PLAN D'ACTION 2014-2017

LUTTE À L'INSALUBRITÉ DES LOGEMENTS

Montréal

Objectifs

RESPONSABILISER LES PROPRIÉTAIRES

IMPLIQUER LES LOCATAIRES

Le Plan d'action de lutte à l'insalubrité des logements de la Ville de Montréal vise à **améliorer les conditions de vie des locataires** et la **qualité des logements** par **:**

- la prise en charge des problèmes d'insalubrité par les propriétaires;
- au besoin, l'implication des locataires.

Principes

Ce plan s'appuie sur **cinq principes directeurs**, qui guideront l'ensemble des actions de la Ville pour la période 2014-2017 :

EXIGER LES CORRECTIONS PAR LE PROPRIÉTAIRE

1. Privilégier la correction des non-conformités au Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (03-096) par le propriétaire lui-même;

ENCOURAGER L'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS

2. Au moyen des programmes d'aide à la rénovation, soutenir l'amélioration des logements au-delà de la simple mise aux normes prévue par le règlement 03-096[1];

SÉVIR CONTRE LES PROPRIÉTAIRES DÉLINQUANTS

3. Si le propriétaire délinquant n'offre pas son entière collaboration, appliquer avec fermeté l'arsenal d'outils de contrainte dont dispose la Ville, en établissant une stratégie particulière à chaque situation :

- Constats d'infraction et amendes
- Avis d'évacuation
- Travaux effectués à la place du propriétaire
- Avis de détérioration inscrit au registre foncier

SOUTENIR LES LOCATAIRES

4. Appuyer et accompagner adéquatement les locataires touchés, notamment par des actions concertées avec les partenaires du milieu (Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), Centres de santé et de services sociaux (CSSS), comités de protection des droits des locataires, etc.);

ÉVITER LA STIGMATISATION

5. Éviter que les interventions de la Ville ne stigmatisent davantage les quartiers montréalais et les locataires aux prises avec des problèmes d'insalubrité, notamment la présence de punaises de lit et d'autres vermines.

[1] Le propriétaire doit avoir corrigé toutes les non-conformités relevées avant de pouvoir toucher la subvention (conformément aux règlements des programmes de rénovation).

Stratégie

ENDIGUER L'INSALUBRITÉ EN PARTENARIAT AVEC LES ARRONDISSEMENTS

La Ville de Montréal entend **poursuivre et intensifier la lutte à l'insalubrité en collaboration avec les arrondissements**[2]. Dans cette optique, la Direction de l'habitation a l'intention, notamment :

- de signer des ententes pour les épauler dans les cas les plus lourds ou complexes;
- de renforcer les outils d'intervention;
- de développer une stratégie proactive pour mieux circonscrire les problèmes de salubrité à Montréal;
- d'intensifier les actions de communication avec les citoyens;
- de miser sur les acquis de la lutte aux punaises de lit;
- d'assumer la reddition de compte en matière de salubrité pour l'ensemble de la Ville.

Le plan d'action en quatre volets

Volet I
Renforcer la stratégie actuelle d'intervention

Ce volet vise à augmenter l'efficacité de l'arsenal actuel d'interventions, à coordonner ces interventions dans un souci de cohésion, et à accompagner les locataires.

Renforcement des interventions

UTILISER DES STRATÉGIES ADAPTÉES

TIRER PARTI DES OUTILS DE CONTRAINTE

FORMALISER LE PROCESSUS

Pour chaque bâtiment faisant l'objet d'inspections systématiques, mettre en œuvre une stratégie d'action particulière qui tienne compte tant des problèmes identifiés que de l'historique d'intervention de la Ville. À cette fin, il faut exploiter de manière optimale et énergique les outils dont dispose la Ville. Pour y parvenir, il est essentiel de formaliser le processus en établissant des normes claires :

- Développer des outils pour établir la priorité des dossiers selon l'importance des problèmes;
- Établir des standards de temps de réponse aux plaintes;
- Déterminer des critères pour la remise de constats d'infraction afin de guider les inspecteurs municipaux;
- Définir la notion de propriétaire délinquant en collaboration avec les partenaires;

[2] La lutte à l'insalubrité est une compétence déléguée aux arrondissements : ils sont responsables de répondre aux plaintes et, dans certains cas, d'élaborer des plans locaux d'intervention. Le rôle de la Direction de l'habitation en est un de soutien.

- Uniformiser les grilles d'inspection;
- Standardiser la classification des non-conformités;
- S'assurer que le système de suivi permet la réalisation d'inspections en plusieurs temps;
- Instaurer des directives d'intervention (outil réglementaire commenté) à l'intention de tous les inspecteurs municipaux.

EXPLORER DE NOUVEAUX OUTILS JURIDIQUES

Avec l'appui du Service des affaires juridiques, rechercher de nouveaux outils d'intervention incluant, si possible :

- la saisie du bâtiment;
- d'autres outils juridiques permettant de poursuivre les propriétaires qui mettent en danger la santé ou la sécurité des citoyens.

ÉVALUER ET RENFORCER LES OUTILS ACTUELS

Évaluer et renforcer les outils existants :

- Recenser les cas dans lesquels l'avis de détérioration a été utilisé et exposer ses effets;
- Inventorier les situations dans lesquelles la Ville est intervenue à la place du propriétaire et en évaluer l'efficacité;
- Évaluer, avec les arrondissements, la possibilité de facturer les inspections de suivi et d'augmenter les amendes minimales.

DÉVELOPPER UN OUTIL DE DIAGNOSTIC

Compléter le développement d'un outil de diagnostic pour les moisissures :

- Convenir avec les arrondissements du rôle de la Direction de l'habitation dans son application;
- Assurer en parallèle la formation des inspecteurs et des autres intervenants concernés.

TIRER PARTI DES PROGRAMMES D'AIDE FINANCIÈRE

Réviser les programmes d'aide financière afin d'encadrer les cas d'insalubrité.

Coordination des interventions

CRÉER UN COMITÉ DE COORDINATION

Former un comité de coordination réunissant tous les acteurs municipaux et de la société civile pour :

- Assurer la cohésion des interventions;
- Accroître la synergie avec la Direction de santé publique de l'Agence de la santé et des services sociaux de Montréal (DSP), notamment dans les dossiers de moisissures.

Accompagnement des locataires

DIFFUSER LES MEILLEURES PRATIQUES D'ÉVACUATION

- Établir et diffuser un guide des meilleures pratiques en matière d'évacuation, en collaboration avec les arrondissements, le Service de référence de l'OMHM et la Régie du logement;

UNIFORMISER L'ACCÈS À L'INFORMATION

- Mettre en place, en collaboration avec les arrondissements, un cadre uniformisé d'accès à l'information dans les dossiers de salubrité pour les citoyens qui en font la demande;

FACILITER LES DEMANDES ET LE SUIVI

- Aider les citoyens à comprendre les mécanismes à leur disposition pour formuler des demandes en matière de salubrité et suivre le traitement de leur dossier;

FAIRE RESPECTER LES DROITS DES LOCATAIRES

- Faire les représentations nécessaires auprès de la Régie du logement pour que les droits des locataires aux prises avec des problèmes d'insalubrité soient respectés.

Volet II
Élaborer une stratégie de prévention et de diffusion

Ce volet vise à établir une stratégie proactive permettant de mieux circonscrire les problèmes de salubrité à Montréal et de diffuser les bonnes pratiques en matière de prévention et d'entretien.

DRESSER L'INVENTAIRE DES BÂTIMENTS À RISQUE

Développer une méthode pour dresser l'inventaire des bâtiments à risque d'insalubrité afin de favoriser les interventions préventives :

- Valider la méthode de repérage proposée par l'arrondissement Ville-Marie en inspectant un échantillon d'immeubles;
- Adapter cette méthode, au besoin, et l'étendre à tout le territoire de la Ville pour dresser l'inventaire des bâtiments à risque;
- Établir des cibles d'inspection en fonction du résultat de cet inventaire.

CARTOGRAPHIER LES BÂTIMENTS À RISQUE

Cartographier les résultats de l'inventaire et des interventions de la Direction de l'habitation et des arrondissements;

REPÉRER LES PROBLÈMES EN AMONT

Rechercher des moyens novateurs de repérer les situations propices au développement des moisissures (répertoire de divulgation par les assureurs, les entrepreneurs spécialisés, etc.);

DIFFUSER L'INFORMATION SUR LES DANGERS ET LA PRÉVENTION

Informer les propriétaires et les locataires des dangers des moisissures et les renseigner sur les méthodes de prévention et de correction.

Volet III
Intensifier la lutte aux punaises de lit

Le troisième volet du plan d'action vise à s'appuyer sur les acquis en matière de lutte aux punaises de lit pour intensifier l'assaut face à ce fléau.

Donner suite au projet pilote de la DSP et de l'OMHM sur la préparation des logements avant l'extermination et diffuser l'information;

DONNER SUITE AU PROJET PILOTE DSP/OMHM

Intensifier les activités de communication à l'approche de la période des déménagements pour mettre en garde les citoyens et favoriser la prévention;

ACCENTUER LES MISES EN GARDE AVANT LA PÉRIODE DE DÉMÉNAGEMENT

Demander au gouvernement provincial de :

OBTENIR L'APPUI DE QUÉBEC

- mettre en place une ligne téléphonique dédiée au problème des punaises de lit (1 800 PUNAISE);
- instaurer un processus de certification des exterminateurs.

Poursuivre les travaux du comité régional afin notamment de rendre compte des activités en matière de lutte aux punaises de lit sur l'île de Montréal.

CONTINUER LES TRAVAUX DU COMITÉ RÉGIONAL

Volet IV
Rendre des comptes sur la mise en œuvre du plan

Le dernier volet concerne la mise en place de mécanismes de suivi et de reddition de comptes périodiques et adéquats quant à la mise en œuvre de ce plan d'action.

Établir la liste des indicateurs de suivi et de reddition de compte pertinents;

DÉTERMINER LES INDICATEURS

Définir les cibles annuelles et les objectifs mesurables;

ÉTABLIR LES CIBLES ET LES OBJECTIFS

Rendre des comptes mensuellement au responsable de l'habitation au Comité exécutif et annuellement au Comité exécutif;

RENDRE DES COMPTES AUX INSTANCES

Examiner les enjeux associés à la libération des données et proposer un plan d'action;

SE PENCHER SUR LA LIBÉRATION DE DONNÉES

Mettre en place une stratégie proactive pour communiquer aux citoyens les résultats des interventions en salubrité.

ÉTABLIR UNE STRATÉGIE DE DIFFUSION

ville.montreal.qc.ca/habitation