Direction du greffe
Division des élections et du soutien aux commissions

Procès-verbal de l'assemblée publique

Commission permanente
sur le développement économique et urbain et l'habitation
(volet municipal)

Le jeudi 9 mai 2013 à 19 h
Hôtel de ville de Montréal, salle du conseil

COMMISSAIRES PRÉSENTS

M. Bernard Blanchet, président
Mme Véronique Fournier, vice-présidente
M. Daniel Bélanger
M. Richard Bergeron
M. Étienne Brunet
M. Alvaro Farinacci
M. Dominic Perri
M. Aref Salem

COMMISSAIRE ABSENT

M. Mario Blanchet

INVITÉS

M. Benoit Dorais, vice-président du comité exécutif et responsable de l'habitation
Mme Danielle Cécile, directrice – Direction de l'habitation
M. Christian Champagne, chef de division, Direction de l'habitation

45 citoyens sont présents.

1. Ouverture de l'assemblée

Le président déclare l'assemblée ouverte à 19 h et en explique le déroulement.

2. Adoption de l'ordre du jour

Sur une proposition de M. Salem, appuyée par M. Brunet, l'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

3. Adoption du procès-verbal de l'assemblée publique du 28 mars 2013

Sur une proposition de M. Brunet, appuyée par Mme Fournier, le procès-verbal de l'assemblée du publique du 28 mars 2013 est adopté à l'unanimité.

4. Bilan de l'action municipale pour l'amélioration de la salubrité des logements

M. Dorais situe le contexte dans lequel se tient la présente étude publique. La Ville a adopté, il y a dix ans, le *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements (03-096)*. En 2006, le Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements a vu le jour. Depuis, des bilans périodiques ont été soumis aux commissions permanentes responsables du dossier de l'habitation.

M. Dorais salue le travail de la Direction de l'habitation et rappelle le travail réalisé et celui qui reste à faire. Il se dit confiant que les recommandations de la commission aideront la Ville à faire un bond en avant.

4.1 Présentation par la Direction de l'habitation

Mme Cécile et M. Champagne présentent le bilan. Ils rappellent d'abord la résolution du conseil municipal mandatant la Direction de l'habitation (DH) et la commission dans ce dossier. Ils soulignent que des commissions du conseil ont déjà étudié le dossier de la salubrité en 2006 et 2009.

M. Champagne souligne que la question de la salubrité des logements doit être abordée sur plusieurs fronts :

- l'action des arrondissements;
- le plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements;
- le plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit;
- le projet pilote sur les maisons de chambres.

Il présente un premier tableau qui montre les demandes reçues et traitées par les arrondissements au cours des cinq dernières années. Il en ressort que 23229 demandes ont été traitées sur un total de 23804.

Un autre tableau montre les activités reliées au traitement des demandes par les arrondissements durant cette période :

- 39623 inspections;
- 3159 lettres (télétraitement);
- 8894 avis de non-conformités;
- 1773 dossiers de cour (constats d'infraction).

M. Champagne présente ensuite divers graphiques montrant l'action de la DH dans les arrondissements dans le cadre du plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements. Ces actions s'ajoutent au travail mené par les arrondissements et portent essentiellement sur de grands ensembles de logements. La DH a inspecté, depuis octobre 2007, 13242 logements dans 657 bâtiments différents. Parmi ces bâtiments se retrouvent des lieux qui ont fait la manchette souvent : Places de l'Acadie et Henri-Bourassa, Domaine Renaissance, 6950 Côte-des-Neiges, Place Jarry, etc. On compte aussi des centaines de cas où le propriétaire a réalisé les travaux après les visites d'inspection.

M. Champagne rappelle l'adoption du projet de loi 13 par l'Assemblée nationale en juin 2011. Cette loi modifie la *Charte de la Ville de Montréal* en donnant au comité exécutif le pouvoir d'exiger des travaux pour corriger des situations qui mettent en cause la santé ou la sécurité des occupants. À défaut du propriétaire de se confirmer, des avis de détérioration sont inscrits au registre foncier, ce qui a pour effet d'entacher les titres de propriété et de remplacer l'avis de non-conformité pour un éventuel acheteur qui ne peut alors prétendre ignorer la situation.

Certaines stratégies particulières ont aussi été mises en œuvre localement en matière de salubrité des logements :

- inspection systématique des logements situés sur un tronçon de rue précis dans un arrondissement présentant une problématique de salubrité;
- introduction d'un tarif pour les inspections effectuées après l'échéance des délais et où il est constaté que les corrections attendues n'ont pas été réalisées;
- recours plus fréquent aux constats d'infraction;
- sensibilisation des propriétaires à la problématique des punaises de lit;
- recours à un préavis d'évacuation donnant au locataire touché la possibilité de négocier les conditions de son départ avec le propriétaire dans le respect des droits et obligations de chacun;
- ajout de ressources ponctuelles pour le traitement des requêtes en attente;
- sélection des cibles d'inspection sur la base de l'historique des plaintes relatives aux immeubles;
- approche particulière dans le cas d'humidité excessive et de moisissure.

M. Champagne présente ensuite les principaux paramètres du plan d'action régional contre les punaises de lit. Il explique le travail d'acquisition de connaissances et de monitorage effectué. Il présente aussi les outils de communication et de prévention développés. Il détaille enfin les interventions développées et mises en œuvre :

- formation des inspecteurs et intervenants de première ligne (2011);
- production d'un carnet multilingue à l'intention des inspecteurs (2012);
- distribution de 4000 sacs à matelas dans le réseau des bureaux Accès Montréal (2011 et 2012);
- projet pilote pour accompagner les propriétaires et les locataires démunis aux prises avec une infestation (en cours de réalisation).

M. Champagne présente ensuite brièvement en quoi consiste le projet pilote sur les maisons de chambres. Le projet a été mené dans un territoire restreint de l'arrondissement de Ville-Marie. Neuf maisons de chambres ont été inspectées. Une maison ne détenait pas de certificat d'occupation et a été fermée à cause de l'importance des problèmes importants de salubrité et de sécurité.

Des travaux correctifs ont été menés dans huit bâtiments visés. On constate cependant que certains propriétaires sont enclins à transformer les chambres en logements plutôt que de les maintenir. L'action de la DH dans ce dossier est donc délicate puisque les maisons de chambres correspondent aux besoins de certaines clientèles. Le bilan projet reste à être complété.

M. Champagne présente ensuite les pistes d'actions pour la DH.

Il rappelle d'abord quel était le rôle de la DH à l'origine : l'inspection systématique de grands ensembles de logements. Ce rôle s'est élargi avec la place de plus en plus importante des inspections de suivi et le développement et la mise en œuvre du Plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit. Dans ce dernier dossier, la Ville travaille en collaboration étroite avec les Centres de santé et de services sociaux (CSSS) et la Direction de la santé publique (DSP).

La DH donne déjà un appui ponctuel aux arrondissements et cela devrait aller en s'accentuant au cours des prochaines années. M. Champagne rappelle quelques dossiers notoires où la DH est

venue épauler les arrondissements : rue Ball dans le quartier Parc-Extension, bâtiments dans l'arrondissement de Verdun, etc. De même, la DH devra faire porter ses efforts sur le développement de nouveaux outils en soutien aux expertises requises pour mener à bien les dossiers de contamination par les moisissures. La Ville, tout comme les entrepreneurs et les propriétaires d'immeubles, a beaucoup à apprendre en termes d'interventions dans le dossier des moisissures.

Une autre des pistes d'action est la diffusion et l'adoption des meilleures pratiques. Il serait pertinent d'implanter dans toutes les unités d'affaires impliquées dans la lutte à l'insalubrité les outils performants développés localement par certains arrondissements. M. Champagne explique que ce serait là une façon d'harmoniser par le haut les pratiques des arrondissements.

Parmi ces meilleures pratiques, M. Champagne cite quelques exemples dont l'utilisation du préavis d'évacuation, une mesure qui rend possible l'application de règles qui encadrent les relations propriétaires-locataires, notamment en ce qui a trait à la négociation de dommages. Il explique aussi comment fonctionne le tarif d'inspection mis en place par l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce. Il s'agit d'un moyen administratif qui donne un peu plus de poids aux avis transmis aux propriétaires.

La DH entend aussi poursuivre les travaux entrepris au cours de la dernière année afin de compléter l'implantation d'un même outil informatique de suivi des dossiers d'inspection dans l'ensemble des arrondissements et d'en assurer une utilisation rigoureuse. Ce travail fait suite à des recommandations du Vérificateur général.

En ce qui a trait aux programmes d'aide financière, il conviendrait de poursuivre les travaux en vue de modifier, si possible, les programmes existants d'aide à la rénovation dans le but de :

- favoriser la mise aux normes des maisons de chambres;
- mitiger l'impact d'une mise aux normes ou de travaux de rénovation sur les occupants des maisons de chambres visées en cohérence avec les recommandations du bilan du projet pilote sur les maisons de chambres;
- mieux tenir compte des travaux requis dans les cas de contamination par les moisissures.

Enfin, il faudrait poursuivre le service de référence de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) qui vient en aide et accompagne les ménages évacués de leur logement à cause d'un problème de salubrité.

4.2 Interventions des citoyens et dépôt de mémoires

M. Éric Michaud
Comité logement de Ville-Marie

M. Michaud demande que le bilan soit enrichi dans son contenu des éléments suivants :

- la ventilation par arrondissement de demandes et activités traitées par les arrondissements de 2008 à 2012;
- présenter la liste des 20 propriétaires dont les dossiers ont été judiciarisés;
- le bilan devrait indiquer quand la Direction de l'habitation compte présenter un bilan complet du dossier des maisons de chambres;
- donner davantage de renseignements sur les arrondissements qui ont mis en place les meilleures pratiques et sur leur mode d'application.

Le comité logement Ville-Marie fait les recommandations suivantes :

- que soit instauré un mode de financement des coûts liés aux interventions, tel que pratiqué dans plusieurs autres grandes villes nord-américaines. Comme le signale le rapport du Vérificateur, toutes les villes examinées dans son rapport (Vancouver, Toronto, New York, Boston, Los Angeles) imposent des tarifs pour financer la totalité ou une partie des coûts de leur stratégie d'intervention. Que l'argent ainsi généré soit dédié à l'embauche de nouveaux inspecteurs dans les arrondissements, affectés exclusivement à l'application du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements;
- que soient développés des mécanismes favorisant la rétention du personnel et, en particulier, que soit revue et simplifiée la structure d'emploi de la fonction d'inspection des bâtiments et de délivrance des permis à la Ville de Montréal (Service du capital humain), et ce le plus rapidement possible;
- que l'Arrondissement de Ville-Marie partage avec les intervenants du milieu (intervenants du réseau de la santé, intervenants communautaires, OMHM) le portrait des problématiques de salubrité des logements dans l'arrondissement, dès qu'il sera disponible, et mette en place un comité de suivi ainsi qu'un protocole d'intervention avec les représentants du milieu;
- que soit implanté un programme d'inspections préventives des logements dans l'arrondissement de Ville-Marie;
- qu'une procédure de relogement en lien avec l'application du Règlement sur l'entretien et la salubrité des logements dans les maisons de chambres soit produite, en s'inspirant du modèle mis en place dans le cadre du projet-pilote d'intervention sur les maisons de chambres;
- que soient fournis aux inspecteurs les équipements, outils et ressources nécessaires pour leur permettre d'appliquer dans son entièreté le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements;

- que la Ville mette en place sans plus tarder un comité, en partenariat avec ses partenaires du réseau communautaire, du réseau de la santé et autres, 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.

M. Jonathan Brun
Montréal ouvert

M. Brun demande la publication des inspections, avertissements et amendes liées à la salubrité à partir de bases de données ouvertes. Il souligne que plusieurs villes, dont Vancouver, procèdent de cette façon.

La publication de ces données, jumelée à l'installation de panneaux de signalisation à l'entrée des bâtiments, aiderait à motiver les propriétaires à bien entretenir leur établissement.

Mme France Émond
Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)

Le RCLALQ dépose 27 recommandations à la commission :

1. que la Ville dresse un portrait complet et mis à jour à intervalle régulier du parc locatif;
2. que la Ville se dote d'un plan d'inspections préventives;
3. que la Ville distribue les ressources aux arrondissements selon la dégradation de leur parc de logements locatifs;
4. que l'on augmente le nombre d'inspecteurs;
5. que les inspecteurs disposent de l'équipement nécessaire pour détecter les problèmes dans les logements;
6. que les inspecteurs fassent l'inspection du logement visé par une plainte et également de tous les logements de l'immeuble visé;
7. que les inspecteurs soient sensibilisés à la réalité des locataires;
8. que la Ville et les 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 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 et ses arrondissements fassent les travaux en lieu et place et ce aux frais des propriétaires;
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 envoyées par télécopieur, par courriel ou par envoi postal et, en cas d'urgence, que 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-porte pour signifier leur visite dans un immeuble;
15. que la Ville et les arrondissements remettent aux locataires des lettres visant à les informer de l'ouverture et de la fermeture d'un dossier en vertu du règlement et 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 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 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;
18. qu'en cas d'évacuation 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 applique avec une rigueur exemplaire le Règlement sur la salubrité des logements;
21. que la Ville 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 présence de punaises de lit, les propriétaires aient l'obligation d'exterminer dans l'ensemble de l'immeuble;
24. qu'à chaque visite de logement, 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;
26. que la Ville et les arrondissements organisent le 1er 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 ou en manque de capacité physique.

M. Patrice Sansregret
Comité logement Ahuntsic-Cartierville

Le comité logement Ahuntsic-Cartierville dépose neuf recommandations à la commission :

- 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);
- que la Ville de Montréal en collaboration avec les arrondissements, développe un plan d'inspections préventives;
- une application rigoureuse et soutenue du Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements;
- que la Ville de Montréal se dote d'un plan d'inspections préventives ;
- 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, des formations devraient être offertes pour une utilisation maximale de ces outils ;
- que les inspecteurs fassent l'inspection, non seulement du logement visé par une plainte, mais aussi de tous les logements de l'immeuble ;
- que les inspecteurs soient sensibilisés à la réalité des locataires ;
- 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 ;
- 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.

M. André Trépanier
Comité d'action de Parc-Extension (CAPE)

Le CAPE soumet à la commission, pour l'essentiel, les mêmes recommandations que le RCLALQ.

Mme Marjolaine Tapin et M. Pierre Gaudreau
Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM)

Le RAPSIM intervient essentiellement sur le dossier des maisons de chambres. Ses porte-parole rappellent certaines expériences réussies, notamment en matière de relogement et demandent un plan d'action global de la Ville. Ils présentent les demandes suivantes en faveur de la salubrité et de la sauvegarde des maisons de chambres ;

- compléter le recensement dans les 3 arrondissements pour assurer un *monitoring* de celles-ci.
- élargir le recensement à d'autres arrondissements de Montréal;
- dans le cadre du *monitoring*, faire appliquer la réglementation dès que des réparations sont nécessaires pour éviter l'éviction pour insalubrité;
- dans les cas d'éviction pour insalubrité, travailler en partenariat pour assurer un relogement adéquat des chambreurs;
- avant de modifier le programme d'aide à la rénovation, s'assurer d'une obligation de maintenir la bâtisse au statut de maisons de chambres.

Projet Genèse
Mmes Claire Abraham et Shutal Pathak

Pour Projet Genèse, le processus de plainte en vigueur est trop lourd et l'approche conciliatrice prônée par la Ville est inefficace. L'organisme expose aussi ses réserves quant au processus d'accès à l'information.

Projet Genèse fait les recommandations suivantes :

- que le fonctionnement par « coupon-réponse » soit complètement aboli et que les suivis systématiques soient faits suite aux avis de non-conformité;
- que l'on favorise l'utilisation de l'ensemble des mesures coercitives prévues dans le règlement (telles que les constats d'infraction, le constat billet, l'émission de multiples constats d'infraction lorsque nécessaire; l'exécution des travaux en lieu et place, etc.) et que l'on diminue les délais d'attente à la cour municipale;
- que l'on remette systématiquement aux locataires le rapport d'inspection;
- qu'on s'assure que les inspecteurs ont la formation et les outils adéquats pour mieux identifier et évaluer la présence de moisissure;
- qu'on établisse un programme d'inspections préventives.

Me Antoine Morneau-Sénéchal
POPIR – comité logement

Le POPIR présente un certain nombre de constats sur le dossier de la salubrité des logements et

dépose six recommandations à la commission :

- adopter une approche préventive au niveau des arrondissements;
- avoir recours aux amendes à chaque constatation d'une infraction;
- adopter des normes de suivi plus serrées et plus systématiques;
- faciliter le processus de plainte en supprimant l'obligation d'avoir expédié préalablement une mise en demeure au propriétaire;
- mettre en place une campagne de visibilité pour faire connaître le service d'inspection des arrondissements;
- augmenter les budgets consacrés au service d'inspection en entretien et salubrité.

Mme Sylvie Dalpé
Action dignité Saint-Léonard

Action Dignité Saint-Léonard soumet à la commission, pour l'essentiel, les mêmes recommandations que le RCLALQ.

Mme Zina Laadj
La Maisonnée

L'intervention de Mme Laadj porte sur deux questions. D'abord, elle souligne que les locataires, plus particulièrement les nouveaux arrivants, ne sont pas suffisamment informés de leurs droits et obligations relativement au logement qu'ils occupent. Elle souligne également que le métier d'exterminateur n'est pas suffisamment encadré et qu'il faudrait plus de formation et de rigueur pour cette activité.

M. Ted Rutland
Professeur adjoint, Université Concordia

M. Rutland présente succinctement deux études menées avec ses étudiants portant sur deux cas de salubrité de logements. Pour lui, la Ville se doit d'être plus coercitive, ce qui aurait pour conséquence d'envoyer des messages clairs aux contrevenants. Il est aussi d'avis que plus de ressources documentaires devraient être consacrées au soutien aux locataires. Il croit également que davantage d'inspections préventives devraient être conduites dans les arrondissements.

À la fin des interventions, le secrétaire recherchiste souligne que les organismes suivants inscrits à la séance de ce soir ont choisi de déposer des mémoires sans présentation : Infologis de l'est de l'île de Montréal, comité logement de Rosemont, Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges et comité logement de Montréal-Nord.

5. Période de questions des membres de la commission

Outre des questions d'information soulevées lors des présentations, les commissaires n'ont pas de questions supplémentaires.

6. Levée de l'assemblée

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est levée à 22 h 20.

Bernard Blanchet
Président

Pierre G. Laporte
Secrétaire recherchiste