répondant qu'aux seules plaintes émises, le service des permis et inspections n'est pas en mesure de garantir la qualité du parc locatif. Pour remédier à ce problème, nous demandons :

2. Que la Ville de Montréal en collaboration avec les arrondissements, développe un plan d'inspections préventives.

Afin de mener des actions concertées ciblées et pour maximiser ses réussites en matière de protection du parc locatif, le Comité logement Ahuntsic-Cartierville, à l'instar du RCLALQ demande :

3. Une application rigoureuse et soutenue du Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements

4. Que la Ville de Montréal se dote d'un plan d'inspections préventives.

Nous constatons que les inspecteurs de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville ne sont pas en mesure de faire une inspection exhaustive d'un logement puisque certains problèmes ne sont pas visible à l'œil nue. Il peut arriver, par exemple, que des moisissures s'installent dans les murs quand il y a une infiltration d'eau. Or, sans équipement adéquat, il n'est pas possible de détecter une infiltration d'eau si le fini n'est pas détérioré. En ce sens, nous voulons :

5. Que les inspecteurs disposent de tout l'équipement nécessaire (caméra infrarouge, hygromètre, etc.) pour pouvoir faire une inspection complète et détecter l'ensemble des problèmes dans un logement. De plus, des formations devraient être offertes pour une utilisation maximale de ces outils.

À l'heure actuelle, le service d'inspection de l'arrondissement réagit aux plaintes et ne fait pas une gestion proactive des problèmes d'insalubrité. Par exemple, un logement où un locataire se plaint d'avoir un problème de vermine, de moisissures ou d'infiltration d'eau, sont logement sera visité. Cependant ces problèmes débordent généralement les quatre murs d'un appartement, les coquerelles ne connaissent pas les numéros de porte ! Si aucun autre locataire de l'immeuble ne se plaint, il n'y aura pas d'inspection des autres logements. Donc, dans le but de régler de façon durable les problèmes d'insalubrité dans un immeuble, nous demandons :

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

Plusieurs locataires nous ont rapporté des expériences négatives vécues avec un inspecteur de l'arrondissement. Des remarques reliées à la situation sociale du locataire, de mauvais conseils qui peuvent avoir de graves conséquences sur les locataires (suggérer de ne pas payer son loyer), des fouilles intrusives pour l'intimité du locataire (fouiller dans le frigidaire), etc. Conséquemment, nous demandons :

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

Vivre dans un logement insalubre impose aux ménages locataires des conditions de vie difficiles. Faire respecter ses droits dans cette situation demande beaucoup d'énergie et peut être complexe. Peut de suivi est fait avec les locataires dans ces situations. Dans le but de faciliter le travail des locataires dans le suivi de leur dossier, nous demandons :

8. 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.

9. 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.

Conclusion

Globalement, nous faisons le constat que le *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements* est un bon règlement en soi. Le problème réside dans son application. Nous croyons que si les instances municipales accordent les moyens nécessaires à la lutte à l'insalubrité, il est possible d'améliorer de façon substantielle la qualité des logements dans la ville de Montréal. Il est d'autant plus urgent d'agir puisque l'insalubrité des logements en plus d'atteindre la dignité des gens est selon nous un enjeu de santé public important. Améliorer la qualité des logements permettra d'améliorer la qualité de vie de tous les montréalais, principalement des gens les plus vulnérables d'entre nous.