



**Comité
logement
Ville-Marie**

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

Assurer la salubrité des logements, une question de bien-être et de dignité

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

Comité logement Ville-Marie

Mai 2013

Le Comité logement Ville-Marie

Le Comité logement Ville-Marie est un organisme de défense collective des droits qui intervient en matière d'habitation et de lutte à la pauvreté. Il est membre du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) ainsi que du Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM).

Notre organisme traite approximativement 2 500 plaintes de locataires par an, dont près de 300, en moyenne, ont rapport à l'entretien ou à la salubrité des logements. Nous référons régulièrement des citoyens au Service des permis et inspections de l'Arrondissement de Ville-Marie, en charge de l'application du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements.

Pour beaucoup de locataires, le manque d'entretien de leur immeuble ou de leur logement affecte de façon importante leur qualité de vie, quand il ne menace pas leur santé et leur sécurité et ne remet pas en question leur droit au maintien dans les lieux. Il s'agit donc d'une question particulièrement préoccupante, qui se doit d'être traitée comme telle.

Mise en contexte (ou l'inspection inspectée)

En 2003, la nouvelle Ville de Montréal adoptait son *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements*. Or, trois ans après son entrée en vigueur, nous déplorions un certain laxisme dans l'application du règlement et demandions à la Ville de corriger le tir.

Nous constatons particulièrement un manque criant de ressources affectées à l'application du règlement dans notre arrondissement, qui n'était pas sans avoir des répercussions importantes sur la qualité des interventions de la Division responsable, un roulement fréquent du personnel affecté aux inspections des logements et un manque de ressources pour aider le relogement des ménages évacués en vertu du *Règlement*.

Vu l'ampleur des problèmes constatés et sous la pression des organismes communautaires, afin de pouvoir prêter main forte aux arrondissements dans les cas les plus lourds, la Ville de Montréal a adopté en 2007 un *Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements*. Ce plan d'action, s'il a permis de régler des cas particulièrement problématiques dans certains arrondissements, n'a cependant pas pallié, selon nos observations, à la problématique du manque de ressources chronique dont disposent, de façon générale, les arrondissements afin de traiter correctement et dans des délais adéquats les cas plus « ordinaires », mais néanmoins problématiques.

En 2012, le Vérificateur général de la Ville de Montréal consacrait pour sa part un chapitre de son rapport annuel à l'application du *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements* par la Ville de Montréal ainsi que par quatre arrondissements sélectionnés parmi les dix-neuf arrondissements de la Ville de Montréal. L'Arrondissement de Ville-Marie faisait partie de cet échantillon.

Le Vérificateur général constatait notamment que « la plupart des arrondissements de la Ville privilégient des interventions à la suite du dépôt d'une plainte ou d'un signalement quelconque. Par conséquent, pour la période s'échelonnant de 2007 à 2010, un dénombrement (...) nous a permis de constater que, pour ces 4 années, les interventions de la Ville n'ont visé qu'approximativement 5% du parc de logements locatifs (...) ». Dans les circonstances, force est de constater que la stratégie d'intervention actuellement préconisée par les arrondissements et la Direction de l'habitation risque de restreindre la portée d'application du Règlement et de rendre par le fait même plus difficile, voire utopique, sur une période déterminée, l'atteinte des objectifs de l'administration municipale quant à l'amélioration de la qualité de l'habitat montréalais. »

Le rapport du Vérificateur dressait ainsi un portrait relativement critique des mesures prises par la Ville et les Arrondissements afin de remédier à la problématique de salubrité des logements sur leur territoire et formulait un certain nombre de recommandations afin de corriger le tir. Ces recommandations étaient accompagnées d'engagements de la part de la Ville et des Arrondissements, assortis d'échéanciers de réalisation, afin de répondre aux préoccupations soulevées. Or, nous constatons que les échéanciers établis par la Ville de Montréal et

l'Arrondissement de Ville-Marie n'ont pour la plupart pas été respectés. Les nombreux retards constatés nous portent à penser que le manque de ressources affectées à la problématique de la salubrité des logements, que nous dénoncions déjà en 2006, demeure un problème criant, auquel il faut, selon nous, s'attaquer en priorité.

Ainsi, cinq ans après l'adoption du *Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements* et un an après la production du rapport du Vérificateur général de la Ville de Montréal, nous constatons que les situations d'insalubrité demeurent fréquentes à Montréal et que les ressources dédiées à leur résolution sont nettement insuffisantes.

La nécessité d'établir un portrait de la situation

Le rapport du Vérificateur général soulignait notamment qu'aucun des quatre arrondissements inspectés ni la Direction de l'habitation ne disposait d'un portrait complet et à jour des logements posant problème sur leur territoire respectif.

Le rapport du vérificateur nous informait que la Société d'habitation du Québec devait produire, en collaboration avec la Ville de Montréal, un portrait de l'évolution des conditions d'habitation des locataires en termes de salubrité, de sécurité et de nuisance, attendue au premier semestre de 2012. La SHQ a rendues publiques certaines données à ce sujet récemment, dans le cadre des Entretiens sur l'habitat 2013. On y apprenait ainsi qu'un logement sur deux, à Montréal, a plus de 50 ans. L'état du parc de logements locatifs semble également se détériorer rapidement : au Québec, 12% des logements nécessiteraient actuellement des rénovations majeures, comparativement à 9% en 2006. Par ailleurs, 45% d'entre eux nécessiteraient des réparations mineures, comparativement à 27% en 2006. De plus, un sondage auprès des locataires québécois fait ressortir que 28% des logements locatifs présenteraient des problèmes de salubrité, tandis que 20% présenteraient des problèmes de sécurité, proportions somme toute importantes.

En réponse aux recommandations du Vérificateur, l'Arrondissement de Ville-Marie s'engageait pour sa part à produire un portrait de la problématique de salubrité des logements dans l'arrondissement de Ville-Marie pour septembre 2012. Or, en mai 2013, ce rapport n'était toujours pas disponible. Le retard dans la production de ce document est-il imputable au manque de ressources affectées à la problématique de la salubrité des logements dans notre arrondissement? Nous sommes portés à le penser.

Le manque de ressources et une façon d'y remédier

Le rapport du vérificateur général de la Ville présentait également un examen comparatif des stratégies d'intervention préconisées par 5 villes nord-américaines disposant également d'un cadre réglementaire régissant la salubrité et la sécurité des logements : Los Angeles, New York, Boston, Vancouver et Toronto. Or, le rapport du vérificateur fait notamment ressortir que « toutes les villes examinées imposent des tarifs pour financer la totalité ou une partie des coûts de leur stratégie d'intervention (p. ex. la tarification des inspections et des réinspections effectuées, les frais pour l'obtention d'une licence par logement locatif) » Nous estimons qu'il y a là une solution intéressante à explorer afin de se doter de ressources supplémentaires dédiées à l'application de la réglementation sur la salubrité des logements.

Il faut contrer le roulement de personnel à l'intérieur des services d'inspection

Dans son rapport, le Vérificateur soulignait également le roulement important de personnel dans les services d'inspection et recommandait au Service du capital humain de la Ville de Montréal de faire progresser la refonte de la structure d'emploi de la fonction d'inspection des bâtiments et de délivrance des permis. En réponse à cette recommandation, le Service du capital humain s'engageait à clore le processus de refonte de la structure d'emploi en août 2012. À notre connaissance, il y a encore loin, aujourd'hui, de la coupe aux lèvres.

Des mécanismes de coercition plus agressifs

L'examen comparatif des stratégies d'intervention de LA, NY, Boston, Vancouver et Toronto par le Vérificateur général a également mis en lumière le fait que certaines villes, dont Los Angeles, Boston et Vancouver, ont opté pour la mise en place de mécanismes plus agressifs en vue de faire pression sur les propriétaires de logements locatifs (p. ex. la possibilité pour la ville de percevoir une proportion des loyers des locataires dans les cas où les réparations ne sont pas effectuées par les propriétaires fautifs, l'obligation de détenir une autorisation renouvelable annuellement pour pouvoir louer un logement, la possibilité de révoquer cette autorisation en cas de non-conformité des conditions d'habitabilité. (...) Également, les villes de Los Angeles, New York et Toronto divulguent les rapports d'inspection dans leur site internet ».

Pour la poursuite du projet-pilote sur les maisons de chambres ...

L'arrondissement de Ville-Marie compte un nombre important de maisons de chambres, et la problématique de la salubrité des maisons de chambres nous préoccupe particulièrement. C'est la raison pour laquelle nous avons collaboré au projet-pilote d'intervention sur les maisons de chambres réalisé par la Ville de Montréal dans le cadre de son Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements et de son Plan d'action ciblé en itinérance.

Ce projet pilote a permis de mettre en lumière que, compte tenu de la vulnérabilité des locataires habitant en maisons de chambres, de même que de la précarité de l'offre, on ne pouvait envisager une intervention en matière de salubrité, sans développer parallèlement des mécanismes en matière de relogement des locataires (en cas d'évacuation), ainsi que des mécanismes permettant d'assurer la préservation à long terme de ce parc de logements, indispensable dans le cadre d'une stratégie de lutte à l'itinérance à long terme.

Cependant, nous déplorons que les recommandations émanant du projet-pilote « ayant pour objectif principal de qualifier l'état général de salubrité des chambres et maisons de chambres en vue de proposer une stratégie adaptée de rétablissement de conditions salubres » ne permettent pas de mettre de l'avant une telle stratégie, mais proposent plutôt de reporter à dieu sait quand les décisions à venir « dans le cadre d'un plan d'action qui tienne compte de toutes les facettes de la problématique des maisons de chambres et des personnes qui les

habitent. » Cette problématique est pourtant décrite par des groupes communautaires comme le nôtre, de même que le RAPSIM, depuis plus d'une décennie.

D'autre part, le projet-pilote a permis de tester une approche de partenariat particulièrement fructueuse entre la Ville, le réseau de la santé (CSSS), le service de référence de l'Office municipal d'habitation de Montréal et le Comité logement afin d'assurer une procédure de relogement respectueuse des locataires visés par une évacuation d'immeuble. Nous déplorons encore une fois que la Ville ne mette pas en avant cette procédure, testée avec succès dans le cadre du projet-pilote, dans le cadre de ses recommandations.

Nos recommandations

Le Comité logement Ville-Marie recommande :

1- 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.

2- 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.

3- 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.

4- Que soit implanté un programme d'inspections préventives des logements dans l'arrondissement de Ville-Marie.

5- 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.

6- 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.