

Agir ensemble:
pour un parc de logements locatifs en santé
dans les quartiers Côte-des-Neiges et Notre-Dame-de-Grâce

Mémoire sur les mécanismes d'intervention sur la salubrité et la sécurité des logements dans l'arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce

Préparé par
Centre communautaire Mountain Sights
Organisation d'éducation et d'information logement de Côte-des-Neiges
Projet Genèse
Services d'animation Teninform
Conseil communautaire NDG
Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges

Novembre 2011

Projet
Genèse



Teninform



Corporation
de développement
communautaire de
Côte-des-Neiges



Mise en contexte

Depuis plusieurs années, les citoyen.ne.s et les organismes communautaires¹ de l'arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (CDN-NDG) s'unissent pour contrer la détérioration du parc de logements locatifs, pour améliorer la qualité de ses logements et, par le fait même, la qualité de vie des locataires. Plusieurs lois et règlements ont été adoptés au niveau municipal pour tenter de faire respecter les droits des locataires et le Service de permis et inspection (SPI) de l'arrondissement répond annuellement à des centaines de plaintes. Force est de constater, cependant, que la situation du parc locatif de ces deux quartiers ne s'améliore pas de façon significative et que les locataires peinent à faire respecter leurs droits en matière de logement.

Ce mémoire se penche sur les procédures actuelles en matière de salubrité et de sécurité dans les logements locatifs de Côte-des-Neiges et de Notre-Dame-de-Grâce. Suite à des années de rencontres, de concertation et d'analyse, les organismes communautaires de l'arrondissement sont convaincus que certains changements aux procédures faciliteraient l'accès à la justice pour les locataires et permettraient d'encadrer les pratiques douteuses de certains propriétaires afin de contrer la détérioration du parc locatif.

1) Profil des locataires de l'arrondissement

Le profil des locataires est assez différent de la plupart des autres arrondissements montréalais à cause de la forte proportion de personnes allophones² ainsi que récemment immigrées³. Plus de la moitié (52,4%) des personnes vivant dans l'arrondissement sont nées hors du Canada et 41,4% ont déclaré appartenir à une minorité visible⁴. Cette situation les rend davantage vulnérables puisqu'ils connaissent peu ou pas leurs droits en matière de logement, en plus de ne pas connaître les prix usuels du marché locatif.

Plus de 10 % de la population de la Ville de Montréal vit dans l'arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame de Grâce, ce qui en fait l'arrondissement le plus peuplé⁵ de la ville. Il est également un des arrondissements montréalais qui comporte le **plus haut taux de ménages locataires**⁶ (selon le recensement de 2006, 81,2% dans Côte-des-Neiges et 67,2% dans Notre-Dame-de-Grâce)⁷. Dans la Communauté métropolitaine de Montréal, seulement 46,9% des ménages sont locataires⁸.

¹ Corporation de Développement Communautaire de Côte-des-Neiges, Projet Genèse, Organisation d'éducation et d'information logement de Côte-des-Neiges, Centre Communautaire Mountain Sights, Conseil communautaire Notre-Dame-de-Grâce, Services d'animation Teninform

² 51,9% dans CDN et 34,4% dans NDG. Données du recensement 2006, compilées par le CDEC CDN NDG

³ 32,7% de personnes arrivées entre 2001 et 2006 sur le territoire du Conseil communautaire Côte-des-Neiges/Snowdon. Données du recensement 2006, compilées par le CSSS de la Montagne.

⁴ Données du recensement 2006, compilées par le CLE CDN.

⁵ Données du recensement 2006, compilées par le CDEC CDN NDG

⁶ Ville de Montréal, *Profil statistique en habitation de la ville de Montréal* (2009).

⁷ Données du recensement, *Portrait socio-démographique de la population, Arrondissement CDN/NDG*, p. 101.

⁸ Ville de Montréal, *Profil statistique en habitation de la ville de Montréal* (2009).

Lors du recensement de 2006, 23,1% des ménages locataires du quartier CDN (7 980 ménages) et 21,4% des ménages locataires du quartier NDG (3 820 ménages) devaient consacrer plus de la moitié de leur revenu pour se loger⁹ (comparativement à 17,9% des ménages locataires montréalais¹⁰). La proportion des ménages locataires consacrant **80% de leur revenu au logement** est de 12,3% dans le quartier CDN et de 10,6% dans le quartier NDG.¹¹ Le faible taux d'occupation contribue à l'augmentation des prix des loyers, ceux-ci étant supérieurs à la moyenne des loyers de l'ensemble de l'île de Montréal, selon le dernier rapport de la Société canadienne d'hypothèques et de logement¹².

La disproportion entre les loyers élevés du quartier et le faible revenu des ménages crée bon nombre de situations dans lesquelles les locataires ne peuvent subvenir décentement à leurs besoins essentiels. Les résident.e.s de CDN-NDG, aux prises avec des défis socio-économiques considérables, manquent de temps, d'énergie et des ressources nécessaires pour assurer seuls le suivi des plaintes déposées – lorsqu'ils en déposent.

2) Détérioration du parc de logements locatifs

En 2010-2011, l'ŒIL a réalisé **2821 interventions** liées au logement en personne ou par téléphone, en plus d'interventions dans 21 immeubles en mauvais état. Au Projet Genèse, le logement continue d'être le sujet principal des interventions individuelles. Pour cette même année, **3965 de leurs interventions** portaient sur des problèmes de logement. De manière générale, tous les organismes voient augmenter le nombre de demandes des résident.e.s des quartiers CDN et NDG relatives aux problèmes de logement.

Les personnes vivant à Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce font face à un **parc locatif qui ne cesse de se détériorer**. L'ancienneté du bâti contribue à la détérioration du parc : dans l'arrondissement, 80,8% des immeubles ont été construits entre 1946 et 1970, contre 66,5% pour Montréal¹³. Selon les recensements, entre 1996 et 2006, le nombre de logements nécessitant des réparations majeures dans le quartier Côte-des-Neiges a augmenté de 21.4%¹⁴.

Suite à l'accroissement des problématiques liées à l'insalubrité des logements locatifs de l'arrondissement, la CDC de Côte-des-Neiges a adopté, lors de son dernier congrès en novembre 2010, la salubrité des logements comme première priorité.

Les problèmes les plus couramment rencontrés dans le parc locatif de l'arrondissement sont :

- **les infestations de vermine** (coquerelles, souris, rats ou punaises de lits);

⁹ Données du recensement 2006, compilé par le FRAPRU, Dossier noir CDN (2009) et Dossier noir NDG (2009).

¹⁰ FRAPRU, *Dossier noir : Logement et pauvreté au Québec. Des chiffres et des visages* (2009), p. 3.

¹¹ Données du recensement 2006, compilé par le FRAPRU, Dossier noir CDN (2009) et Dossier noir NDG (2009).

¹² Société canadienne d'hypothèque et de logement, *Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal*, 2010. Voir le tableau en annexe 1a.

¹³ CSSS de la Montagne, Document de travail compilé à partir des fichiers sources suivants : 97-554-XCB2006021_EasternDA.ivt, 97-554-XCB20060021EasternCustom.IVT, 97-554-XCB2006021CT.IVT.

¹⁴ CSSS de la Montagne, *Profil de la population du territoire Côte-des-Neiges/ Snowdon* (2008), p. 70.

- **le chauffage inadéquat;**
- **le manque d'eau chaude;**
- **les moisissures;**
- **les portes extérieures brisées.**

Ces mauvaises conditions de logement engendrent des problèmes de santé. Il est communément admis que la qualité du logement, en particulier la qualité de l'air, a un effet sur la santé des occupants. Outre son impact direct sur la santé et la sécurité des locataires, l'insalubrité des logements, particulièrement criante dans l'arrondissement, affecte le bien être collectif des citoyens.

La présence de moisissures affecte entre autre le système respiratoire, surtout celui des jeunes enfants. Une étude récente de la Direction de santé publique (DSP, 2011) stipule que plus qu'un logement montréalais sur trois où vivent des enfants âgés de 6 mois à 12 ans serait aux prises avec des problèmes de moisissure ou d'humidité excessive, et que ceux-ci seraient responsables de 26% des cas d'infections respiratoires, de 17% des cas d'asthme et 14% des cas de rhinite allergique hivernale chez ce groupe d'enfants¹⁵.

De plus, les infestations de vermine semblent augmenter de façon significative dans l'arrondissement - comme dans d'autres quartiers de Montréal. Ce fait est inquiétant, à la fois par rapport à la vitesse de propagation, des problèmes de santé engendrés (notamment le stress et l'insomnie) ainsi que des nombreux désagréments que doivent subir les locataires (stigmatisation par exemple). En 2010, l'arrondissement a enregistré 65 plaintes concernant des **punaises**, contre 15 en 2008. L'OMHM a pour sa part constaté une hausse des punaises de 400% en dix ans. L'arrondissement a de plus reçu 21 plaintes concernant la présence de **rats** dans des logements et 104 concernant des **souris** (contre 27 cas de rats et 67 cas de souris en 2008).¹⁶

À travers les différentes collaborations avec la Direction de la Santé Publique et le CSSS de la Montagne, force est de constater que **l'on ne peut dissocier les enjeux de santé et de logement**. En effet, ces collaborations, quoique ponctuelles, nous ont permis de comprendre les nombreux efforts qu'il reste à faire afin d'assurer de conditions décentes aux citoyens de notre quartier. Ces collaborations ont aussi démontré qu'en travaillant ensemble (institutions, organismes et résidents), il est possible d'arriver à des résultats concrets, soit des logements réparés et sans vermine (voir l'annexe 2). Certains propriétaires semblent répondre plus rapidement aux pressions lorsque différents acteurs s'unissent!

Il nous est arrivé récemment de voir des locataires qui préféraient quitter leur appartement insalubre plutôt que de faire appel aux inspecteur.trice.s de l'arrondissement. Seulement, avec

¹⁵ Direction de santé publique, Agence de la santé et des services sociaux de Montréal, *Étude sur la santé respiratoire des enfants montréalais de 6 mois à 12 ans, Rapport synthèse régional* (2011), p. iv; DSP ASSSM, Communiqué de presse, 2 juin 2011.

¹⁶ Information fournie par le SPI lors d'une rencontre du Comité d'arrondissement sur le logement, le 24 novembre 2010.

le faible taux d'inoccupation et l'augmentation considérable des loyers, il devient de plus en plus difficile de trouver où se loger. De plus, l'état du parc locatif dans le quartier se dégrade, ce qui fait que les locataires craignent de retrouver des problèmes similaires même s'ils déménagent. Une approche concertée et globale est un moyen efficace d'assurer un maintien de la qualité des logements et une amélioration de ceux nécessitant des travaux majeurs et urgents.

Moyens à la disposition de l'arrondissement CDN-NDG et de la Ville de Montréal et procédures actuelles en matière d'accès à la justice pour les locataires

En juin 2003, la Ville de Montréal s'est dotée d'un **Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements (RVM 03-096)** visant à « assurer le respect de conditions de logement minimales pour tous et à améliorer la qualité du parc résidentiel montréalais »¹⁷. Ce code de logement ou règlement, qui s'appelle maintenant le *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements*, est un cadre juridique qui permet aux habitants de l'arrondissement d'avoir un recours afin de faire respecter leur droit à un logement salubre. Le rôle que joue le Service des permis et inspections (SPI) des arrondissements au niveau de l'application du règlement est central et indispensable.

Les obstacles rencontrés par les résident.e.s dans le respect de leurs droits sont liés aux:

- 1) **défauts dans la procédure administrative** d'application de celui-ci;
- 2) difficultés de voir le **règlement mis en application** et respecté;
- 3) **manque de ressources** pour répondre à l'ensemble des plaintes et pour faire un suivi adéquat.

1) Procédure administrative qui reflète les besoins des locataires

Actuellement, la responsabilité du suivi des plaintes incombe en grande partie aux locataires. Il est donc important que ceux-ci soient informés adéquatement des procédures qu'ils doivent suivre. Il faut rappeler ici que **pour beaucoup de locataires du quartier qui maîtrisent mal le français ou l'anglais et qui connaissent peu la réglementation en place**, des efforts particuliers devraient être faits pour leur expliquer les procédures.

Les procédures actuelles demandent que le locataire soit au courant des développements dans son dossier à défaut de quoi il peut le voir être abandonné. Les mesures actuellement en place rendent difficile le suivi des plaintes par les locataires. Puisque la participation des locataires est un pré-requis dans le suivi des plaintes, les organismes communautaires et les inspecteur.trice.s sont les mieux placés pour accompagner les locataires dans ce processus. Les organismes peuvent faire un premier pas en les aidant à déposer une plainte. Par la suite, le dossier revient au Service des permis et inspection et celui-ci gagnerait à simplifier la procédure, afin que celle-ci soit moins un casse-tête pour les résident.e.s des parcs locatifs.

¹⁷ Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements, Bilan de l'application 2003-2006*, Octobre 2006.

Voici quelques exemples des processus complexes et quelques fois même, inefficaces:

a) Lorsqu'un locataire reçoit un **coupon-réponse**, il doit s'assurer de le renvoyer dans les 10 jours au service d'inspection pour indiquer l'évolution de la situation, faute de quoi **le service n'enverra pas d'inspecteur.trice**. Le coupon-réponse est un outil qui sert de filtre au SPI (il réduirait jusqu'à 40% le nombre d'inspections faites par le Service). En réalité, plusieurs des dossiers fermés pour non-retour du coupon-réponse devraient rester ouverts ; plusieurs ménages ne comprennent pas la nécessité de le renvoyer (langue, formulation, logique de la chose) ou ne le reçoivent tout simplement pas. Il est pertinent de savoir, avant le déplacement de l'inspecteur.trice, si le propriétaire a rempli ses devoirs mais les organismes communautaires et les résidant.e.s de l'arrondissement sont d'avis que le coupon-réponse n'est pas la solution à ce problème.

b) Lorsqu'un inspecteur.trice se présente et que le locataire n'est pas à son domicile, il laisse un carton vert (**carte de visite**) pour indiquer son passage. Si le locataire ne le rappelle pas, **l'inspecteur.trice, dans la majorité des cas, abandonne le dossier**. De plus, cette carte peut amener une certaine confusion puisqu'elle indique que la Ville de Montréal a le droit d'entrer même en l'absence de l'occupant pour réaliser l'inspection. Cette carte de visite est souvent mal comprise par les occupant.e.s des lieux.

c) **Le locataire ne reçoit pas un rapport de l'inspection** à la suite de la visite du SPI dans son logement. Les locataires ne reçoivent pas de copie de l'avis de non-conformité envoyé aux propriétaires. Il est donc impossible pour ces derniers de faire le suivi du cheminement de la plainte. Or, le locataire a besoin de ces informations parce qu'il est le mieux placé pour aider les inspecteurs à se rendre compte que le propriétaire continue à contrevenir au code du logement quand les réparations requises ne sont pas faites. Dans certains cas, l'inspecteur.trice fait un rapport verbal de l'inspection. Si le locataire veut un document écrit, il doit passer par les procédures prévues par la Loi d'accès à l'information pour obtenir un extrait des dossiers du service d'inspection, ce qui prend un minimum de 20 à 30 jours.

Ce système n'est pas clair aux yeux des locataires, donc peu efficace. Beaucoup de locataires ne réalisent pas qu'ils doivent rappeler le service d'inspection pour le notifier en cas de non-exécution des réparations demandées au propriétaire. Par conséquent, **beaucoup de plaintes sont considérées comme abandonnées alors que les locataires pensent que leur dossier suit son cours à la Ville**.

Le **système d'information actuel** des inspections ne permet pas non plus aux inspecteur.trice.s de l'arrondissement de suivre facilement les dossiers: il n'y a pas d'alerte automatique lorsque les délais donnés aux propriétaires sont expirés; le travail se fait en grande partie manuellement et par les inspecteur.trice.s dont le temps devrait être dédié aux inspections. Actualiser le système (l'informatiser) serait un investissement qui faciliterait grandement la vie du personnel du Service des permis et inspections et permettrait un suivi plus efficace à toutes les étapes du processus de plainte.

2) Respect du code et de son application

Les inspecteurs peuvent avoir et ont un impact sur les comportements de certains propriétaires et conséquemment sur les conditions de vie des locataires. Cependant, nous constatons que l'application du règlement n'est pas toujours rigoureuse, que certains outils puissants prévus dans le règlement sont sous-utilisés et que le processus peut prendre beaucoup de temps.

Par exemple, lorsque les délais imposés par le SPI au propriétaire ne sont pas respectés (les travaux ne sont pas complétés / entamés), souvent le SPI accorde informellement un sursis. Ce sursis n'est pas communiqué au locataire (ni au propriétaire, à notre connaissance). Le SPI affirme faire confiance au propriétaire lorsque celui-ci fait preuve de « bonne volonté », c'est-à-dire qu'il entame certains travaux. À notre sens, il s'agit tout simplement d'une façon pour le propriétaire de calmer la situation en faisant quelques interventions mineures, sans courir le risque de conséquences.

Un des gains permis par l'adoption du règlement est qu'une amende peut être émise si les propriétaires contreviennent à un article dudit règlement. Cependant, selon notre expérience, il arrive souvent que des propriétaires soient à leur énième avis de non-conformité sans qu'aucun constat d'infraction n'ait été émis. Tel qu'indiqué dans l'annexe 1b, il y a peu de dossiers qui sont judiciairisés : pour 1049 inspections effectuées en 2010, 632 avis de non-conformité ont été émis mais seulement 68 constats d'infraction remis aux propriétaires¹⁸. Plusieurs dossiers qui ont reçu des avis de non conformité sont abandonnés en cours de route sans que les non-conformités aient été corrigées ou même constatées puisque les suivis ne sont pas nécessairement faits. De plus, la menace d'amendes fonctionne peu sur les propriétaires car, entre autres, les délais sont très longs avant que l'infraction ne soit traitée à la Cour municipale (selon nos informations, entre 6 et 12 mois). Par ailleurs, les amendes plus élevées prévues dans le règlement pour les récidivistes sont difficilement applicables à cause de ces délais.

Dans le présent règlement l'amende pourrait être émise tout de suite quand la Ville constate une infraction au RVM 03-096 (le « constat billet »). Cependant, cette mesure coercitive est actuellement très peu utilisée, pour différentes raisons. Une de celles-ci est l'anticipation (souvent fondée) de la difficulté à soutenir une « preuve » en Cour Municipale.

Le règlement accorde également aux arrondissements et à la Ville le pouvoir d'effectuer les travaux à l'expiration du délai accordé et d'en facturer les coûts au propriétaire. La Ville a également le pouvoir de mettre une hypothèque légale sur l'immeuble (disposition prévue à l'article 2748 du Code civil du Québec). Bien que cela soit très pertinent dans certains cas, cette mesure est rarement appliquée.

L'objectif principal d'une intervention du SPI est de s'assurer que le problème soit réglé. Mais le

¹⁸ Arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce. Statistiques fournies dans le cadre d'une demande d'Accès à l'information du Projet Genèse.

temps que prend cette intervention importe également : plus le temps passe, plus le locataire peut vivre des conséquences sur sa santé, plus les problèmes risquent de s'aggraver et dans certains cas de se répandre à d'autres logements, et plus le parc de logements se dégrade. Les propriétaires reçoivent également le message qu'ils peuvent contrevenir à la réglementation sans être inquiétés. Rappelons que, à l'exception de certaines situations urgentes, avant de porter plainte auprès du SPI le locataire doit signaler le problème au propriétaire par le biais d'une mise en demeure. Ce propriétaire est donc déjà au courant du problème et n'a pas agi. Pourtant, pour le locataire les attentes se multiplient, surtout s'il s'agit d'un propriétaire vraiment négligent : mise en demeure, avis de la Ville au propriétaire et coupon-réponse, inspection, période allouée pour les travaux (habituellement entre 30 et 90 jours), souvent extension ou sursis, deuxième inspection, délais pour audience à la cour s'il y a en a, etc.

En **facilitant l'application des mesures coercitives permises par le règlement ainsi qu'en réduisant le temps d'attente** entre le dépôt d'une plainte par un locataire et une audience à la Cour municipale, nous pouvons envoyer un message clair aux propriétaires: les droits des locataires doivent être respectés.

3) Manque de ressources pour répondre à l'ensemble des plaintes

Une proportion importante de plaintes à Montréal provient de l'arrondissement CDN-NDG. Entre juin 2003 et juin 2006, au cours des trois premières années d'application du Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements, plus du quart des plaintes faites dans la Ville de Montréal concernait notre arrondissement (5 372 sur un total de 20 826).¹⁹ Ceci démontre clairement la gravité de la situation.

Bien que le nombre d'inspections augmente (voir annexe 1b), le nombre d'avis de non-conformité et d'infractions émis, lui, n'est pas proportionnel aux plaintes. Nous sommes convaincus que cet écart n'est pas l'unique résultat de l'application du règlement. Il est surtout lié au **manque de suivi, lequel est attribuable à l'insuffisance de ressources** dont dispose le Service des permis et inspections.

De plus, cette insuffisance des ressources oblige l'arrondissement à se concentrer sur les cas les plus urgents et les plus graves, ce qui fait en sorte que le travail de prévention qui permettrait de préserver l'état des logements ne se fait pas.

Actuellement, l'arrondissement ne dispose que de quatre employé.e.s à temps plein pour réaliser des inspections dans des logements sur l'ensemble de son territoire²⁰. Les ressources manquent à ce point à l'arrondissement que les personnes ne sont pas remplacées lorsqu'elles sont en congé maladie.

¹⁹ Ville de Montréal, Application du Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements, Statistiques juin 2003-juin 2006 par arrondissement, Novembre 2006.

²⁰ Information datant du 15 novembre 2011.

Recommandations

Simplifier les procédures, travailler en collaboration avec les institutions et les groupes communautaires concernés et s'assurer que le SPI ait le personnel nécessaire pour répondre adéquatement aux plaintes qu'il reçoit chaque année, sont autant de solutions qui amélioreraient grandement la qualité de vie des locataires du quartier.

En novembre 2006, la *Commission sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement urbain et le transport collectif* a fait des recommandations dont plusieurs s'apparentent à celles qui suivent. On peut notamment lire dans le rapport de consultation : « **Une meilleure application du règlement signifie un plus grand nombre d'inspecteurs, des ressources financières adéquates, plus de coercition et moins de négociation, [...], la simplification de la procédure de plainte, la réduction des délais de traitement d'une plainte, l'application uniforme du règlement, la remise au locataire d'une copie du rapport de l'inspecteur, des campagnes d'information et des plans d'action locaux, des mesures spécifiques visant la protection de clientèles vulnérables [...]** ».²¹

Recommandations visant une meilleure application du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements dans notre arrondissement

1. **Accroître le nombre d'inspecteur.trice.s affecté.e.s au logement.** Du personnel de soutien additionnel pourrait également contribuer à améliorer l'efficacité du service d'inspection (appels, saisie des rapports, suivis, etc.)
2. **Établir un protocole d'intervention en matière de salubrité impliquant les ressources du milieu** (ressources institutionnelles et communautaires, experts concernés, etc.) pour des cas problématiques et des projets particuliers.
3. **Faciliter la participation des locataires dans le suivi de leur dossier:**
 - a) **Abolir le COUPON-RÉPONSE**
 - b) Rendre la **CARTE DE VISITE** (« carte verte ») plus compréhensible :
 - * Augmenter la taille de la carte et de son texte;
 - * La traduire en plusieurs langues;
 - * Simplifier et rendre plus clair son contenu.
 - c) **Remettre systématiquement aux locataires les rapports ou avis** se rapportant à leur dossier (rapport d'inspection détaillé, avis de non-conformité remis au propriétaire ainsi que tout autre document permettant au locataire de mieux saisir l'évolution de son dossier)
 - d) **Faire un suivi systématique des avis de non-conformité** lorsque les délais accordés aux propriétaires pour effectuer les travaux/exterminations sont expirés.

²¹ Commission permanente du conseil municipal sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement urbain et le transport collectif, *Rapport de consultation et de recommandations à la suite de l'étude publique du bilan de l'application de la réglementation sur la salubrité des logements*, 2006, p. 11.

4. **Fournir aux inspecteurs.trices les équipements, les outils et les ressources nécessaires** pour leur permettre d'appliquer dans son entièreté le *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements*. Par exemple:
 - * Mettre à la disposition des inspecteur.trice.s de **l'équipement afin de mieux détecter les conditions propices à la formation de moisissures**, pour recueillir des preuves qui seront recevables en Cour municipale;
 - * **Informatiser le système de suivi** des plaintes afin de faciliter le travail des inspecteur.trice.s.
 - * Assurer que le **fonds qui permet de faire des travaux** soit suffisant pour répondre aux besoins.
5. Assurer que tous les inspecteurs possèdent une formation complète sur l'ensemble des enjeux liés à l'application du *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements*.
6. Fournir à tous les propriétaires d'immeubles à logements des **renseignements à jour au sujet de la réglementation** sur la salubrité, des mécanismes de suivi et d'application de celle-ci ainsi que sur les pratiques **efficaces d'extermination de la vermine**.
7. **Réduire les délais accordés au propriétaire pour les travaux/ exterminations** (par exemple, systématiquement imposer des délais de 7, 10 ou 15 jours à la place de 30 jours).
8. Lorsque les délais relatifs aux travaux / exterminations accordés au propriétaire ne sont pas respectés, utiliser plus fréquemment le pouvoir conféré à l'arrondissement et **favoriser des mesures coercitives** telles que :
 - * les constats d'infraction;
 - * le constat billet;
 - * émettre de multiples constats d'infraction lorsque nécessaire;
 - * effectuer les travaux lorsque les délais sont dépassés (et facturer les propriétaires);
 - * mettre une hypothèque légale sur les immeubles locatifs.
9. Permettre aux **intervenant.e.s du milieu** (communautaire, santé, scolaire) de **signaler des infractions** au *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements*.
10. Effectuer des **inspections régulières** dans les immeubles ayant fait l'objet de plusieurs plaintes et dont les pratiques négligentes du propriétaire sont connues par les intervenant.e.s du milieu et/ou le Service des permis et inspections.
11. Faire en sorte que les inspecteurs d'arrondissement puissent **inspecter l'ensemble des logements** dans un immeuble qui a fait l'objet d'un signalement au SPI, comme le fait l'équipe spécialisée de la Ville-Centre.

Demandes à la Ville de Montréal

12. **Réduire les délais d'attente à la Cour municipale** et assurer que toutes les causes de salubrité et sécurité en logement puissent être entendues rapidement, notamment en :
- * **allouant des ressources adéquates;**
 - * améliorant les collaborations entre l'arrondissement et la Cour par le recours à la personne désignée comme **agente de liaison;**
 - * assurant le fonctionnement efficace d'une **salle dédiée** pour les causes de salubrité et sécurité en logement.
13. **Faciliter l'accès à l'information** concernant les constats d'infraction à la Cour municipale.

Et, bien entendu:

14. **Donner les moyens à l'arrondissement CDN-NDG de répondre adéquatement aux demandes précédentes.**

Conclusion

Après consultation et concertation auprès des acteurs et organismes de l'arrondissement, le consensus est clair : ce n'est que par l'application rigoureuse et par des mécanismes de suivi efficaces que le *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements* atteindra ses objectifs et viendra à bout des propriétaires délinquants. Les organismes communautaires de Côte-des-Neiges et Notre-Dame-de-Grâce soutiennent les démarches que prendront le Service des permis et inspections et l'arrondissement pour assurer des conditions de vie décentes et sécuritaires pour tous les résident.e.s de l'arrondissement. Les signataires de ce mémoire ont à cœur la qualité de vie des locataires de leur quartier et resteront présents dans ce dossier, jusqu'au jour où Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce sera un arrondissement fier de son parc résidentiel et exemplaire par rapport à la salubrité de ses logements!

ANNEXES

ANNEXE 1

a) Rapport SCHL sur le marché locatif 2010 : Loyers mensuels moyens²²

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	Oct 2009	Oct 2010	Oct 2009	Oct 2010	Oct 2009	Oct 2010	Oct 2009	Oct 2010	Oct 2009	Oct 2010
Zone 4	522	546	701	726	865	927	1 137	1 227	790	835
Zone 5	502	512	656	686	797	833	938	1 043	717	760
Île-de-Montréal (zones 1-18)	519	531	612	636	681	715	848	909	656	688
Montréal (RMR)	514	526	604	627	669	700	812	860	650	680

Les chiffres indiqués sont des loyers mensuels moyens en dollars (\$). Dans le rapport de la SCHL, la Zone 4 correspond au territoire suivant : Notre-Dame-de-Grâce (Mtl), Côte-Saint-Luc, Hampstead, Westmount, Montréal-Ouest - canal Lachine (sud), limites de Côte-Saint-Luc et de Hampstead (nord), boul. Décarie et limites de Westmount (est), limites de Montréal-Ouest et de Saint-Pierre (ouest). La Zone 5 correspond à Côte-des-Neiges (Mtl), Mont-Royal, Outremont (Mtl) - limites de Westmount et voie Camillien-Houde (sud), limites de Ville Mont-Royal (nord), limites d'Outremont (est), boul. Décarie (ouest).

b) Statistiques sur l'application du règlement sur la salubrité et l'entretien des logements²³

Arrondissement CDN-NDG	Année 2007	Année 2008	Année 2009	Année 2010
Nombre d'inspections effectuées	1720	1986	2445	1049
Avis de non-conformité	515	328	773	632
Constats d'infraction émis	137	121	163	68

²² Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal* (2010), p. 14.

²³ Source : Arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce. Statistiques fournies dans le cadre de demandes d'Accès à l'information du Projet Genèse.

ANNEXE 2

L'expérience Mountain Sights

Au cours de l'été 2005, suite à de nombreuses plaintes provenant des locataires du secteur Mountain Sights, le Centre communautaire Mountain Sights a entrepris la coordination d'un projet pilote intitulé Opération en salubrité sur l'avenue Mountain Sights afin de soulager les locataires de l'infestation de blattes dans 22 immeubles construits durant les années 1960.

Un protocole d'intervention a été établi pour effectuer l'extermination de blattes par des compagnies professionnelles dans environ 500 unités de logement aux frais des propriétaires.

L'opération s'est déroulée en trois étapes : (1) information auprès des locataires et préparation des logements, (2) procédure d'extermination et (3) suivi et évaluation de l'Opération par les locataires.

Ce projet a bénéficié de différentes formes d'appuis provenant de l'arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, du comité d'arrondissement sur le logement CDN-NDG, de la Direction de la santé publique, du CSSS de la Montagne et d'organismes communautaires de Côte-des-Neiges, dont le Projet Genèse et l'OEIL : soutien à la coordination, contributions financières, de matériel, de services et de main-d'oeuvre, etc.

Une trentaine de bénévoles ont effectué le porte-à-porte, l'interprétariat en différentes langues et le soutien aux locataires en situation de vulnérabilité (femmes enceintes, aînés, cheffes de familles monoparentales, etc.).

L'évaluation du projet qui portait sur deux axes d'intervention, soit l'éducation et l'action, a fait ressortir une amélioration significative aux conditions de logement, a permis d'établir des recommandations et de dégager des pistes d'action pour le futur²⁴.

La participation de l'ensemble des acteurs du milieu a été déterminante à la réussite de ce projet.

Merci!

²⁴

Rapport final du projet pilote de l'Opération en salubrité sur l'avenue Mountain Sights 2007. Voir site : http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arr_cdn_v2_fr/media/documents/Comite_arrondissement_logement-Rapport_final.pdf