

Ville de Montréal
Système de gestion des décisions des instances
Sommaire décisionnel

Identification		Numéro de dossier : 1070601003
Unité administrative responsable	Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Bureau du patrimoine / de la toponymie et de l'expertise , Programmes / promotion et services aux arrondissements	
Niveau décisionnel	Comité exécutif	Au plus tard le 2007-06-13
Sommet	Chantier 3.3.2 - Habitation - Révision du code du logement	
Contrat de ville	Ch. 2 - Sect. 2.2.1 - Amélioration de la qualité de vie/ L'habitation	
Projet	-	
Objet	Approuver le plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements	

Contenu

Contexte

Les sommets d'arrondissement et, par la suite, le Sommet de Montréal furent l'occasion pour les citoyens de Montréal d'exprimer leurs préoccupations à l'égard des interventions de la Ville en vue d'assurer la sécurité, la salubrité et l'entretien des logements locatifs. Suite à cette démarche, le Sommet de Montréal a résolu de mobiliser des ressources et de déployer des outils pour améliorer la qualité de l'habitat.

Un groupe de travail a donc été formé afin d'identifier les mesures qui pourraient accroître l'efficacité des interventions de la Ville, y compris celles à caractère coercitif, dans les cas de bâtiments gravement dégradés, de bâtiments laissés vacants et de propriétaires récalcitrants. C'est ainsi qu'en 2003, un projet de règlement a été élaboré en tenant compte des commentaires des nombreux intervenants intéressés par la question de salubrité des logements.

À la suite de l'étude publique du projet de règlement, le *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements* (RVM 03-096) a été adopté par le conseil municipal de la Ville de Montréal le 16 juin 2003. Ce règlement était accompagné d'un plan de mise en application dotant l'ensemble des arrondissements, et en particulier ceux qui n'avaient jamais auparavant bénéficié de tels règlements, de normes claires et de pouvoirs importants en matière de salubrité.

L'application du Règlement est déléguée aux arrondissements. Le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine (SMVTP), et tout particulièrement le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, soutiennent les arrondissements dans l'application du règlement. Dans le cadre de la mise en application du Règlement, les arrondissements donnent suite aux plaintes reçues en effectuant des inspections, en transmettant des avis d'infraction et, le cas échéant, en émettant des constats d'infraction. Dans les cas où des propriétaires refusent d'effectuer les correctifs imposés, les arrondissements peuvent entreprendre, ou demander au SMVTP selon l'importance des travaux à réaliser, d'entreprendre des mesures exceptionnelles telles que la réalisation des travaux en lieu et place du propriétaire.

Durant les trois premières années d'application du règlement, plus de 20 000 dossiers ont été traités et près de 6 000 avis d'infraction ont été émis. Afin d'évaluer la portée du règlement, l'administration municipale confiait, à l'automne 2006, le mandat à la Commission sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement et le transport collectif de procéder à des audiences publiques sur le bilan de l'application, depuis juin 2003, du règlement et de recevoir les questions, commentaires et mémoires du public. Afin

d'appuyer les travaux de cette étude publique, le SMVTP a présenté un bilan des trois premières années d'application du règlement.

La majorité des intervenants estime que le *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements* (RVM 03-096) est ce qu'il convient d'appeler un "bon règlement". Grâce à celui-ci, la Ville dispose d'importants pouvoirs d'intervention. Toutefois, certains considèrent que dans son application, la Ville pourrait faire davantage, il leur semble qu'actuellement, le message de la Ville n'est pas assez clair et n'oblige pas les propriétaires à respecter les normes.

Conséquemment à ce constat, les commissaires ont reconnu que la qualité du logement est un facteur très important sur la santé et la sécurité des ménages et recommandaient unanimement au comité exécutif et au conseil municipal de consacrer les ressources nécessaires afin d'assurer des conditions de logement adéquates aux Montréalaises et aux Montréalais.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Prémisse

L'Administration municipale est consciente que l'application de la réglementation sur la salubrité des logements est variable d'un arrondissement à l'autre et qu'elle nécessite des ressources spécialisées. C'est pourquoi le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine a été mandaté pour proposer des solutions aptes à soutenir les arrondissements, particulièrement dans les cas lourds où des travaux sont requis.

Il est néanmoins nécessaire que chacun des arrondissements alloue les ressources requises pour assurer une présence sur son territoire et répondre aux plaintes des citoyens en matière de salubrité des logements. Cette activité de base étant assurée, il apparaît souhaitable que le service corporatif soit impliqué dans le traitement des cas les plus lourds par la taille de l'opération ou la complexité des enjeux.

Plan d'action

Le plan d'action vise donc les cas les plus lourds d'insalubrité pour lesquels le niveau d'intervention dépasse la capacité des arrondissements.

À cette fin, une équipe dédiée au plan d'action serait constituée pour la durée de celui-ci et rattachée à la Direction de projet – Développement du logement social et abordable du SMVTP. Cette équipe serait composée d'un chargé de subvention (ou d'un inspecteur principal), de quatre inspecteurs, de deux agents de bureau et d'un officier de liaison. Sur la base d'une entente à caractère contractuel avec les arrondissements concernés, entente qui fixerait la contribution de chaque partie à l'opération, l'équipe du SMVTP aurait pour mandat, dans un premier temps, de procéder à l'inspection systématique des logements et immeubles identifiés de concert avec les arrondissements et présentant les problèmes les plus aigus d'insalubrité. Il est estimé que cette équipe pourrait inspecter un parc pouvant compter jusqu'à 10 000 logements au cours des trois années de l'opération. De ce nombre près de 2000 logements répartis dans plus de 70 bâtiments sont déjà identifiés comme devant faire l'objet d'une attention prioritaire. Sur la base des renseignements fournis par l'équipe à l'arrondissement, celui-ci procéderait à la rédaction et à la transmission des avis et, le cas échéant, des constats d'infraction aux propriétaires des immeubles visés.

L'équipe du SMVTP agirait également comme expert conseil auprès de l'arrondissement dans la préparation des dossiers devant être acheminés à la Cour municipale pour obtenir une décision du tribunal advenant que le propriétaire ne donne pas suite aux constats émis.

Si, dans certains cas, les conditions de salubrité des logements visés ne sont pas rétablies, l'équipe

posséderait l'expertise relative à la préparation des documents en vue des appels d'offres portant sur la réalisation des travaux requis en lieu et place du propriétaire et à l'administration des contrats qui en découlent.

Les étapes s'enchaîneraient pour chaque bâtiment ou ensemble de bâtiments au fur et à mesure que les inspections seraient réalisées. Tous les efforts seront déployés pour obtenir des résultats rapidement, soit en termes de travaux correctifs ou de condamnations.

Par ailleurs, une stratégie de communication sur mesure pour le plan d'action est susceptible d'en assurer une plus grande efficacité. En plus de faire connaître les succès de l'intervention auprès du public en général, elle aurait pour effet de soutenir le travail d'inspection en faisant savoir aux propriétaires que la Ville est sérieuse dans sa démarche. Il y aurait lieu de croire qu'un propriétaire visé par le plan d'action serait plus susceptible de donner suite aux avis d'infraction reçus en procédant aux travaux correctifs s'il est de notoriété publique que le processus est mené à terme et que, tôt ou tard, il devra assumer les coûts de la remise en état de ses logements.

De plus, advenant la nécessité de reloger les occupants d'un ou de plusieurs logements suite à des inspections ou avant de procéder à des travaux, les ressources du service de référence de l'Office municipal d'habitation seraient mises à contribution.

Dans le cadre du plan d'action, le SMVTP vise à développer, à l'intérieur de limites jugées raisonnables par la Cour, des scénarios d'intervention qui tiennent mieux compte de l'acuité des situations d'insalubrité rencontrées. Le recours plus fréquent aux mécanismes d'évacuation et de relogement ou encore, la réduction du temps consenti à chaque étape précédant la réalisation de travaux en lieu et place d'un propriétaire est envisagé pour les cas plus aigus représentant une menace pour la santé ou la sécurité des occupants.

Compte tenu de la nature de l'opération et du niveau de difficulté qui y est associé, il serait important de constituer une équipe stable possédant un niveau élevé d'expertise dans le domaine. Afin de favoriser cette stabilité et d'intéresser des ressources expertes à s'impliquer dans l'intervention, il y aurait lieu de créer des postes pour la durée complète de 3 ans du plan d'action.

Critères de succès

La stratégie à la base du plan d'action est fondée sur le constat d'un déficit de crédibilité de la Ville en matière d'inspection des logements insalubres. Cette situation est causée par un manque de ressources ne permettant pas de procéder à de l'inspection systématique, ce qui rend difficile un suivi suffisamment étroit des inspections et avis découlant des plaintes reçues pour obtenir les correctifs souhaités de la part de propriétaires moins que motivés. De plus, bon nombre d'inspecteurs en arrondissement se doivent d'être polyvalents afin de pouvoir appliquer divers règlements, d'où la difficulté à mener à terme un dossier de salubrité plus complexe.

Le succès de l'opération devrait donc se mesurer par :

- une efficacité accrue des avis émis aux propriétaires en début de processus;
- un nombre élevé de logements ramenés à des conditions de salubrité;
- des investissements privés consacrés à la remise en état de ces mêmes logements;
- pour les cas où les trois premiers critères ne seront pas rencontrés:
 - Le nombre de ménages évacués en cas d'urgence pour leur santé ou leur sécurité consisterait à un premier indice d'une intervention ayant permis l'amélioration des conditions de salubrité des logements;
 - le recours aux sommes destinées à la réalisation de travaux en lieu et place des propriétaires

récalcitrants constituera un indice additionnel .

Justification

- Renforcer l'action municipale afin d'atteindre les objectifs en matière de salubrité;
- Les arrondissements assument la gestion quotidienne des plaintes en salubrité;
- Le SMVTP intervient, en complément aux arrondissements, lorsque certaines situations plus complexes dépassent la capacité des arrondissements à intervenir.

Aspect(s) financier(s)

L'administration municipale entend injecter un million de dollars par année, de 2007 à 2010, afin d'améliorer la qualité des logements.

Impact(s) majeur(s)

- Amélioration de la qualité de l'habitat particulièrement pour les ménages représentant une clientèle plus vulnérable;
- Réponse à un aspect particulier d'une problématique socio-économique plus complexe;
- Nécessité de consolider les mécanismes liés au relogement qui sont nécessaires à l'appui de l'intervention.

Opération(s) de communication

Voir le plan d'action.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Voir le plan d'action.

Échéancier initial de réalisation du projet

Début: Fin: 2007-05-21

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant (Danielle CÉCILE) (Pierre CADIEUX) (François MARTELLINO) (Jacques P TREMBLAY) (Sylvie DESJARDINS)	Sens de l'intervention Avis favorable avec commentaires Avis favorable avec commentaires Avis favorable avec commentaires Avis favorable avec commentaires Avis favorable
Autre intervenant	Sens de l'intervention

Responsable du dossier
Martin BEAUREGARD
Conseiller en développement de l'habitation

Endossé par :
Céline TOPP
Directrice

Tél. : 514 872-5492
Télécop. : 514 872-9222

Christian Champagne, chef de division
Programmes, promotion et soutien aux
arrondissements

Tél. : 514 872-3111

Télécop. : 514 872-1007

Date d'endossement : 2007-04-12

Numéro de dossier : 1070601003