



Janvier
2017

ZOOM SUR L'INSALUBRITÉ

RAPPORT D'ÉVALUATION DE PROJET

par le Comité logement Ahuntsic-Cartierville

Sommaire exécutif

DESCRIPTION

- ▶ Le projet « Zoom sur l'insalubrité » : Intervention sur 11 mois piloté par le Comité logement Ahunstic-Cartierville (CLAC) dans le cadre de la démarche de revitalisation urbaine intégrée (RUI) de la zone Laurentien-Grenet.
- ▶ Le cadre bâti de la zone, majoritairement construit il y a plus de quarante ans, est en friche et son amélioration est une des priorités de la démarche de RUI depuis sa mise en place.
- ▶ Un intervenant a été engagé 3 jours par semaine pour faire des visites d'immeubles afin de documenter le phénomène et proposer son soutien aux locataires dans le but de régler les problématiques.

RÉALISATION

- ▶ 87 immeubles différents ont été visités, dont 29 à deux reprises pour un total de 3224 logements où minimalement un prospectus a été laissé à la porte.
- ▶ L'intervenant a pu discuter avec 789 ménages lors de ces tournées dont 46% indiquaient vivre des problématiques d'insalubrité.
- ▶ Un grand nombre de locataires indiquant vivre des problématiques d'insalubrité n'a pas accepté de mener des démarches.
- ▶ 113 requêtes pour non-respect du Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements de la Ville de Montréal ont été ouvertes auprès de l'Arrondissement.
- ▶ Les requêtes concernent surtout la présence de coquerelles (92), de punaises (34), de moisissures (18) et de rongeurs (13).
- ▶ Des délais significatifs sont signalés pour les interventions du Service des permis et inspections de l'Arrondissement:
 - ▷ Moyenne de 37,4 jours pour une première intervention à partir de l'ouverture de la requête (113 requêtes).
 - ▷ Moyenne de 142 jours entre l'ouverture de la requête et la réalisation d'une inspection (57 requêtes).
 - ▷ Moyenne de 143,6 jours entre l'ouverture de la requête et le classement (la fin du traitement) de celle-ci. Ces 42 requêtes fermées, où les problématiques étaient réglées, représentent 37,3% des requêtes.
- ▶ 17 avis d'infraction ont été remis aux propriétaires et aucun constat d'infraction, l'Arrondissement préférant négocier avec les propriétaires plutôt qu'imposer des amendes.

CONSTATS

- ▶ 22 requêtes ont été fermées car les locataires ont déménagé ou le contact avec eux a été perdu au cours du projet, c'est donc dire près de une sur cinq.
- ▶ Les données du dernier recensement pourront le confirmer, mais il apparaît que le quartier se dépeuple, de nombreuses familles déménagent suite aux problématiques.
- ▶ Un seul inspecteur est assigné à un territoire comprenant la zone de RUI mais qui est plus vaste que celle-ci. Au niveau de sa tâche de travail, c'est environ 5,6 heures par semaine qui est alloué au traitement des requêtes, causant ainsi d'importants délais.
- ▶ Les inspecteurs sont formés et intéressés à agir sur le cadre bâti et non pas pour s'insérer dans des dynamiques sociales complexes comme celles pouvant survenir dans les cas d'insalubrités.

RECOMMANDATIONS

- ▶ Prioriser les requêtes liées à l'insalubrité par rapport aux requêtes ne comportant pas de risques pour la santé.
- ▶ Rendre facilement disponible l'information concernant les propriétaires fautifs.
- ▶ Prolonger le projet pour développer un lien de confiance avec les locataires pour favoriser le passage à l'action par ceux-ci.
- ▶ S'inspirer de plusieurs grandes villes nord-américaines qui ont des meilleures pratiques en matière d'insalubrité que Montréal selon le Vérificateur général de la Ville de Montréal.

Table des matières

Sommaire exécutif.....	3
INTRODUCTION	6
1. Contexte et présentation du projet.....	8
1.1 La zone de revitalisation urbaine intégrée Laurentien-Grenet	8
1.2 L'insalubrité	10
1.3 Mise en œuvre et schéma logique du projet	12
1.4 Indicateurs de réussite du projet	14
2. Déroulement du projet	15
2.1 Les activités de diffusions	15
2.2 Les tournées d'immeubles	17
2.2.1 Collaboration méthodologique	17
2.2.2 Premières visites.....	17
2.2.3 Deuxièmes visites	18
2.2.4 Informations colligées au cours des tournées d'immeubles	18
2.3 Les requêtes auprès de l'Arrondissement	21
2.4 Les collaborations entre les organismes	23
3. Analyse des dynamiques à l'œuvre au cours de l'intervention.....	25
3.1 Entamer des démarches pour contrer l'insalubrité	25
3.2 Interventions des autorités municipales	27
3.3 L'accessibilité de l'information par rapport à l'insalubrité	28
3.4 Les exterminations parasites et l'auto traitement	28
4. Évaluation des impacts du projet et recommandations.....	29
4.1 Revue des indicateurs.....	29
4.2 Recommandations et voies d'actions possibles	31
4.2.1 Modifications pertinentes advenant une prolongation du projet	31
4.2.2 Agir sur la disponibilité de l'information	32
4.2.3 S'inspirer des pratiques d'autres grandes villes en matière d'insalubrité	33
5. Cartes thématiques de la zone de RUI	34
Annexe 1	38
Annexe 2	39

Une publication du Comité logement Ahuntsic-Cartierville
10780, rue Laverdure, Montréal
Québec, H3L 2L9
Téléphone: 514 331-1773

www.comitelogement.com

Janvier 2017

Recherche et rédaction :

Rémi Bureau

Contribution à la relecture du rapport :

Charles-Hugo Desroches

Rémy Robitaille

Contribution méthodologique à la cartographie :

Mathieu Carrier, Institut national de la recherche scientifique

Mise en page et graphisme :

Javiera Montt, Studio Deux-Douze

Nous tenons à remercier les partenaires suivants pour leurs contributions au présent rapport :

Bertrand Pouyet, *CLIC Bordeaux-Cartierville*

Catherine St-Laurent, *Table de concertation jeunesse de Bordeaux-Cartierville*

Denis Benoit, *Ville de Montréal-Arrondissement Ahuntsic-Cartierville*

François Vidal, *Ville de Montréal-Arrondissement Ahuntsic-Cartierville*

Joselyne Niyonizigiye, *Table de concertation jeunesse de Bordeaux-Cartierville*

Sophie Deleuil-Millette, *CIUSSS du Nord-de-l'Île-de-Montréal*

Nous tenons également à remercier les locataires qui ont accepté de participer aux entrevues semi-dirigées et à qui nous avons garanti que cette contribution demeurerait anonyme.

INDEX DES CARTES

Carte 1

Zone de RUI.....9

Carte 2

Ménages à faible
revenu10

Carte 3

Température en
canicule11

Carte 4

Exposition
sonore12

Carte 5

Logements
visités19

Carte 6

Première visite20

Carte 7

Deuxième visite.....20



INTRODUCTION

Le *Comité logement Ahuntsic-Cartierville* (CLAC) est intervenu à plusieurs reprises sur le territoire de Cartierville concernant des problématiques d'insalubrité au cours des dernières années. Toutefois, les onze derniers mois (février à décembre 2016) ont été marqués par une intervention de grande envergure portant spécifiquement sur cet enjeu dans la zone de revitalisation urbaine intégrée (RUI) Laurentien-Grenet. Le présent rapport est l'évaluation du projet « *Zoom sur l'insalubrité* » financé par les budgets dédiés à la revitalisation de la zone et administrés par le CLIC (*Conseil local des intervenants communautaires de Bordeaux-Cartierville*) à travers le Comité local de revitalisation (CLR).

Des fonds pour le présent rapport d'évaluation ont été planifiés au tout début du projet afin de permettre de pérenniser au maximum l'intervention et avoir un portrait clair des problématiques d'insalubrité au sein de la zone de RUI. Un mandat a donc été confié à un évaluateur qui, bien qu'administrativement salarié du CLAC, a eu carte blanche afin de tirer le plus d'observations, de données et de conclusions possibles du projet. L'évaluation et la rédaction du rapport se sont donc déroulées du mois d'octobre au mois de décembre 2016.

Cette évaluation échelonnée dans le temps et non pas strictement a posteriori, est de nature formative au sens où l'évaluateur a participé à de multiples rencontres avec le CLAC et a partagé certains constats et statistiques au courant de l'intervention. Il a donc par le fait même pu contribuer à un déroulement itératif du projet, des ajustements étant parfois apportés au fil de sa réalisation.

Également, soulignons la nature participative de cette évaluation, mettant à contribution les témoignages d'un certain nombre de locataires aux prises avec des problématiques d'insalubrité.

Cette orientation participative s'est aussi exprimée à travers la contribution des partenaires du projet qui ont accepté de participer à des entrevues semi-dirigées avec l'évaluateur afin de prendre part au processus d'évaluation¹.

Cinq sections composent ce rapport d'évaluation et permettront au lecteur de bien saisir l'ensemble des détails du déroulement du projet et surtout les impacts qu'il a pu avoir sur la zone de RUI. Pour ce faire, une première section explique le contexte dans lequel s'est déroulé le projet « *Zoom sur l'insalubrité* », détaillant comment celui-ci était prévu et sur quelles hypothèses logiques il s'appuyait afin d'atteindre ses objectifs. Une seconde section porte davantage le déroulement « effectif » du projet en résumant et quantifiant les réalisations et actions posées. Une troisième section analyse les dynamiques à l'œuvre au cours de la réalisation du projet afin de mettre en lumière certains phénomènes observés pendant celle-ci. La quatrième section est une évaluation des impacts du projet jumelée à des recommandations concernant les actions à envisager pour des projets futurs de lutte à l'insalubrité. Finalement, une dernière section dresse l'état des lieux en matière de problématique d'insalubrité pour la zone de RUI en fournissant un certain nombre de cartes thématiques.

¹ Trois entrevues avec des locataires et de cinq entrevues avec les partenaires du projet ont été réalisées. La liste de ces intervenants est placée en annexe 1.

GLOSSAIRE

CLAC
Comité logement
Ahuntsic-Cartierville

RUI
revitalisation urbaine
intégrée

CLIC
Conseil local des
intervenants
communautaires de
Bordeaux-Cartierville

CLR
Comité local de
revitalisation

DSP
Direction de la santé
publique

CIUSSS
Centre intégré
universitaire de santé
et de services sociaux



01

Contexte et présentation du projet

Cette section du rapport s'attarde à détailler le contexte du projet ainsi que la mise en œuvre qui avait été prévue pour celui-ci lors de son élaboration. Ainsi, la zone de revitalisation urbaine dans laquelle il s'est déroulé est décrite géographiquement et démographiquement. Par la suite, la logique des actions posées dans le cadre du projet est exposée et schématisée. Pour conclure, les différents indicateurs qui seront utilisés pour observer les impacts du projet sont présentés.

1.1 La zone de revitalisation urbaine intégrée Laurentien-Grenet

La zone de revitalisation urbaine intégrée Laurentien-Grenet est située sur le territoire de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville, dans le nord de l'île de Montréal.

Les limites de la zone de RUI sont :

- ▶ Au nord : le boulevard Gouin;
- ▶ À l'est : Hôpital Sacré-Cœur;
- ▶ Au sud : le chemin de fer du train de banlieue de Deux-Montagnes;
- ▶ À l'ouest : la rue Cousineau.

Carte 1 : Territoire de la zone de revitalisation urbaine intégrée (RUI)



Au niveau des données sociodémographiques, il est possible de souligner les principaux constats du « *portrait sociodémographique du secteur de RUI de Bordeaux-Cartierville (2006)* » réalisé par le CLIC. Les données issues l'enquête sur les ménages de 2011 avec ses formulaires courts non obligatoires ne permettent pas de dresser un portrait précis sur une portion aussi réduite du territoire. Elle nous apprend uniquement que la population totale de la zone de RUI est de 10 255 personnes dont 91 % de locataires. Les données de 2006 demeurent les plus pertinentes disponibles concernant les variables sociodémographiques :

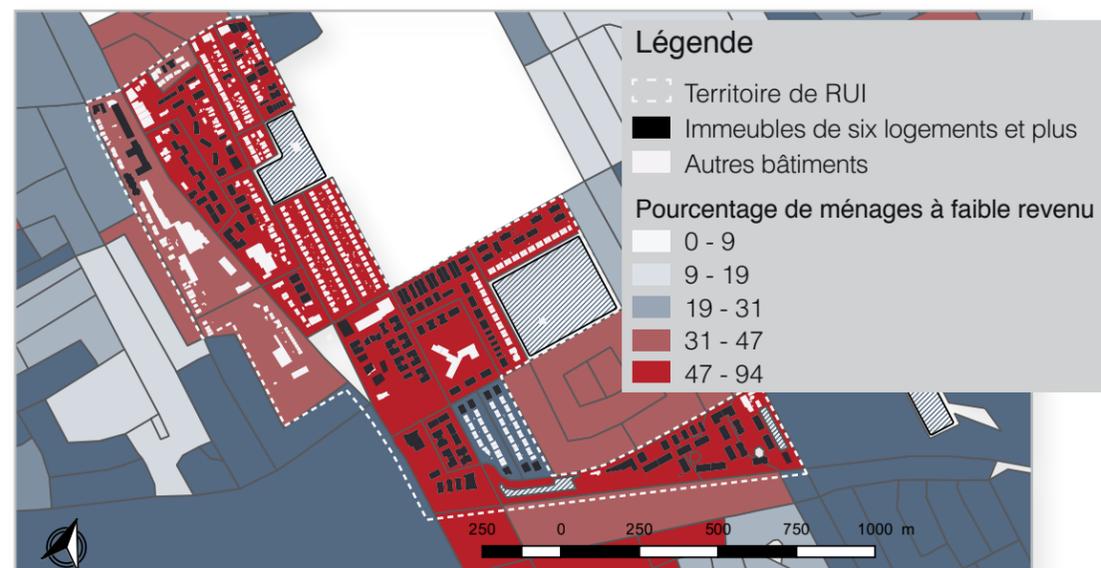
- ▶ 38,6% des familles sont monoparentales, comparativement à 32,8% pour l'ensemble de Montréal.
- ▶ 62% des personnes ont le statut d'immigrant et 5% de résidents non permanents, comparativement à 30% et 2% pour l'ensemble de Montréal.
- ▶ Le taux de chômage est de 21,5% comparativement à 8,68% pour l'ensemble de Montréal.
- ▶ 91% des habitants sont locataires comparativement à 62% pour l'ensemble de Montréal.
- ▶ 58% de toutes les personnes vivant dans la zone de RUI ont un faible revenu comparativement à 28% pour l'ensemble de Montréal².

Sans surprise, les ménages à faible revenu sont très majoritairement locataires. Il s'agit d'un contraste important avec les îlots urbains autour de la zone de RUI qui sont pour la plupart composés de maisons unifamiliales avec une nette différence au niveau du pourcentage de personnes à faibles revenus.

L'enquête sur les ménages de 2011 fournit malgré tout certaines données pour l'ensemble du

² CLIC, *Portrait sociodémographique du secteur de RUI de Bordeaux-Cartierville*, 2006, [En ligne] http://www.clic-bc.ca/Documents/C_RUI/Portrait%20sociodemographique%20RUI%20B-C%20stat%202006.pdf (Page consultée le 16 décembre 2016).

Carte 2 : Localisation des immeubles de six logements et plus de la zone de RUI selon le pourcentage des ménages à faible revenu au sein de l'îlot urbain



quartier de Bordeaux-Cartierville qui englobe la zone de RUI. Ainsi, elle nous apprend en ce qui a trait aux ménages locataires qu'une forte proportion d'entre eux consacre plus de 30 % de leur revenu au logement. En effet, cette proportion est de 39,6 % dans le quartier, le revenu moyen des ménages étant de 32 056\$ et le loyer médian étant de 646\$. Ces données étant pour l'ensemble du quartier, incluant certains îlots urbains à fort revenu, il est permis de penser que le revenu des ménages et le loyer médian sont encore plus faibles au sein de la zone de RUI.

Il va sans dire que cette zone a été ciblée pour y établir un processus de revitalisation urbaine intégrée vu ces indices importants de défavorisation. Une des problématiques associées à la pauvreté à laquelle fait face la population de la RUI est la décrépitude de certains immeubles locatifs de la zone, construits majoritairement il y a plus de quarante ans. C'est ce qu'indiquait déjà en 2006 « *Le diagnostic et plan d'intervention* » élaborée dans le cadre de la démarche de RUI :

L'habitation au sein du secteur de RUI présente deux réalités : des unités résidentielles de bonne qualité occupées par des ménages dont les conditions de vie en général sont favorables et des unités locatives privées, fortement dégradées, concentrées pour la plupart sur Lachapelle, Grenet, Émile-Nelligan, Ranger, Salaberry et une partie de Dudemaine, occupées par des ménages plus fragilisés³.

1.2 L'insalubrité

Depuis la mise en place de la démarche de RUI, il y a déjà presque 10 ans, un des enjeux prioritaires identifiés par les participants de la démarche est de favoriser la rénovation des bâtiments de six logements et plus⁴. Au-delà des besoins en rénovation, le projet « *Zoom sur l'insalubrité* », objet du présent rapport, visait à lutter directement contre l'insalubrité.

La définition de l'insalubrité en matière de logement est assez simple : « Un logement est considéré comme étant insalubre lorsqu'il comporte des risques qui peuvent affecter la santé des occupants⁵ ». La Direction de la santé publique (DSP) de Montréal liste tout particulièrement

³ CLIC, *Revitalisation urbaine intégrée du territoire « Laurentien/Grenet » de Bordeaux-Cartierville; Phase 1 : Diagnostic et plan d'intervention*, 2007, p.41. [En ligne] http://www.clic-bc.ca/Documents/C_RUI/Batir%20juin%202007.pdf (Page consultée le 16 décembre 2016.)

⁴ CLIC, *Revitalisation urbaine intégrée du secteur « Laurentien-Grenet »; Priorités automne 2007-automne 2008*, p.2 [En ligne] http://www.clic-bc.ca/Documents/C_RUI/Priorites%202007-2008.pdf (page consultée le 16 décembre 2016).

⁵ Direction régionale de santé publique, CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, *Plan d'action régionale*

certains facteurs indiqués dans le *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements*⁶ et pouvant influencer la santé :

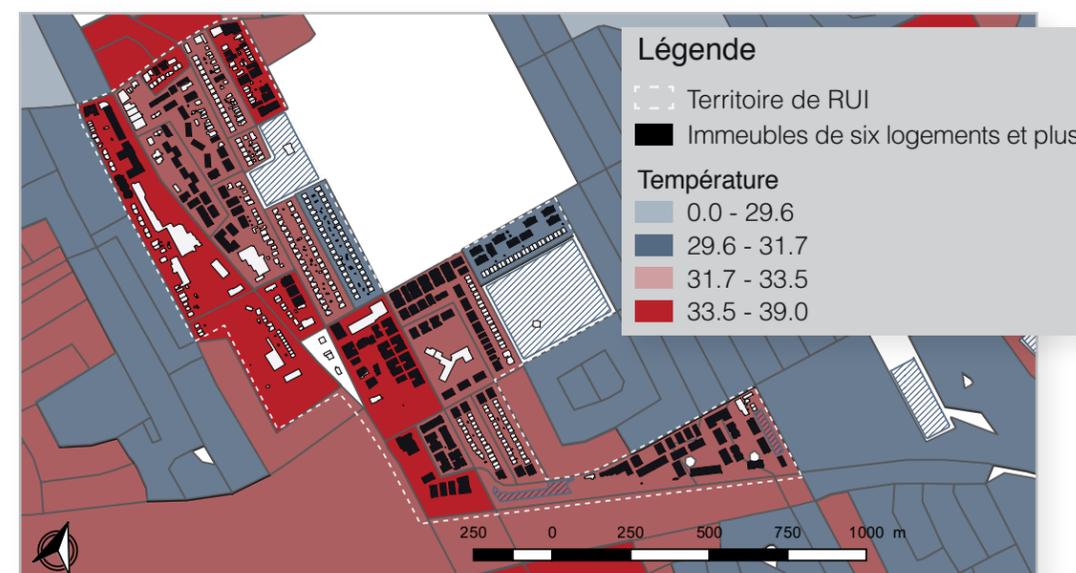
- ▶ La structure ou le manque d'entretien du bâtiment (installations sanitaires, plomberie, ventilation, isolation, revêtement, etc.);
- ▶ La présence de contaminants chimiques dans l'environnement intérieur (plomb, radon, amiante, etc.);
- ▶ La qualité de l'air (moisissures, humidité excessive, etc.);
- ▶ La présence d'animaux ou d'insectes indésirables (rongeurs, coquerelles, punaises, etc.);
- ▶ Et les habitudes des occupants (fumée de tabac dans l'environnement, entassement compulsif, gestion parasitaire inadéquate, etc.)⁷.

Tel qu'il sera détaillé au sein des prochaines sections, les cas d'insalubrité les plus nombreux dans la zone de RUI sont la présence de coquerelles, de punaises de lits, de rongeurs et de moisissures.

Soulignons également que des facteurs environnementaux interagissent également avec l'insalubrité vécue dans les logements. Par exemple, la Direction de la santé publique nous indique que les chaleurs extrêmes peuvent contribuer à rendre un logement dangereux pour la santé de quelqu'un⁸. À ce chapitre, la zone de RUI Laurentien-Grenet est particulièrement exposée aux îlots de chaleur, spécialement les immeubles de six logements et plus en son sein.

Notons également que les immeubles de plus de six logements sont pour plusieurs localisés au sein d'îlots urbains particulièrement exposés au bruit, principalement du trafic automobile et ferroviaire. Cette exposition au bruit peut avoir des conséquences néfastes sur la santé⁹.

Carte 3 : Localisation des immeubles de six logements et plus de la zone de RUI selon la température, en degrés Celsius, lors d'une journée de canicule



intégrée, Fiche « *Salubrité et abordabilité des logements* ». (document de travail, juin 2016).

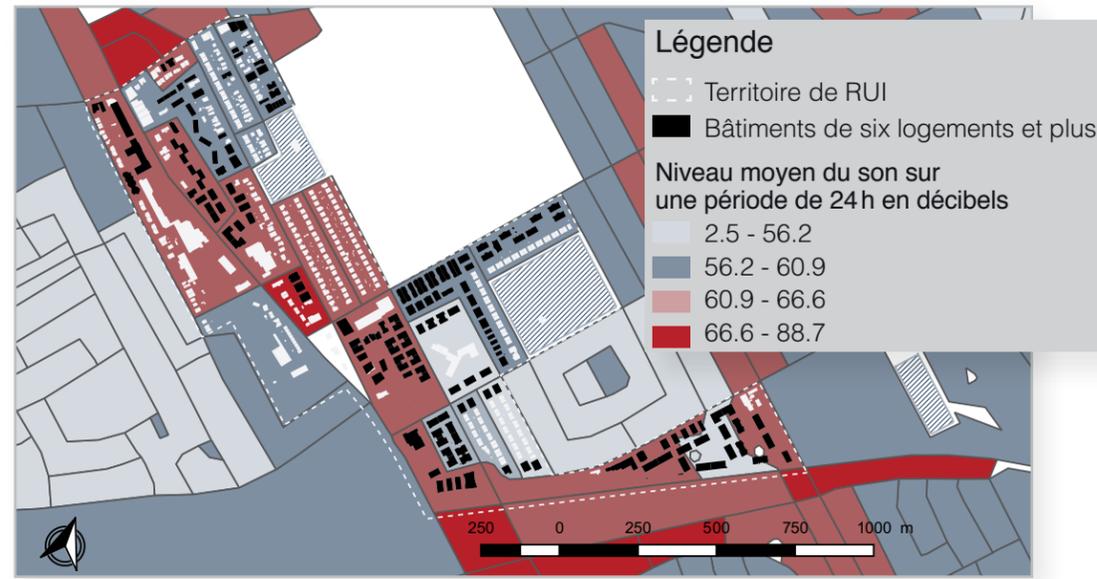
⁶ Ville de Montréal, *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements*, Règlement 03-096, [En ligne] <http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=1038&typeDoc=1> (page consultée le 16 décembre 2016).

⁷ Direction de la santé publique de Montréal, *Pour des logements salubres et abordables*, 2015, p.26, [En ligne] http://www.dsp.santemontreal.qc.ca/publications/publications_resume.html?tx_wfqbe_pi1%5Buid%5D=1957 (page consultée le 16 décembre 2016).

⁸ Direction de la santé publique, *Op. Cit.* p.65..

⁹ CARRIER, Mathieu, APPARICIO, Philippe, SÉGUIN, Anne-Marie, « *Road traffic noise in Montreal and environmental equality: What is the situation for the most vulnerable population groups?* », *Journal of transport geography*, 51, p.1-8, 2016.

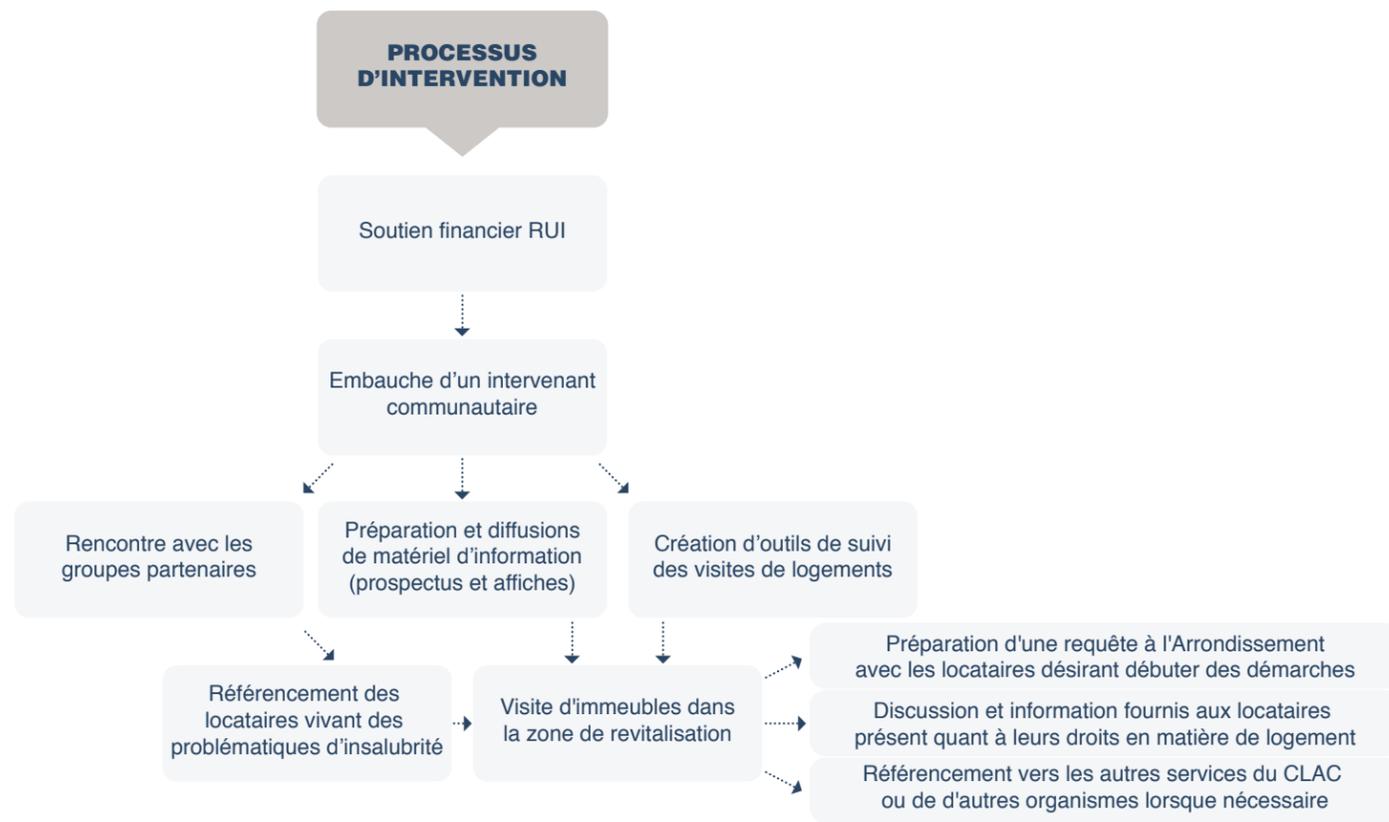
Carte 4 : Localisation des immeubles de six logements et plus de la zone de RUI selon l'exposition sonore en décibel moyen



1.3 Mise en œuvre et schéma logique du projet

Afin d'améliorer la salubrité des logements dans la zone de RUI, la planification d'un projet s'est développé au cours de l'automne 2015. Tel que mentionné plus tôt, il s'agissait d'un enjeu de longue date dans la zone mais malheureusement aucune intervention de grande envergure n'avait été mise en place auparavant pour contrer ces problématiques. Le CLR accepte donc une proposition de projet développée en partenariat avec des représentants du CIUSSS (Centre

Figure 1 : Schéma logique « Zoom sur l'insalubrité »



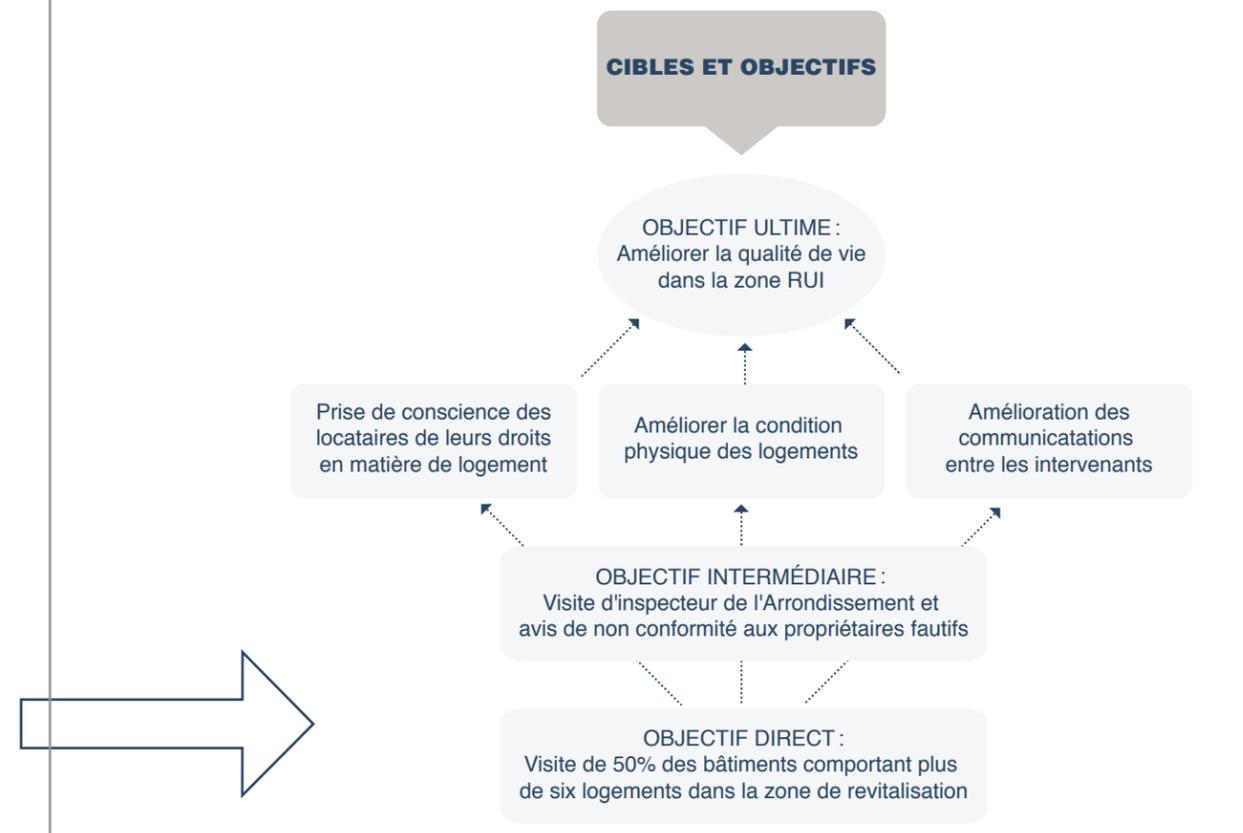
intégré universitaire de santé et de services sociaux du Nord-de-l'Île-de-Montréal), du CLIC et du CLAC. C'est toutefois ce dernier qui est mandataire du projet et qui a donc la responsabilité de sa réalisation.

La figure 1 représente le schéma logique du projet, il met en relief les hypothèses qui soutiennent l'intervention ainsi que les objectifs visés. Concrètement, le projet consiste en l'embauche d'un intervenant qui sera mobilisé trois jours par semaine afin d'intervenir dans la zone de RUI pour documenter les problématiques d'insalubrité et surtout informer et accompagner les locataires dans leurs démarches pour régler celles-ci.

Préalablement à ces interventions avec des locataires, l'intervenant embauché aura pour tâche de rencontrer les différents groupes communautaires présents dans la zone de RUI afin de faire connaître son intervention et permettre le référencement par ces groupes. Également pour faire connaître son intervention, du matériel d'information doit être développé afin de pouvoir informer les locataires de la zone de l'existence du projet. Finalement, préalablement à l'intervention terrain, des outils de suivis afin de bien documenter l'état des lieux sont à développer.

À partir des référencements fournis par des groupes partenaires, l'intervenant devra se rendre sur le terrain afin d'effectuer des tournées dans les immeubles où des problématiques lui ont été rapportées. Au cours de ces visites, il rencontrera et informera les locataires présents afin de documenter les cas d'insalubrité. Advenant que les locataires vivent dans un logement insalubre, il pourra proposer son aide et assurer un suivi auprès de ceux-ci. Également, à l'aide du matériel d'information (prospectus et affiches), il pourra laisser les renseignements sur le projet aux locataires absents. Finalement, au cours de ses interventions, il sera en mesure de référer des locataires vers d'autres services si jamais il constate d'autres problématiques (santé mentale, détresse alimentaire, précarité financière, etc.).

L'objectif direct du projet est de visiter 50% des immeubles de plus de six logements dans la zone de revitalisation urbaine intégrée, c'est-à-dire 91 immeubles ou 2180 logements. Ces visites



contribuent de trois façons distinctes à l'atteinte de l'objectif ultime d'amélioration de la qualité de vie de la zone de RUI. D'abord, en permettant aux locataires de réaliser qu'ils ont des droits en lien avec leur logement et donc un certain pouvoir sur leur qualité de vie en les faisant respecter. Également en améliorant la condition physique du logement de certains locataires, leur qualité de vie et donc celle dans la zone en sera améliorée. Finalement, ces visites de logements, avec des référencements en amont et en aval de l'intervention amélioreront la qualité de vie de la zone en permettant une meilleure communication entre les différents intervenants sociaux et communautaires.

Ajoutons également aux objectifs du projet, un objectif intermédiaire lié à la réglementation municipale entourant la lutte à l'insalubrité. C'est en effet les autorités municipales qui sont responsables de veiller au respect du *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements*. Dans le cas de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville, c'est le Service des permis et inspections qui est responsable de l'application du Règlement. C'est pourquoi, au-delà des tournées d'immeubles, c'est avec la contribution de ce service que l'atteinte de l'objectif ultime (améliorer la qualité de vie) est rendue possible. L'intervenant lui-même ayant peu ou pas de pouvoir de contraindre des propriétaires à agir sur les problématiques d'insalubrité, c'est avec la contribution des autorités de l'Arrondissement qu'il est envisagé d'améliorer la qualité de vie dans la zone de RUI.

1.4 Indicateurs de réussite du projet

Dans un contexte d'évaluation, il est possible de dégager certains indicateurs qui nous permettront d'attester ou non de la réussite du projet. L'examen a posteriori de certaines informations précises liées aux objectifs du projet permet en effet de discuter des impacts de l'intervention. Ces informations, ou indicateurs découlent directement du schéma logique qui détaille la logique d'intervention du projet « *Zoom sur l'insalubrité* » :

- 1. La proportion d'immeubles et de logements qui auront été joints au cours de l'intervention :** Tel que mentionné, un objectif direct du projet est de visiter plus de 50 % des immeubles de plus de six logements. Le nombre de logements est également à analyser, le nombre de logements par immeuble variant significativement dans la zone, allant parfois jusqu'à une quarantaine de logements par immeuble.
- 2. L'ouverture de requêtes auprès de l'Arrondissement par des locataires :** Des locataires qui acceptent de poser action afin de mettre fin aux problématiques d'insalubrité qu'ils vivent.
- 3. Le nombre de requêtes fermées auprès de l'Arrondissement :** Il s'agit des requêtes ouvertes auprès de l'Arrondissement et où les problématiques d'insalubrité vécues par des locataires sont réglées.
- 4. Les avis de non-conformité et les constats d'infraction émis aux propriétaires :** Il s'agit des avis et amendes infligés aux propriétaires pour le non-respect du *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements*.
- 5. Les référencements entre les organismes du quartier :** Il s'agit des référencements en amont de l'intervention (des organismes qui signalent à l'intervenant du projet que de leurs participants vivent des problématiques) et en aval de l'intervention (l'intervenant du projet qui réfère à d'autres organismes des locataires vivant des problématiques autres que celles en lien avec leur logement).



Déroulement du projet

02

La présente section s'attardera à décrire l'intervention menée au cours du projet en détaillant l'ensemble des activités réalisées. Principalement, ces activités seront regroupées par thématique, c'est-à-dire les activités de diffusion, les tournées d'immeubles et les collaborations entre les organismes.

2.1 Les activités de diffusion

Afin de faire connaître le projet, de multiples activités ont été menées entre le mois de février et décembre 2016. Ce sont ces activités qui seront désignées comme « activités de diffusion » car elles avaient toutes pour but de diffuser le plus largement possible de l'information sur le projet.

Dans un premier temps, l'intervenant est allé à la rencontre des groupes et acteurs de la communauté agissant dans la zone. Cette prise de contact avait pour but de les informer de la tenue du projet et ainsi s'assurer qu'ils soient en mesure de référer des personnes vers l'intervenant si des participants à leurs activités vivent des problématiques d'insalubrité.

Tableau 1. Groupes et intervenants communautaires contactés dans le cadre du projet « Zoom sur l'insalubrité ».

Groupes	Contacts
Centre d'action bénévole de Bordeaux-Cartierville (CAB)	Participation à une rencontre d'équipe
Carrefour jeunesse emploi ABC (Ahunatic-Bordeaux-Cartierville)	Participation à une rencontre d'équipe
Concertation femme	Rencontre avec des intervenantes
Fondation de la visite	Participation à une rencontre d'équipe
La Corbeille	Rencontre de membres de l'équipe
Maison des jeunes de Bordeaux-Cartierville	Participation à une rencontre d'équipe
Maison des parents de Bordeaux-Cartierville	Rencontre d'une personne de l'équipe
Mon Toit mon Cartier	Rencontre d'une personne de l'équipe
Poste de quartier 10 (Service de police de la ville de Montréal)	Communication par courriel
RAP (Rue action prévention) jeunesse	Participation à une rencontre d'équipe
Tandem Ahunatic-Cartierville	Participation à une rencontre d'équipe
Ville en vert	Rencontre d'une personne de l'équipe

Afin d'entrer en contact avec les locataires de la zone et de se faire connaître davantage, l'intervenant s'est également présenté lors de différentes activités dans la zone de RUI.

Tableau 2. Activités de diffusions du projet « Zoom sur l'insalubrité » auprès de la population de la Zone de RUI.

Date (2016)	Activité	Lieu	Nombre de personnes jointes
5 avril	Distribution de prospectus et discussion	La Corbeille, organisme d'aide alimentaire et d'insertion professionnelle	Environ 30 personnes
21 avril	Café-causerie sur l'insalubrité	Maison des parents de Bordeaux-Cartierville	Une douzaine de personnes
3 mai 2016	Distribution de prospectus et discussion	La Corbeille, organisme d'aide alimentaire et d'insertion professionnelle	Environ 30 personnes
4 août 2016	Discussion et distribution de prospectus et de rafraîchissements (eau, pop sicles, limonade, etc)	Parc de Métsy, à la sortie du camp de jour	Environ 20 personnes
10 août 2016	Discussion et distribution de prospectus et de rafraîchissements	Parc de Métsy, à la sortie du camp de jour	Environ 20 personnes
17 septembre 2016	Distribution de prospectus et discussion	Fête foraine de Cartier-ville, au nord de l'intersec-tion Ranger et Gouin.	Environ 100 personnes
16 novembre 2016	Participation à une partie de soccer parents-enfants après les classes	École Louisbourg	Environ 20 personnes
24 novembre	Présence à la remise des bulletins pour distribuer des prospectus et discuter avec les parents présents	École Louisbourg	Environ 200 parents rencontrés dont des discussions davantage soutenues avec une vingtaine

À partir de cette compilation, on peut estimer que c'est plus de 400 personnes avec qui l'intervenant s'est entretenu au cours de ces activités.

Lors de ces rencontres, l'intervenant a pu remettre des prospectus aux participants afin qu'ils puissent éventuellement le contacter. Ceux-ci ont également été produits en format affiche afin de les apposer à différents endroits du quartier et qu'ainsi les locataires aient le plus de chances possibles d'entrer en contact avec l'intervenant.

Finalement, au niveau des activités de diffusion, l'intervenant a été en mesure de collaborer avec le « Journal des voisins », journal d'actualités communautaires d'Ahuntsic-Cartierville. L'article paru le 3 juin 2016 détaille les motivations derrière le projet ainsi que le fonctionnement de celui-ci. Il indiquait également les coordonnées de l'intervenant, permettant ainsi à des locataires de le contacter au besoin.

2.2 Les tournées d'immeubles

2.2.1 COLLABORATION MÉTHODOLOGIQUE

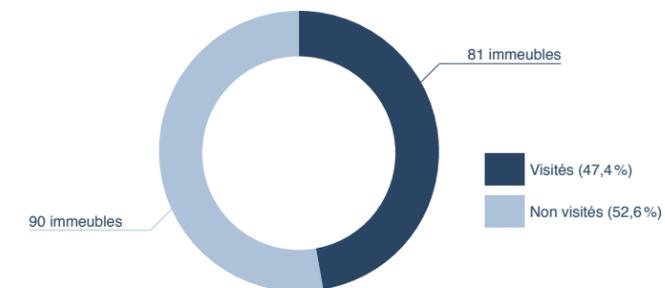
Une collaboration avec le Service des inspections de l'Arrondissement est rapidement apparue comme essentielle dans le cadre des tournées d'immeubles prévus dans le projet. L'intervenant a en effet pu bénéficier des conseils du responsable des inspecteurs de l'Arrondissement afin de bien cibler les informations pertinentes à leur travail. Une grille permettant de consigner tous les renseignements nécessaires au suivi des dossiers a donc été développée grâce à cette collaboration.

Les immeubles ont été ciblés en fonction de plusieurs paramètres. Un premier paramètre étant selon les référencements provenant des organismes partenaires du projet. Dès qu'un logement était potentiellement problématique selon ces partenaires, c'était l'entièreté du bâtiment qui était visité. Au-delà des référencements, des informations transmises par d'autres locataires ont aussi servi à cibler des immeubles. Finalement, des immeubles ont été visités sans référencement ou problématique particulière afin d'avoir plus d'informations sur l'état des lieux dans la zone de RUI.

2.2.2 PREMIÈRES VISITES

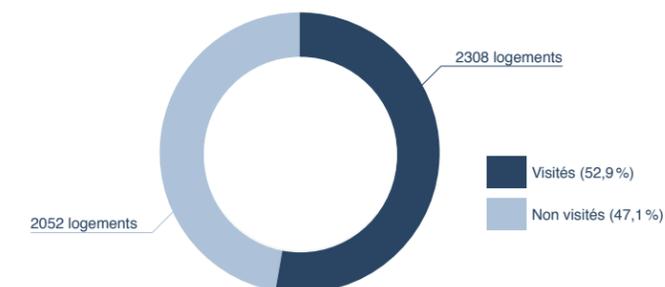
C'est donc un total de 81 immeubles qui ont été visités, minimalement à une reprise, c'est-à-dire 46,8 % des 171 immeubles de six logements et plus.

Figure 2: Les immeubles de la zone de RUI de six logements et plus (N = 171)



En termes de nombre de logements, ces 81 immeubles représentent toutefois un pourcentage plus significatif de la totalité des logements de la zone. En effet, c'est à un total de 2308 portes que l'intervenant a minimalement cogné à une reprise. Ce total représente près de 53 % des logements de la zone de RUI.

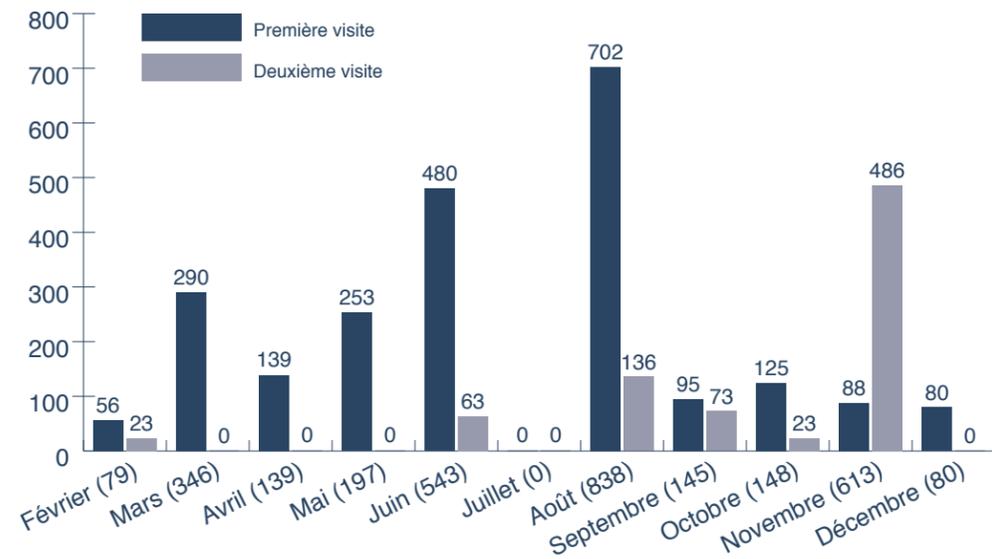
Figure 3: Logements des immeubles de six portes et plus de la zone de RUI (N = 4360)



2.2.3 DEUXIÈMES VISITES

Tel qu'indiqué, ces logements ont été minimalement visités à une reprise. C'est-à-dire que certains de ces immeubles, et donc les logements, ont été parfois la cible de plus d'une tournée de porte-à-porte. En effet, un total de 28 immeubles ont été visités à une deuxième reprise, et ce, pour un total de 804 logements additionnels. Ces tournées d'immeubles, exprimées ici en nombre de logements, ont été réparties dans le temps, de février à décembre 2016.

Figure 4 : Répartition des visites d'immeubles de la zone de RUI en nombre de logements selon le mois et la première ou deuxième visite (N = 3112)



Ces deuxièmes visites ont été motivées principalement par le fait que des suivis étaient à effectuer avec des locataires au sein des immeubles et qu'il était alors propice de visiter à nouveau l'immeuble. Également, des cas où les locataires avaient déménagé au cours de l'intervention ont motivé l'intervenant à retourner faire la tournée de ces immeubles afin d'avoir plus d'informations sur la situation quelques mois plus tard, souvent avec de nouveaux locataires.

Ajoutons finalement que six immeubles visités, dont un a été visité à deux reprises, étaient situés d'un côté de la rue qui n'était inclus dans la zone de RUI en terme géographique. Ces six immeubles représentent 112 logements additionnels. Les données colligées dans ces tournées à l'extérieur des limites de la zone seront tout de même prises en compte considérant leur très grande proximité avec la zone. En effet, ces locataires partagent les mêmes écoles, services et environnements que ceux de l'autre côté de la rue, leur situation n'étant pas suffisamment distincte pour les exclure de la population à l'étude.

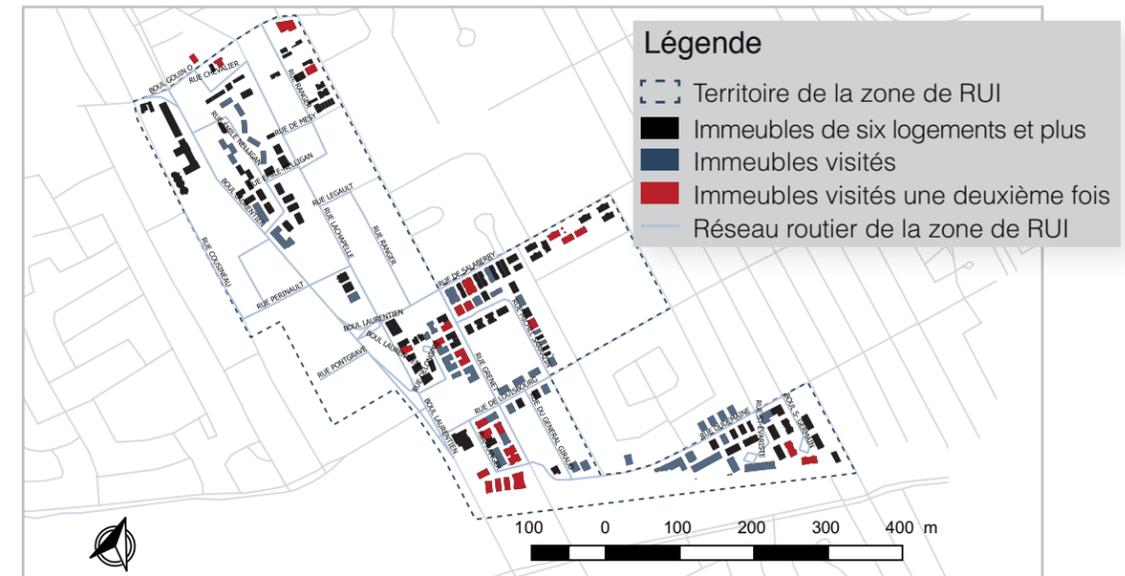
Mentionnons donc quelques totaux par rapport à ces tournées d'immeubles :

- ▶ 53 immeubles de la zone de RUI visités à une reprise
- ▶ 28 immeubles de la zone de RUI visités à deux reprises
- ▶ 6 immeubles à l'extérieur de la zone de RUI visités, dont un visité deux fois
- ▶ C'est donc un total de 87 immeubles différents qui ont été visités minimalement à une reprise.
- ▶ Un total de 3224 tentatives d'entrer en contact avec les ménages locataires de la zone de RUI.

2.2.4 INFORMATIONS COLLIGÉES AU COURS DES TOURNÉES D'IMMEUBLES

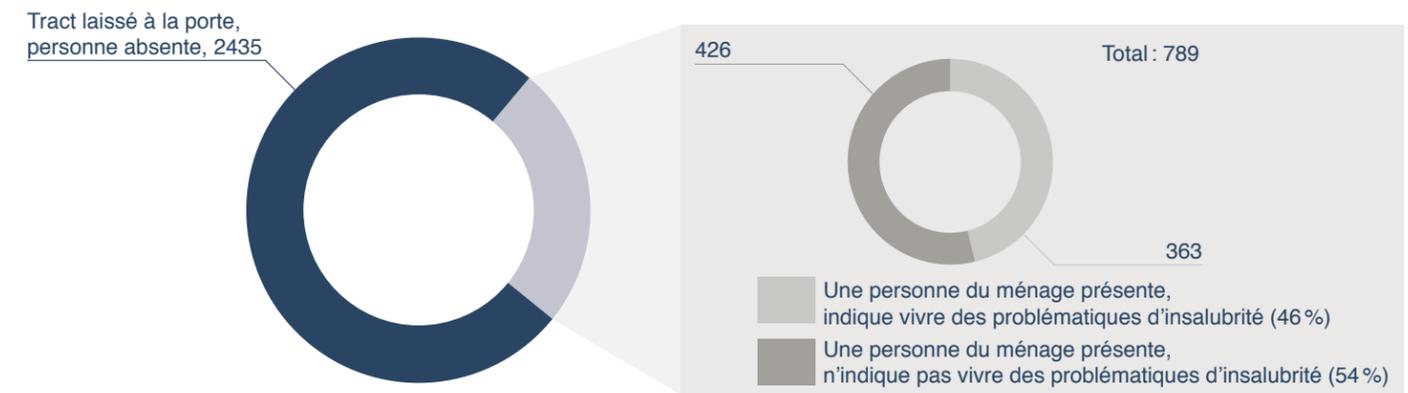
Pour chacun des immeubles visités, le nom du propriétaire ainsi que le nombre de logements

Carte 5 : Localisation des immeubles de six logements et plus de la zone de RUI visités dans le cadre du projet « Zoom sur l'insalubrité »



total était préalablement recherché et inscrit sur la grille de suivi des visites. Une fois sur place, l'intervenant faisait le tour des logements en cognant à chacune des portes. Si une personne était présente, l'intervenant engageait une conversation avec les personnes rencontrées afin de savoir si elles vivaient des problématiques d'insalubrité. Ainsi, le nombre de ménages avec qui l'intervenant est entré en contact est noté, et non pas le nombre de personnes. De la même façon, l'intervenant notait le nombre de ménages affirmant vivre des problématiques d'insalubrité. Advenant l'absence de réponse après avoir cogné à la porte, l'intervenant laissait un prospectus dans le cadre de la porte afin que les locataires puissent le contacter au besoin.

Figure 5 : Résultat des tournées des immeubles de six logements et plus de la zone de RUI (N = 3224)

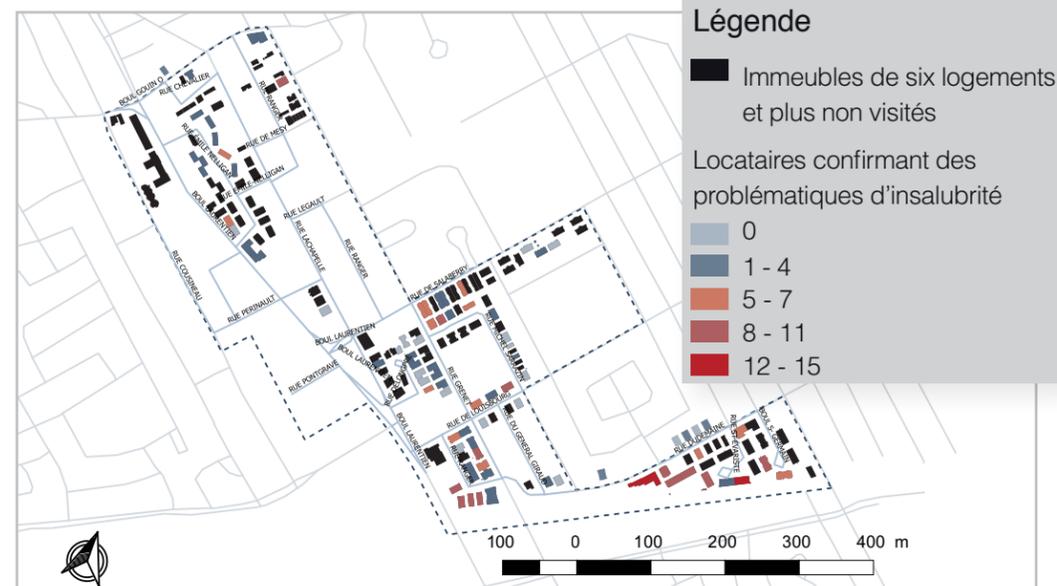


C'est donc un total de 789 ménages avec qui l'intervenant a pu s'entretenir dans le cadre de ces tournées. De ces ménages, 363, soit 46 % lui ont indiqué vivre des problématiques d'insalubrité. La localisation des immeubles de ces logements n'est pas spécifiquement limitée à un secteur précis de la zone de RUI, des cas d'insalubrité étant indiqués dans pratiquement toutes les zones où des immeubles de six logements et plus se situent.

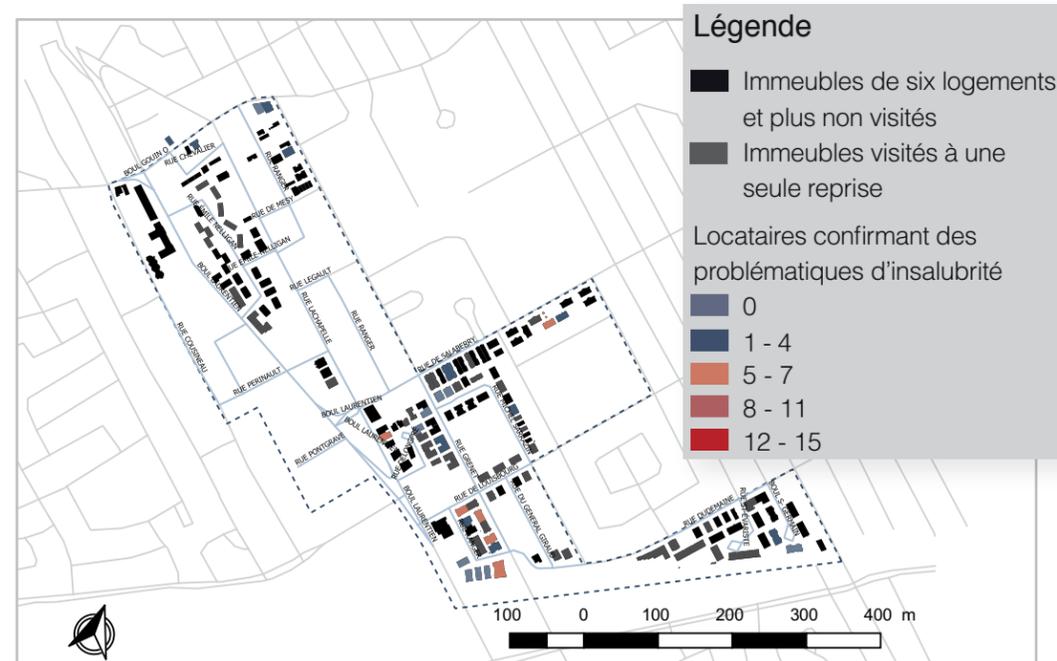
Dans le cas de la première tournée, c'est 63 immeubles sur les 87 visités où les gens ont confirmé des problématiques, c'est-à-dire dans 72,4 % des immeubles visités lors de cette première tournée.

La deuxième tournée, d'une envergure moindre, a tout de même permis de constater qu'il s'agit d'une problématique qui se poursuit dans le temps.

Carte 6 : Nombre de locataires confirmant des problématiques d'insalubrité par immeuble lors de la première tournée d'immeubles



Carte 7 : Nombre de locataires confirmant des problématiques d'insalubrité par immeuble lors d'une deuxième tournée d'immeuble



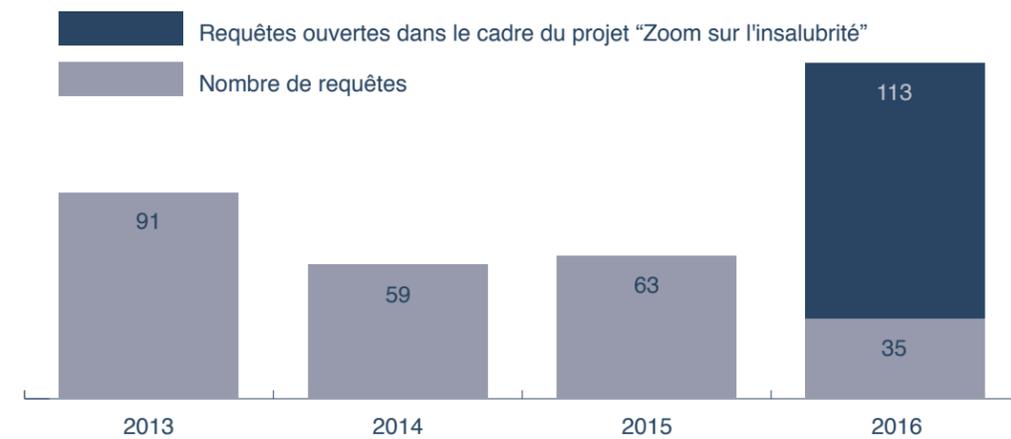
Lorsque les locataires indiquaient vivre des problématiques d'insalubrité, l'intervenant offrait son aide afin de les accompagner dans des démarches visant à mettre fin au problème. Parfois, les personnes étaient prêtes à immédiatement ouvrir une requête auprès de l'Arrondissement avec l'aide de l'intervenant. Souvent, des gens indiquaient qu'ils allaient réfléchir et éventuellement décider de reprendre contact car ils n'étaient pas immédiatement prêts à entreprendre des démarches. Autrement, l'intervenant conseillait aux locataires de contacter leur concierge ou propriétaire et de communiquer à nouveau avec lui si les choses n'évoluaient pas positivement.

En résumé, lors des tournées d'immeubles :

- L'intervenant a discuté avec 789 ménages;
- Il s'est fait confirmer par 363 d'entre eux qu'ils vivaient des problématiques d'insalubrité.
- 182 ménages ont énoncé la possibilité de porter plainte.
- Il a accompagné 113 ménages dans leurs démarches dans des requêtes auprès de l'Arrondissement.

Ce nombre constitue une augmentation notable du nombre de requêtes pour le secteur de la zone de RUI, comparativement au nombre de requêtes des dernières années. Des requêtes étant également ouvertes à l'extérieur du projet, c'est-à-dire par des personnes domiciliées dans la zone mais qui ont agi de leur propre chef, un total de 148 requêtes ont été ouvertes sur le territoire de RUI pour l'année 2016.

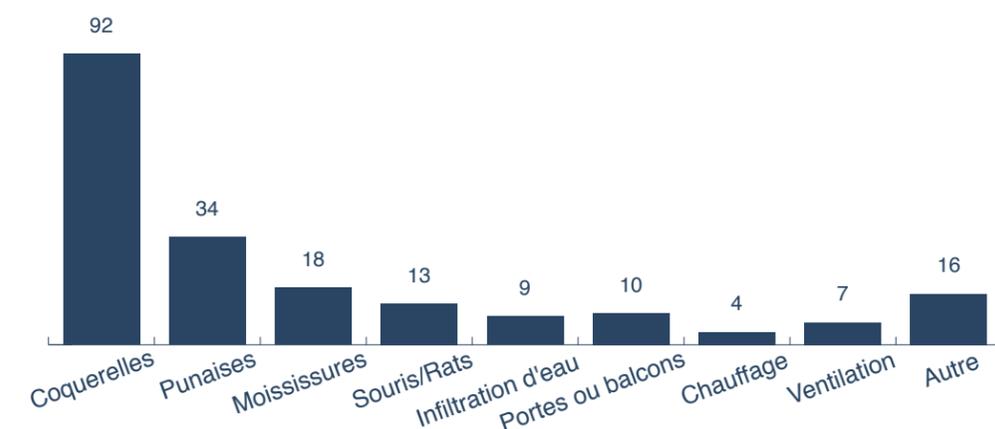
Figure 6 : Nombre de requêtes ouvertes à l'arrondissement pour des logements insalubres par année dans la zone de RUI



2.3 Les requêtes auprès de l'Arrondissement

Il s'agit de 113 requêtes ouvertes auprès de l'Arrondissement par les locataires accompagnés de l'intervenant. Ces requêtes concernaient différentes problématiques :

Figure 7 : Problématiques ciblées par les requêtes au service des inspections de l'Arrondissement (N = 113*)



* Parfois plusieurs problématiques par requête

Les méthodes de traitement de ces requêtes pour non-respect du *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements* ont pu être documentées grâce à la collaboration de l'Arrondissement. La première étape du traitement des requêtes est l'envoi d'une lettre au propriétaire et au locataire. Cette méthode nommée « télétraitement » est utilisée pour les cas où les conséquences sur la santé sont considérées comme moindre, c'est-à-dire les cas liés aux insectes (punaises, coque-relles) et à la vermine (rats, souris). Cette lettre stipule au propriétaire qu'une requête a été ouverte à l'Arrondissement concernant le non-respect possible du Règlement et mentionne les correctifs qui devraient être apportés afin de respecter celui-ci. Elle mentionne également quel logement est concerné par cette requête. Une lettre comprenant ces informations est aussi envoyée aux locataires. Cette lettre comprend un coupon-réponse qui peut être acheminé à l'Arrondissement advenant que des correctifs ne soient pas apportés à la situation au-delà des délais indiqués. Les coordonnées de l'inspecteur sont également indiqués afin que ce suivi puisse s'effectuer par téléphone.

Dans l'éventualité où la personne occupant le logement renvoie le coupon-réponse ou communique par téléphone avec l'inspecteur, mais aussi pour les cas liés aux moisissures et au chauffage déficient, l'inspecteur doit se déplacer afin de constater s'il y a une non-conformité avec le Règlement. Si cette non-conformité est constatée, un avis est adressé au propriétaire afin qu'il effectue les correctifs. Un délai est également indiqué sur celui-ci pour la réalisation desdits correctifs. Il est toutefois important de relativiser l'aspect mécanique de ces procédures. En effet, une part de négociation est présente dans le travail des inspecteurs qui agissent selon la réceptivité perçue du propriétaire et n'émettront pas toujours un avis immédiatement.

Dans les cas où cet avis est toujours ignoré, l'inspecteur peut alors émettre un constat pour non-respect du Règlement et ainsi placer le propriétaire fautif à l'amende. Le montant total des amendes pour une telle infraction peut varier de 500\$ à 10 000\$ selon les non-conformités.

Les constats d'infraction sont une mesure à laquelle les arrondissements ont très rarement recours. C'est ce que constatait le *Vérificateur général de la ville de Montréal* en 2011 après l'analyse des interventions de quatre arrondissements en la matière : « selon les renseignements recueillis, il appert dans les faits que les unités d'affaires de la Ville privilégient une démarche selon laquelle on tente de négocier avec le contrevenant pour l'inciter à apporter les correctifs exigés plutôt que de remettre des constats d'infraction sur-le-champ¹⁰ ». Cette façon de faire est la même que celle suivie par l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville qui n'a pas émis de constat d'infraction dans la zone de RUI dans le cadre du projet « *Zoom sur l'insalubrité* ».

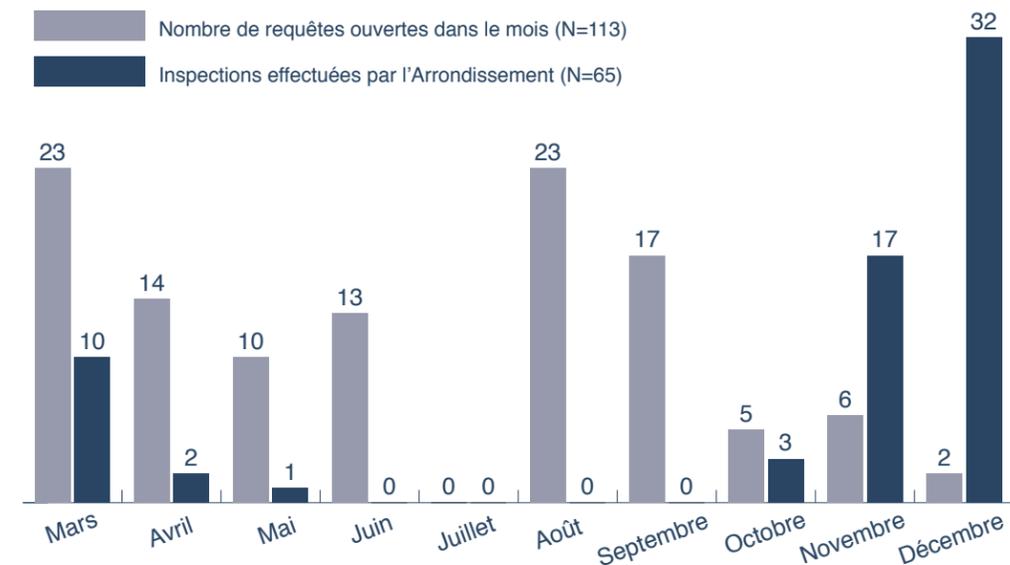
Le travail de l'Arrondissement s'est en effet limité à émettre des lettres et quelques avis aux propriétaires suite à des inspections afin qu'ils règlent les infractions au *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements*.

10 Vérificateur général de la Ville de Montréal, *Rapport du Vérificateur général de Montréal au conseil municipal et au conseil d'agglomération; Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2011*, 2011, p.92, [En ligne] http://www.bvgmtl.ca/wp-content/uploads/2014/02/RA2011_V-Integrale.pdf (page consultée le 16 décembre 2016).

Des 113 requêtes, 74 ont fait l'objet d'un « télétraitement » tel que décrit un peu plus tôt. Dans la vaste majorité des cas, il s'agissait de la première intervention dans le dossier, excepté pour 25 requêtes où la première action dans le dossier fut une visite. Le temps d'intervention moyen entre la réception de la requête et une première intervention dans le dossier est de 37,4 jours. Au cours du projet, 17 requêtes ont résulté en un avis d'infraction aux propriétaires des logements concernés.

Les différentes requêtes ont résulté en l'inspection de 65 logements. Ces inspections ont très majoritairement été effectuées à la toute fin du projet.

Figure 8 : Ouverture de requêtes à l'Arrondissement et inspections de logement selon le mois



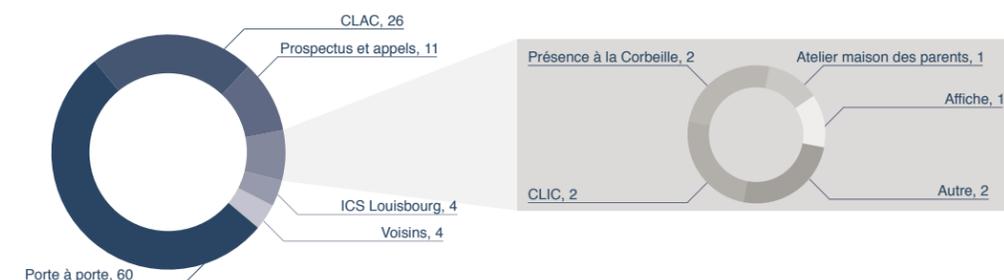
Ces différentes actions ont permis de fermer 68 requêtes, la problématique étant considérée comme réglée par l'Arrondissement. Il est toutefois important de souligner qu'une part importante de ces requêtes fermées, 22 d'entre elles, l'ont été suite au déménagement du requérant où la perte de contact avec les occupants (expulsé ou sans nouvelles de leur part). Également, 4 requêtes n'ont pas été prises en charge, les problématiques n'étant pas considérées comme étant liées au *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements* par l'Arrondissement.

C'est donc 42 requêtes parmi les 113 où l'on peut considérer que les problématiques ont été réglées, soit 37,3% d'entre elles. Le temps moyen entre l'ouverture de la requête et le classement de celle-ci, c'est-à-dire la fin des procédures, pour ces 42 requêtes ayant été de 143,6 jours soit 4,7 mois.

2.4 Les collaborations entre les organismes

Pour chacune des requêtes ouvertes à l'Arrondissement dans le cadre du projet, des notes étaient prises par rapport à l'origine du référencement.

Figure 9 : Origine des requêtes ouvertes à l'Arrondissement (N = 113)



Notons toutefois qu'une part importante des collaborations entre les organismes n'est pas exprimée par le tableau ci-haut. Tel que mentionné au niveau des tournées d'immeuble, c'est parfois suite à une information fournie par un partenaire que l'intervenant ciblait un bâtiment. Par exemple, une liste de près de 40 immeubles a été fournie par l'intervenante communautaire scolaire et a permis de générer un certain nombre de requêtes à l'Arrondissement. Dans le cas du précédent graphique, ces requêtes se retrouvent dans les requêtes générés par le porte à porte étant donné qu'il ne s'agissait pas d'une référence directe mais davantage au niveau du bâtiment complet.

Ces chiffres ont malgré tout permis de valider qu'une majorité des requêtes a été générée au cours du porte-à-porte ou suite à la réception de prospectus. Ces deux voies de communication représentant 62,8% du total des requêtes. Elle permet également de mettre en lumière que la collaboration entre les organismes a fait en sorte de générer un certain nombre de requêtes via le référencement direct par des organismes partenaires (Intervenante communautaire scolaire, organisme d'aide alimentaire La Corbeille, CLIC, collaboration de la Maison des parents). Soulignons également une part importante des requêtes générée par des visites de locataires au CLAC et qui ont par la suite été prises en charge par l'intervenant.

Au niveau du référencement de locataires en aval des visites, c'est-à-dire des circonstances où l'intervenant a référé des personnes vers d'autres ressources spécialisées, diverses collaborations sont à souligner. D'abord, la *Direction de la santé publique de Montréal* s'est vue référer quelques cas où des enfants étaient impliqués et où l'intervenant percevait des risques importants pour leur santé. Ces référencement n'ont pas été faits en grand nombre, uniquement dans des cas majeurs où des piqures de punaises de lits ou d'autres problèmes de santé étaient apparents. Quelques références ont aussi été faites vers le CIUSSS par l'intervenant. Par exemple, une locataire avec des problèmes de mobilité a pu être évaluée pour bénéficier de mesures de soutien à domicile. Ces référencement n'ont pas été très nombreux mais ont tout de même permis à certains locataires de bénéficier de davantage de services, par exemple pour leur entretien ménager. Deux cas ont aussi été référés à un organisme en droit du travail (*Au bas de l'échelle*), des locataires ayant indiqué vivre des problèmes avec leur employeur. Finalement, l'intervenant a aussi guidé quelques locataires vers l'aide juridique lorsque c'était nécessaire.

L'intervenant a également référé des personnes vers les autres services du CLAC. Ainsi, des locataires désirant contester une hausse de loyer ou encore faisant face à une procédure d'éviction ont pu rencontrer des organisateurs communautaires du CLAC et bénéficier de leurs services. Également, un certain nombre de locataires rencontrés au cours des tournées d'immeubles ont participé aux ateliers sur le logement social qu'organise le *Comité logement* à chaque mois. Les démarches des locataires pour des problématiques d'insalubrité ont également pu bénéficier des services du CLAC, par exemple pour préparer des audiences à la *Régie du logement* ou pour rédiger des mises en demeure.

Finalement, le Comité de suivi du projet a été une occasion importante de collaboration entre les intervenants. Il a permis d'échanger sur la mise en œuvre pratique des actions déployées et d'obtenir le point de vue des organisations partenaires. Les organismes représentés étaient :

- ▶ L'intervenante communautaire scolaire de l'école Louisbourg
- ▶ L'arrondissement Ahuntsic-Cartierville
- ▶ Le CIUSSS du Nord de l'île de Montréal
- ▶ Le CLIC (*Conseil local des intervenants communautaires de Bordeaux-Cartierville*)
- ▶ Le Comité logement Ahuntsic-Cartierville

Cinq rencontres ont été tenues et ont permis de rectifier certains éléments du projet et de permettre à l'intervenant de bénéficier de l'apport des partenaires.



Analyse des dynamiques à l'œuvre au cours de l'intervention

03

La présente section s'attardera à détailler certaines dynamiques rencontrées au cours du projet «*Zoom sur l'insalubrité*». Principalement, un examen des difficultés rencontrées par les personnes désirant entreprendre des démarches par rapport à leurs problématiques d'insalubrité sera développé. Suivra une étude détaillée des actions des autorités publiques par rapport aux problématiques d'insalubrité et finalement une analyse de l'information sur les antécédents des logements en matière de salubrité.

3.1 Entamer des démarches pour contrer l'insalubrité

En entrevue pour préparer ce rapport, une intervenante communautaire scolaire indiquait avoir discuté des questions d'insalubrité vécues dans les logements lors de ses interventions dans des classes de niveau primaire. Elle notait que les enfants des premières années du primaire étaient prompts à parler de la présence d'insectes et des piqures qu'ils subissaient dans leurs logements. Ils ne comprenaient pas exactement de quoi il s'agissait mais en parlaient sans gêne. À l'inverse, les enfants de la fin du primaire étaient quant à eux bien plus discrets et gênés de parler ouvertement de ces problématiques, conscients du jugement potentiel de leurs pairs. Il est pourtant permis de douter que la situation du logement des uns et des autres était bien différente. Essentiellement, c'est l'expression des problématiques vécues qui était, elle, différente.

Un stigmate bien réel accompagne le fait de vivre avec une infestation de coquerelles ou de punaises de lit. Il s'agit d'une couche de plus aux problèmes quotidiens que peuvent vivre des personnes dans une situation socio-économique précaire. Tel que mentionné, c'est 46 % des ménages rencontrés au cours des tournées d'immeuble qui ont indiqué vivre des problématiques d'insalubrité. Cette proportion, malgré toute la bonne foi et l'empathie pouvant être mise de l'avant par un intervenant communautaire dans le contexte des tournées d'immeubles, peut être questionnée. C'est-à-dire que d'affirmer vivre des problèmes de cet ordre à une personne inconnue se présentant au seuil de la porte de son domicile n'est pas chose facile. C'est pourquoi, il se peut que cette statistique sous-estime les cas d'insalubrité vécue dans la zone de RUI.

Une dimension importante du projet qu'ont soulignée les membres du Comité de suivi lors des entrevues est le lien de confiance à développer avec les locataires. Il s'agit en effet d'une dimension importante du travail de l'intervenant qui peut contribuer à plus long terme à faire en sorte que les locataires soient prêts à discuter ouvertement des problématiques vécues dans les logements. Les tournées d'immeubles sont une partie de l'intervention et elles ont permis de tracer les contours de l'ampleur du problème, mais elles comportent malgré tout des limites. Comme mentionné, l'information transmise à une personne jusqu'alors inconnue qui se présente à la porte de son logement peut être partielle. Ainsi, bien que l'intervenant ait mené plusieurs activités afin de faire connaître le projet sur le territoire de RUI, c'est loin d'être l'ensemble des locataires qui étaient au courant de l'existence de ce projet ou qui avaient préalablement rencontré l'intervenant. La création d'un tel lien de confiance se construit dans le temps et les onze mois ayant servi à la réalisation du projet sont un horizon temporel très court pour permettre la création de celui-ci.

À ce chapitre, une statistique éloquent est le faible nombre de requêtes ouvertes à l'Arrondissement par rapport au nombre total de gens indiquant vivre des problématiques d'insalubrité. En effet, c'est 113 requêtes ouvertes à l'Arrondissement pour un total de 363 ménages signalant vivre des problématiques en lien avec l'insalubrité.

Cette proportion est également à relativiser considérant que c'est parfois des gens ayant reçu des dépliants à leurs portes qui communiquaient avec l'intervenant après son passage et ouvraient par la suite une requête. Toutefois, de la même façon, des gens n'indiquaient pas vivre d'insalubrité lors du passage de l'intervenant mais communiquaient avec lui après coup pour discuter des possibilités d'ouvrir une requête à l'Arrondissement, une fois le premier contact établi. Un nombre impressionnant, mais malheureusement non documenté, de gens ont aussi communiqué avec l'intervenant pour avoir plus d'informations mais n'a pas nécessairement pris action par la suite, rattachant en indiquant qu'ils réfléchiraient, sans jamais donner suite. Ainsi, même dans un contexte d'aide individualisé pour faire cesser le problème, d'importants freins pour le passage à l'action demeurent. Cette situation souligne à nouveau l'importance de la construction d'un lien de confiance entre les locataires et l'intervenant afin de favoriser ce passage à l'action. Les locataires se sentant appuyés par une personne qu'ils connaissent et en qui ils ont confiance seront donc davantage prêts à entreprendre des démarches.

L'ampleur des démarches à mener par les locataires n'est d'ailleurs pas à minimiser. Ils doivent traiter avec leur concierge et parfois avec leur propriétaire de ces problématiques et peuvent subir de leur part des pressions importantes. Un cas de retrait d'une requête ouverte par une locataire a été signalé au cours du projet. Elle ne désirait plus subir les pressions de la part de la concierge et souhaitait donc que la requête la concernant soit fermée. Une autre problématique est la précarité financière de certains locataires qui les freine à débiter des démarches. Par exemple, une personne vivant des difficultés à régler son loyer bénéficiait de flexibilité de la part de son propriétaire pour le paiement de celui-ci. Elle craignait donc que de tenter d'agir sur l'insalubrité de son logement fasse en sorte que le propriétaire de l'immeuble mette fin à cette flexibilité.

Soulignons également la méconnaissance de plusieurs individus par rapport aux règles entourant les questions liées au logement. En effet, une part importante de la population québécoise n'est

pas très bien outillée pour faire valoir ses droits par rapport à leur logement. Il en va de même dans la zone de RUI, mais l'importante proportion de personnes issues de l'immigration récente, fait en sorte que les recours sont encore moins bien connus que dans la population en général. En effet, le système locatif québécois est complexe, avec un tribunal administratif particulier et des règles qui sont parfois très différentes des pays d'origine. Cette méconnaissance peut parfois être un frein à l'action pour agir contre l'insalubrité, les personnes ne sachant simplement pas par quelle action débiter, et ignorant les recours disponibles pour eux¹¹. De façon connexe, la volonté de ne pas « avoir de problèmes » est un fort frein au passage à l'action. Nouvellement arrivés, et en cours d'intégration, plusieurs locataires désirent ne pas avoir de problèmes et préfèrent donc demeurer discrets quant à ce qu'ils vivent.

L'option pour plusieurs dans de ce cas est de purement et simplement déménager. Il s'agit d'un phénomène déjà noté en 2006 au sein du diagnostic réalisé lors de l'implantation de la zone de RUI¹². On parlait dès lors de la zone comme d'un lieu de transition pour les nouveaux arrivants. On peut toutefois avoir des indices de ces raisons lorsque l'on constate que 22 requêtes (soit 19,5 % d'entre elles) ont été fermées suite au déménagement ou la perte de contact avec ces locataires. Ce phénomène est loin d'être anodin car des risques importants pour la santé sont associés aux déménagements à répétition, c'est-à-dire plus de deux fois par années¹³. Les données du dernier recensement pourront indiquer de manière plus concrète si la population du quartier diminue. C'est toutefois le signal qu'envoient certains intervenants, la vétusté des logements étant une partie prenante de l'exil de la population, avec les risques à la santé que cela implique.

3.2 Interventions des autorités municipales

Une description des méthodes de travail des inspecteurs de l'Arrondissement pour le traitement des requêtes pour non-respect du *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements* a été développée au sein de la section 2 du présent rapport. Tel que mentionné, il s'agit de l'autorité compétente pour agir sur la salubrité des logements et appliquer ce règlement. Une analyse plus fine du traitement des requêtes ouvertes à l'Arrondissement laisse toutefois transparaître certaines difficultés dans l'application du dit règlement.

Pour les 113 requêtes ouvertes, un délai de traitement moyen de 37,4 jours s'applique avant une première intervention de l'Arrondissement. Cette première intervention, dans 74 des cas, se constitue d'un « télétraitement », c'est-à-dire d'une lettre envoyée au propriétaire et au locataire. Les inspections proprement dites, sont plus rares et surviennent beaucoup plus longtemps après l'ouverture de la requête. En effet, au cours de l'année le délai moyen entre l'ouverture de la requête et le déroulement de l'inspection a été de 142 jours, soit 4,7 mois pour les requêtes ayant résulté en des inspections¹⁴. Cette situation n'est probablement pas étrangère au fait que dans le cas de 22 requêtes, soit près d'une requête sur 5, les locataires avaient déménagé ou le contact avec eux était perdu. C'est donc dire que bien que possédant un règlement solide en matière d'insalubrité, d'importants délais pour appliquer celui-ci apparaissent.

Au niveau des ressources humaines pour l'inspection à l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville, quatre inspecteurs se séparent le territoire de l'Arrondissement, un inspecteur étant dédié à la portion ouest de l'Arrondissement et par le fait même, au territoire de la zone de RUI. Le travail de ces inspecteurs est toutefois loin de se limiter à l'application du *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements*. Ils sont également responsables d'émettre les permis de construction et transformations, encadrer les enseignes commerciales, assurer une présence au comptoir au

11 DESMARAIS, Philippe, *Logement insalubre en contexte pluriethnique: étude de cas et pistes d'intervention pour le quartier Norgate dans l'arrondissement Saint-Laurent à Montréal*, Mémoire de maîtrise, Université de Montréal, 2016, p.103-106.

12 CLIC, *Op.Cit.*, 2006, p.8.

13 Direction de la santé publique de Montréal, *Op.Cit.*, p.49.

14 Ce délai correspond aux 57 cas où l'inspection n'était pas effectuée le jour même de l'ouverture de la requête. En effet, dans le cas de 8 requêtes, ces inspections ont été effectuées lors d'une tournée d'immeubles conjointe de l'intervenant et du Chef de section inspection – bâtiments où les requêtes étaient ouvertes sur le champs, lors de l'inspection au début du projet en mars 2016.

bureau d'Arrondissement, etc. Sur l'ensemble de leurs tâches, c'est donc environ 20 % de leur temps disponible, en dehors de leur présence au comptoir qu'ils indiquent consacrer aux questions liées au logement. C'est donc 5,6h par semaine, pour s'assurer du suivi des requêtes. Il apparaît donc peu surprenant que de l'aveu même des représentants de l'Arrondissement, une certaine « gestion » dans le traitement des dossiers soit survenue au cours de la réalisation du projet.

Au-delà du temps imparti au traitement des dossiers, la nature des interventions est bien différente des contextes auxquels ces inspecteurs sont habituellement confrontés. Les interventions dans les cas de logements insalubres représentent un contexte où ils doivent s'insérer dans une dynamique entre les propriétaires et les locataires et agir sans avoir de formation ou d'intérêts pour ces dynamiques. En effet, ils indiquent en entrevue qu'il s'agit d'une réalité de leur travail avec laquelle ils ne se sentent ni formés ni outillés lorsque vient le temps d'agir. Ils considèrent leur travail comme étant lié au bâtiment et non à l'intervention sociale. Par exemple, ils indiquent avoir appris « sur le tas » à intervenir dans des cas où les personnes vivent avec des problèmes de santé mentale, bien que ce soient des situations auxquelles ils peuvent être confrontés.

3.3 L'accessibilité de l'information par rapport à l'insalubrité

Une locataire rencontrée en entrevue indiquait à quel point elle était découragée par la présence de souris dans son logement. Elle n'avait découvert cette mauvaise surprise que quelques semaines après y avoir emménagé. De son propre aveu, elle disait se sentir prisonnière de celui-ci et regretter énormément d'y avoir emménagé. Cette situation est parlante quant aux difficultés vécues par les locataires pris avec de tels problèmes. Plusieurs personnes rencontrées expriment cette idée. En effet, elles voudraient partir de leur logement mais elles sont liées par leur bail avec leur propriétaire. Des recours existent afin de faire résilier un bail mais ceux-ci apparaissent rebutants pour les locataires compte tenu des délais très longs avant d'obtenir une audience. Ainsi, ouvrir une requête auprès de l'Arrondissement peut sembler intéressant, mais les délais s'avèrent eux aussi très longs tel que mentionné plus tôt.

Il est permis de réfléchir à cette question à l'inverse en réfléchissant à l'accessibilité de l'information sur les problématiques d'insalubrité. En effet, cette locataire soulignait qu'en discutant avec des voisins du quartier, elle avait appris que plusieurs savaient déjà que ce propriétaire était un multirécidiviste en matière d'insalubrité. Elle soulignait donc à quel point elle n'aurait jamais signé un bail si elle avait su que des souris étaient présentes dans ce logement. Avoir eu cette information au préalable, elle aurait pu éviter cette situation. Il est exact qu'il n'existe aucune source d'information fiable pour les locataires afin de savoir s'il y a déjà eu des problèmes liés à l'insalubrité dans les logements, contribuant ainsi à ce que des gens se retrouvent dans la même situation que cette dame.

3.4 Les exterminations parasitaires et l'auto traitement

Une difficulté quant aux informations disponibles sur les exterminations parasitaires est apparue au cours du projet. D'une part, le suivi de ces exterminations n'est pas aussi systématique qu'il pourrait l'être. Par exemple, pour les nombreuses requêtes ouvertes pour des cas liés à la gestion parasitaire (rats, souris, punaise, coquerelles), c'est seulement 17 rapport des gestionnaires parasitaires qui ont été reçus par l'Arrondissement. Le suivi de ces exterminations n'est donc pas systématique et la méthode privilégiée pour s'assurer qu'elles ont été réalisées est d'attendre un retour du locataire si la problématique subsiste. Une méprise survient parfois chez les locataires qui ne sont pas au courant que ces traitements doivent être réalisés par des gestionnaires parasitaires accrédités. Un propriétaire qui interviendrait lui-même pour effectuer une extermination génère en effet d'importants risques pour la santé des locataires et peut même aggraver le problème¹⁵.

15 Direction de la santé publique de Montréal, *Op.Cit.*, p.31.



Évaluation des impacts du projet et recommandations

04

La présente section vise à mettre en lien les différentes informations soulevées au cours des sections précédentes afin de porter un regard juste sur les impacts qu'a pu avoir le projet sur la zone de RUI. Elle s'articule donc autour d'une revue des indicateurs présentés et une analyse de ceux-ci. Par la suite, des recommandations quant à des améliorations possibles à un tel projet sont proposées.

4.1 Revue des indicateurs

Il a été spécifié au cours de la section 1 du présent rapport, les indicateurs permettant d'analyser les impacts du projet « *Zoom sur l'insalubrité* ». Pour chacun d'entre eux, les résultats sont indiqués et discutés :

1) La proportion d'immeubles et de logements qui auront été joints au cours de l'intervention

Tel que mentionné plus tôt, c'est 47,4 % des immeubles de six logements et plus qui ont été visités minimalement à une reprise, ces immeubles représentant 52,9 % des logements de la zone de RUI. L'objectif de visiter plus de 50 % des logements est en ce sens atteint et dépassé, d'autant plus que plusieurs immeubles (28), ont été visités une seconde fois.

2) L'ouverture de requêtes auprès de l'Arrondissement par des locataires : Des locataires qui acceptent de poser action afin de mettre fin aux problématiques d'insalubrité qu'ils vivent.

Il s'agit de 113 ménages qui ont ouvert des requêtes auprès de l'Arrondissement. Il s'agit d'une proportion assez faible des 363 ménages ayant confirmé vivre des problèmes d'insalubrité mais également une part encore plus faible des 3224 ménages qui ont été joints minimalement via un prospectus au cours des visites d'immeubles.

Cette situation laisse transparaître la nécessité d'agir sur le long terme pour contrer l'insalubrité. En effet, il apparaît que la période de 11 mois allouée au projet était courte afin d'établir un lien de confiance significatif et ainsi favoriser la prise d'action des locataires. Les prospectus laissés à la porte des locataires sont à l'origine d'un très faible nombre de requêtes ouvertes à l'Arrondissement (11 requêtes). Le porte-à-porte quant à lui a généré un nombre plus important d'ouvertures de requêtes bien qu'une majorité des gens signalant vivre de l'insalubrité ne désirent pas malgré tout ouvrir de requête.

Ces faits pointent vers la nécessité de la rencontre en personne au cours d'une telle intervention. La rencontre de l'intervenant avec les locataires a eu un effet beaucoup plus grand que les milliers de prospectus laissés aux portes. Certains intervenants et locataires ont confirmé la valorisation du contact humain dans plusieurs des communautés présentes au sein de la zone de RUI. De la même façon, l'importance du lien de confiance entre les personnes et de minimalement se connaître pour interagir nous a été souligné. Il est plausible que la période d'intervention assez courte n'ait pas suffi pour permettre à l'intervenant d'être connu dans le milieu et ainsi arriver à développer ce lien avec un nombre suffisant de locataires.

3) Le nombre de requêtes fermées auprès de l'Arrondissement : Il s'agit des requêtes ouvertes auprès de l'Arrondissement et où les problématiques d'insalubrité vécues par des locataires ont été réglées.

Et;

4) Les avis de non-conformité et les constats d'infraction émis aux propriétaires : Il s'agit des avis et amendes infligés aux propriétaires pour le non-respect du *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements*.

En excluant les requêtes fermées vu le déménagement des locataires ou la perte de contact avec eux et celles non prises en charge par l'Arrondissement, c'est 42 requêtes qui ont été réglées sur un total de 113. Dans 17 cas, un avis d'infraction a été donné au propriétaire et aucun constat d'infraction n'a été remis. Le faible nombre de requêtes fermées s'explique entre autres par le faible nombre d'inspecteurs disponibles selon les discussions tenues avec l'Arrondissement. Tel que mentionné, en termes de ressources humaines allouées à ces dossiers, elles correspondent au travail d'un inspecteur pendant 5,6h par semaine. Il apparaît normal dans de telles circonstances que des délais importants soient apparus de même qu'un faible nombre de requêtes soit fermé après les 11 mois du projet.

Il est toutefois contradictoire qu'un si faible nombre d'heures soit alloué aux questions de logement dans le travail des inspecteurs. On constate que les bâtiments comportant au moins deux logements constituent 399 bâtiments des 549 bâtiments que compte le territoire de RUI, c'est dire qu'il s'agit du foyer de 4712 des 4823 ménages de la zone soit 72,7% des bâtiments et 97,7% des ménages. Une telle prévalence des immeubles locatifs fait donc en sorte que ces enjeux concernent la très grande majorité de la population et devraient par conséquent obtenir davantage d'attention de la part des inspecteurs de l'Arrondissement.

Un autre élément qui apparaît contradictoire par rapport au faible nombre de requêtes fermées faute de temps est le fait que celles-ci ne font pas l'objet d'une priorisation. C'est en effet ce qui ressort des discussions tenues avec les représentants de l'Arrondissement qui signifiaient

disposer de beaucoup moins de ressources qu'auparavant pour traiter ces requêtes. La fonction publique municipale montréalaise étant en processus d'attrition du personnel depuis plusieurs années, les départs à la retraite ne sont qu'à la moitié remplacés. Les inspecteurs moins nombreux ne peuvent également plus compter sur autant de ressources de soutien dans le traitement de leurs requêtes. Dans un tel contexte, il est surprenant de constater qu'une capacité moindre à traiter les dossiers ne soit pas accompagnée d'un processus de priorisation des requêtes. Les conséquences importantes pour la santé des problématiques d'insalubrité devraient faire en sorte que de telles requêtes aient priorité sur les « chicanes de clôtures » ou le respect des règles des enseignes commerciales. Pourtant, aucune priorité dans le traitement des requêtes concernant les logements insalubres n'est mise de l'avant par l'Arrondissement.

Il est finalement permis de se questionner à savoir si la faible proportion de requêtes réglées a une influence sur le fait que peu de locataires se montrent intéressés à prendre action. Comme entreprendre des démarches n'a pas donné de résultats si probants pour une masse critique de locataires, peut-être qu'il est plus difficile de convaincre des gens de débiter des démarches. Il s'agit possiblement d'un cercle vicieux qui pourrait être transformé en cercle vertueux si cette dynamique était modifiée. En ce sens, on peut supposer qu'une « inertie positive » pourrait se manifester, c'est-à-dire qu'à l'inverse, plus de cas seraient réglés, plus les gens se montreraient intéressés à participer, constatant que des résultats peuvent être obtenus.

5) Les référencements entre les organismes du quartier : Il s'agit des référencements en amont de l'intervention (des organismes qui signalent à l'intervenant du projet que de leurs participants vivent des problématiques) et en aval de l'intervention (l'intervenant du projet qui réfère à d'autres organismes des locataires vivant des problématiques autres qu'en lien avec leur logement).

Les statistiques de suivi n'ont pas permis d'obtenir un portrait très clair sur le nombre total de signalements parvenu à l'intervenant. En effet, nous disposons uniquement des données sur l'origine des requêtes ouvertes à l'arrondissement. Ainsi, c'est 11 requêtes ouvertes qui provenaient de référencement d'autres organismes. Ces signalements ont surtout été pertinents pour cibler des immeubles à visiter et qui ont également généré d'autres requêtes. Les référencements vers d'autres organismes n'ont pas non plus été abondamment documentés mais ont tout de même été nombreux au cours du projet. En effet, des signalements vers un grand nombre d'autres organisations (DSP, CIUSSS, Aide juridique, Au bas de l'échelle, etc) et vers d'autres services du CLAC sont à souligner.

Au-delà des référencements, l'ensemble des partenaires rencontrés a indiqué avoir apprécié la collaboration entre les intervenants. Une nouveauté notée par les partenaires rencontrés pour réaliser la présente évaluation notait l'implication de l'Arrondissement dans un tel projet. Ils disaient apprécier le travail de collaboration entre le *Comité logement* et le *Service des permis et inspections* car il ne s'agit pas d'une situation fréquente et donc une belle amélioration.

4.2 Recommandations et voies d'actions possibles

4.2.1 MODIFICATIONS PERTINENTES ADVENANT UNE PROLONGATION DU PROJET

Il est permis de croire qu'une prolongation du projet permettrait de travailler davantage sur le lien de confiance à développer avec les locataires de la zone Laurentien-Grenet. La présence de l'intervenant dans la zone est effectivement une composante essentielle de la réussite de son intervention et nécessite assurément du temps. Ce temps apparaît comme ayant été trop court pour permettre le passage à l'action d'une masse critique de locataires. Une telle prolongation pourrait donc bénéficier de l'effet d'inertie causé par la réussite de certains à régler leurs problèmes et qu'ils puissent en parler dans leur entourage dans la communauté pour contribuer ainsi à ce que d'autres entreprennent des démarches.

Afin qu'un nombre plus important de requêtes soit réglé et qu'elles permettent de générer cette

inertie, une priorisation des dossiers liés à l'insalubrité serait nécessaire de la part de l'Arrondissement. L'idéal pour s'assurer du respect du Règlement serait d'avoir un inspecteur dédié à la zone de RUI et dégager celui-ci de ses autres dossiers. Toutefois, dans une perspective d'amélioration par « petits pas », un changement rapide et pouvant être instauré en peu de temps consisterait à implanter cette priorisation.

Concernant également le travail de l'Arrondissement, une voie d'action intéressante serait de fournir davantage de formation à ses inspecteurs sur le travail avec des personnes vivant dans la précarité financière, avec toutes les difficultés y étant associées. En effet, de leurs propres aveux ils ont appris « sur le tas » à intervenir dans de tels contextes car ils sont avant tout formés pour agir sur le cadre bâti.

Une autre dimension du travail de l'Arrondissement qui pourrait être améliorée est l'absence de pro-activité dans leur processus d'inspection. À l'heure actuelle, un inspecteur se déplace uniquement lorsqu'il reçoit une plainte, et ce, suite aux délais déjà mentionnés. Les nombreuses tournées d'immeubles ont permis de cibler certains bâtiments où un nombre important de locataires signalent des cas d'insalubrité. Ainsi, plutôt que d'avoir à attendre une plainte, ces immeubles pourraient être la cible d'inspections bien qu'ils ne soient pas objet d'une requête. Il s'agit d'ailleurs d'une recommandation déjà faite en 2011 par le *Vérificateur général de la Ville de Montréal* qui recommandait aux arrondissements pour lesquels il avait effectué une vérification de l'application du *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements* de « réévaluer leur stratégie d'intervention de façon à y intégrer des mesures telles que l'implantation d'un programme d'inspections préventives¹⁶ ».

La cartographie et les données générées par le présent rapport pourraient facilement servir à cibler ces immeubles et éviter à l'Arrondissement de réaliser une autre recommandation du *Vérificateur général* pour les arrondissements vérifiés, qui était de « prendre toutes les dispositions nécessaires afin d'en arriver à avoir un portrait complet et à jour indiquant la localisation des logements posant des problèmes sur leur territoire respectif ainsi que la nature des problèmes de salubrité ou de sécurité qui y sévissent¹⁷ ». En ce sens, une prolongation du projet devrait également cibler les immeubles n'ayant pas encore été visités afin de compléter le portrait réalisé jusqu'ici.

4.2.2 AGIR SUR LA DISPONIBILITÉ DE L'INFORMATION

Afin d'éviter que des gens ne se retrouvent locataires de logements insalubres et doivent entamer de longues démarches visant à résilier leur bail, la possibilité d'obtenir de l'information en amont de l'emménagement est souhaitable. Il est étonnant de réaliser qu'il est possible d'obtenir l'information sur quels restaurants ou épiceries ont contrevenu à la réglementation en matière d'alimentation mais qu'il s'avère impossible de savoir si un logement a déjà été la cible d'un avis pour infraction¹⁸. Pourtant, les personnes dans cette situation se trouvent liées par contrat avec le locateur pour une durée d'un an et passeront jusqu'à une moyenne de 16h par jours en dans un lieu dangereux pour leur santé¹⁹. Les risques sont en effet beaucoup plus importants que pour une visite au restaurant.

Le marché locatif pourrait, à ce chapitre, s'inspirer d'une pratique commune sur le marché immobilier où lors d'une transaction le vendeur signe une « déclaration du vendeur ». Celle-ci comprend les problématiques que peut avoir le bâtiment et le vendeur doit indiquer s'il a déjà eu à avoir recours à un exterminateur parasitaire ou encore s'il a déjà eu des problèmes d'infiltration

16 *Vérificateur général de la Ville de Montréal, Op.Cit.*, p.79.

17 *Ibid.* p.78.

18 Ville de Montréal, *Inspection des aliments; Liste des contrevenants condamnés*, [En ligne] http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2136,2655580&_dad=portal&_schema=PORTAL&start=1&mois=INITIAL&url_xml=HTTP://VILLE.MONTREAL.QC.CA/pls/portal/portalcon.contrevenants_recherche?p_mot_recherche=,tous, (page consultée le 16 décembre 2016).

19 Direction de la santé publique de Montréal, *Op.Cit.*, p.26.

d'eau ou de moisissures. Ces problématiques peuvent déjà être réglées mais doivent tout de même être déclarées à l'acheteur. L'information est ainsi disponible à l'acheteur qui peut agir en conséquence et poser les questions pertinentes. Un tel processus pourrait inspirer le marché locatif car contrairement aux acheteurs potentiels, les gens qui louent un appartement n'ont pas accès à ces informations. Leur santé est pourtant aussi importante que celle des acheteurs du marché immobilier mais aucun mécanisme de ce genre n'est pourtant en place.

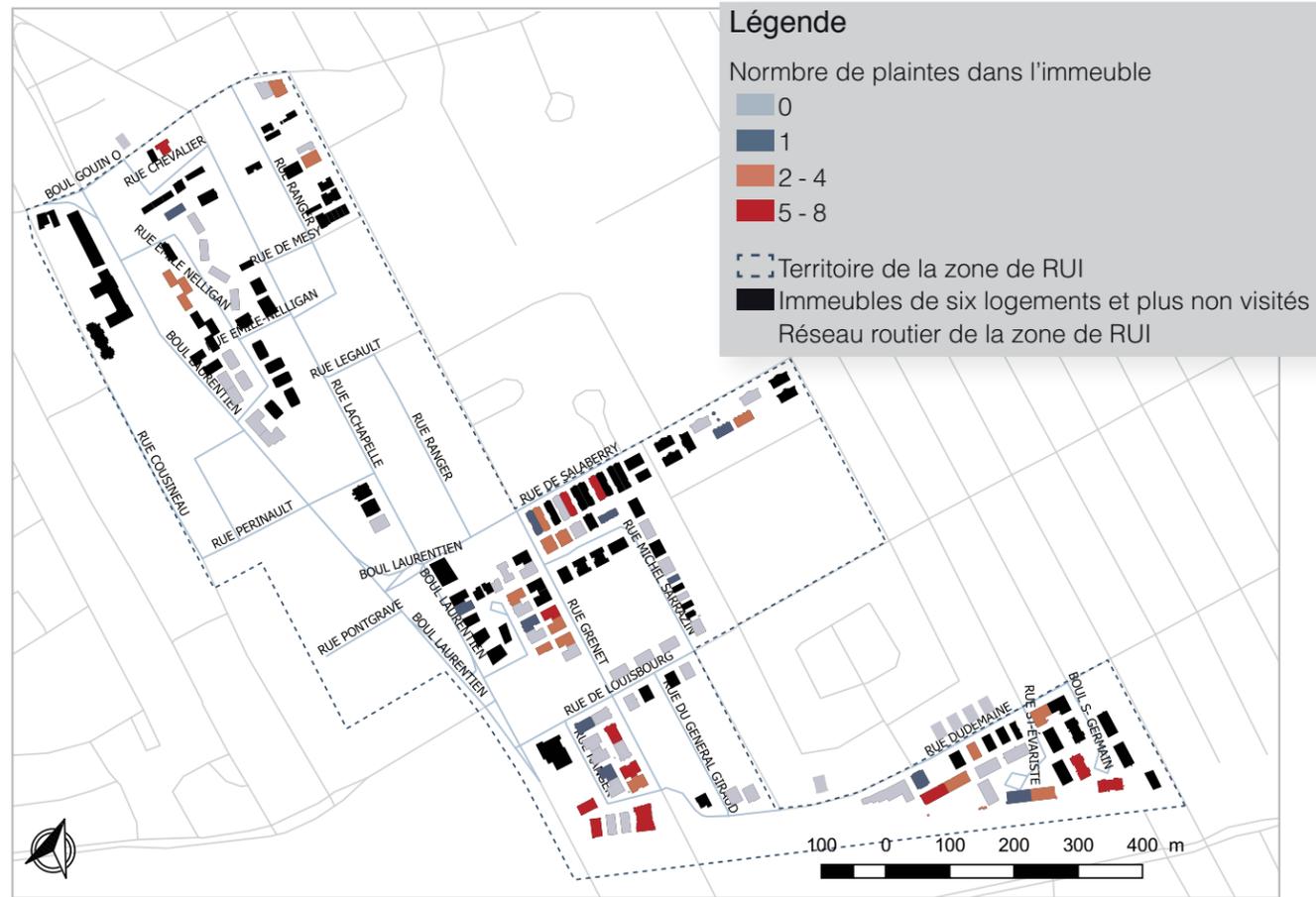
4.2.3 S'INSPIRER DES PRATIQUES D'AUTRES GRANDES VILLES EN MATIÈRE D'INSALUBRITÉ

Le *Vérificateur général de la ville de Montréal* a mené une analyse comparative sur les stratégies d'intervention préconisées dans d'autres grandes villes nord-américaines pour lutter contre l'insalubrité (un tableau synthèse de cette analyse est placé à l'Annexe II). Il en ressort que Montréal est la seule ville parmi les cinq villes à laquelle on la compare (Toronto, Vancouver, Boston, New York, Los Angeles) à ne pas procéder à des inspections préventives et à s'en tenir uniquement à des visites suite à des plaintes. Au contraire, dans certaines villes comme Boston et Los Angeles, des inspections sont obligatoires afin de pouvoir louer un logement. Chose également surprenante, Montréal est la seule ville à ne pas avoir une forme de tarification pour la visite des inspecteurs. En effet, plusieurs services sont autofinancés, une somme étant à être déboursée par le propriétaire pour que le logement soit inspecté et que la municipalité atteste de la salubrité du logement.

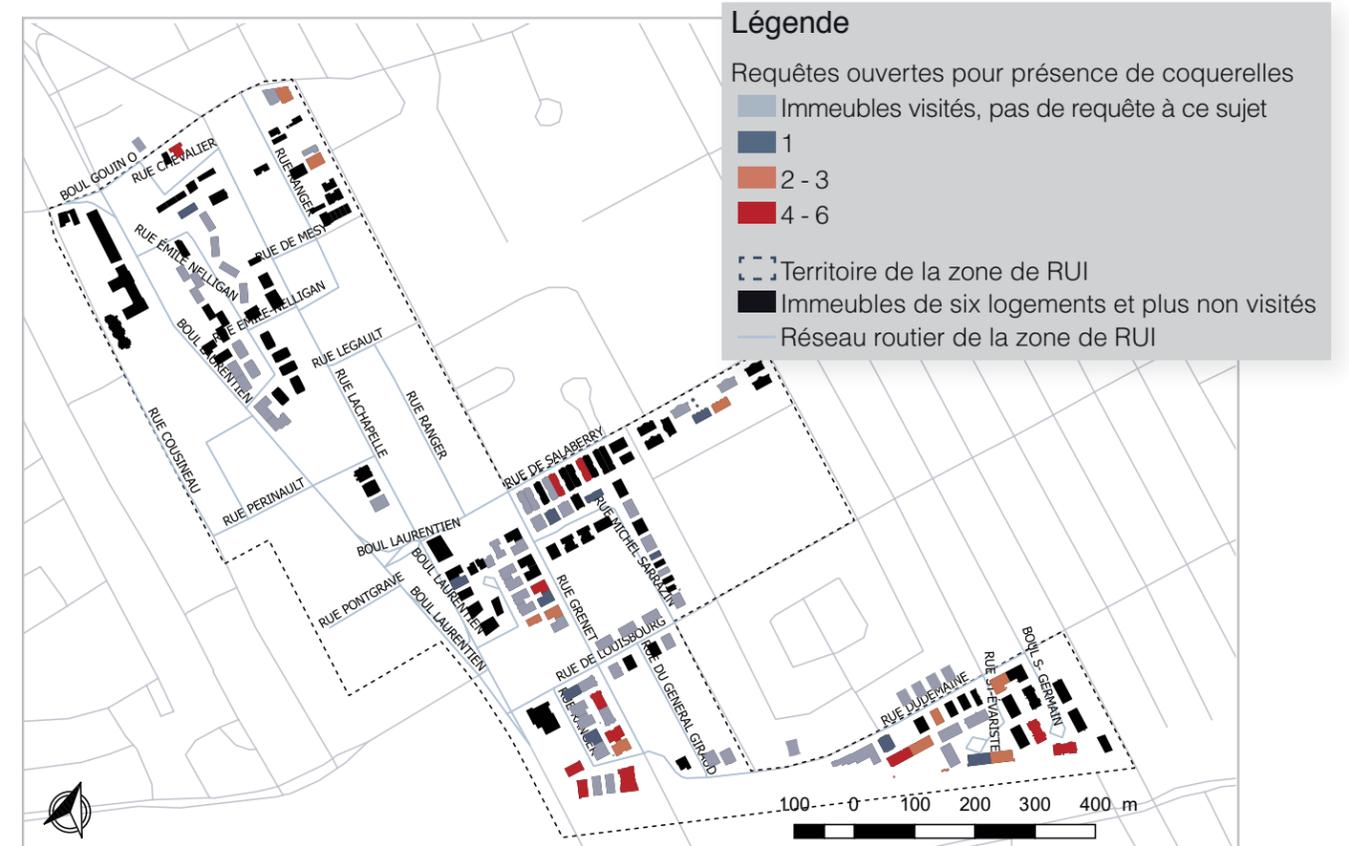
05

Cartes thématiques de la zone de RUI

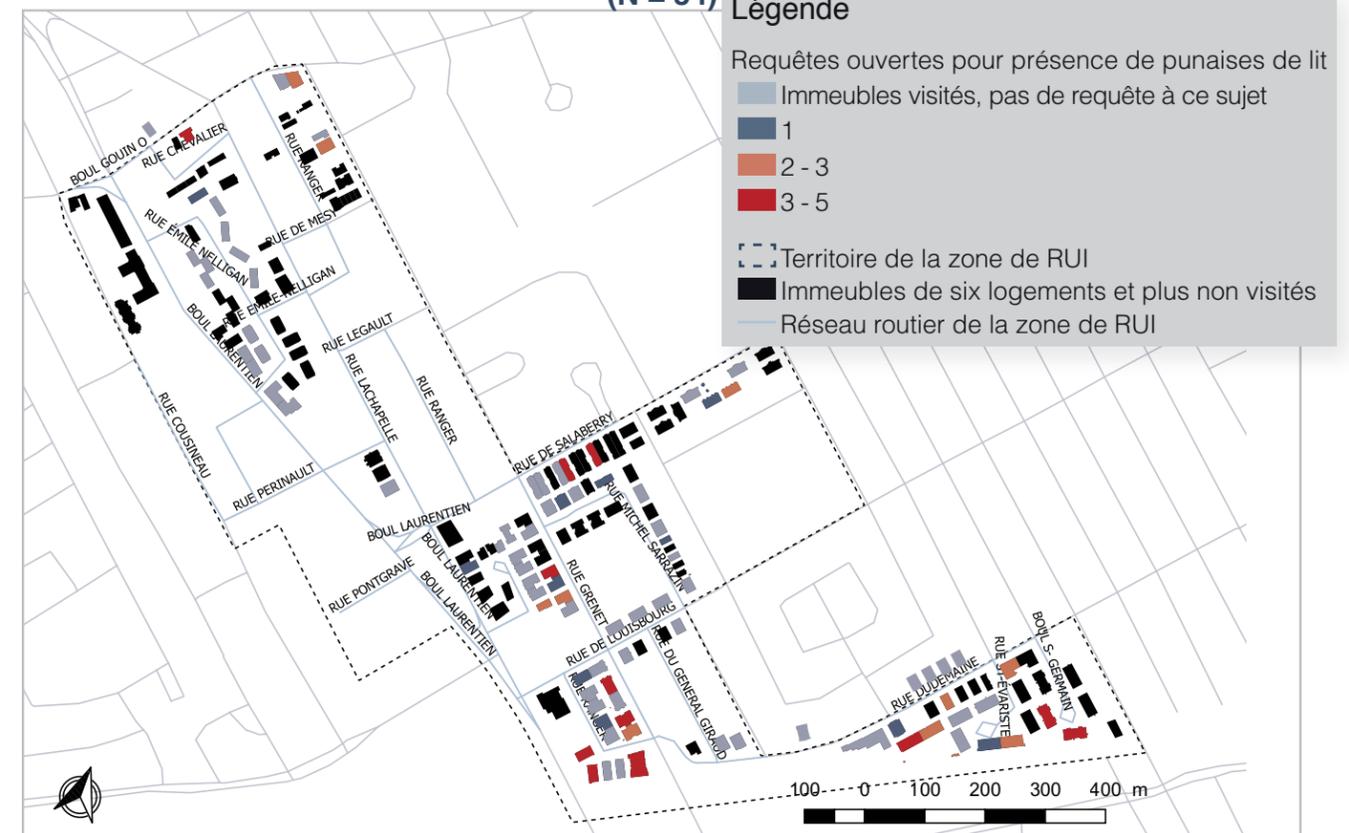
Carte 8 : Nombre de requêtes ouvertes à l'Arrondissement par immeuble



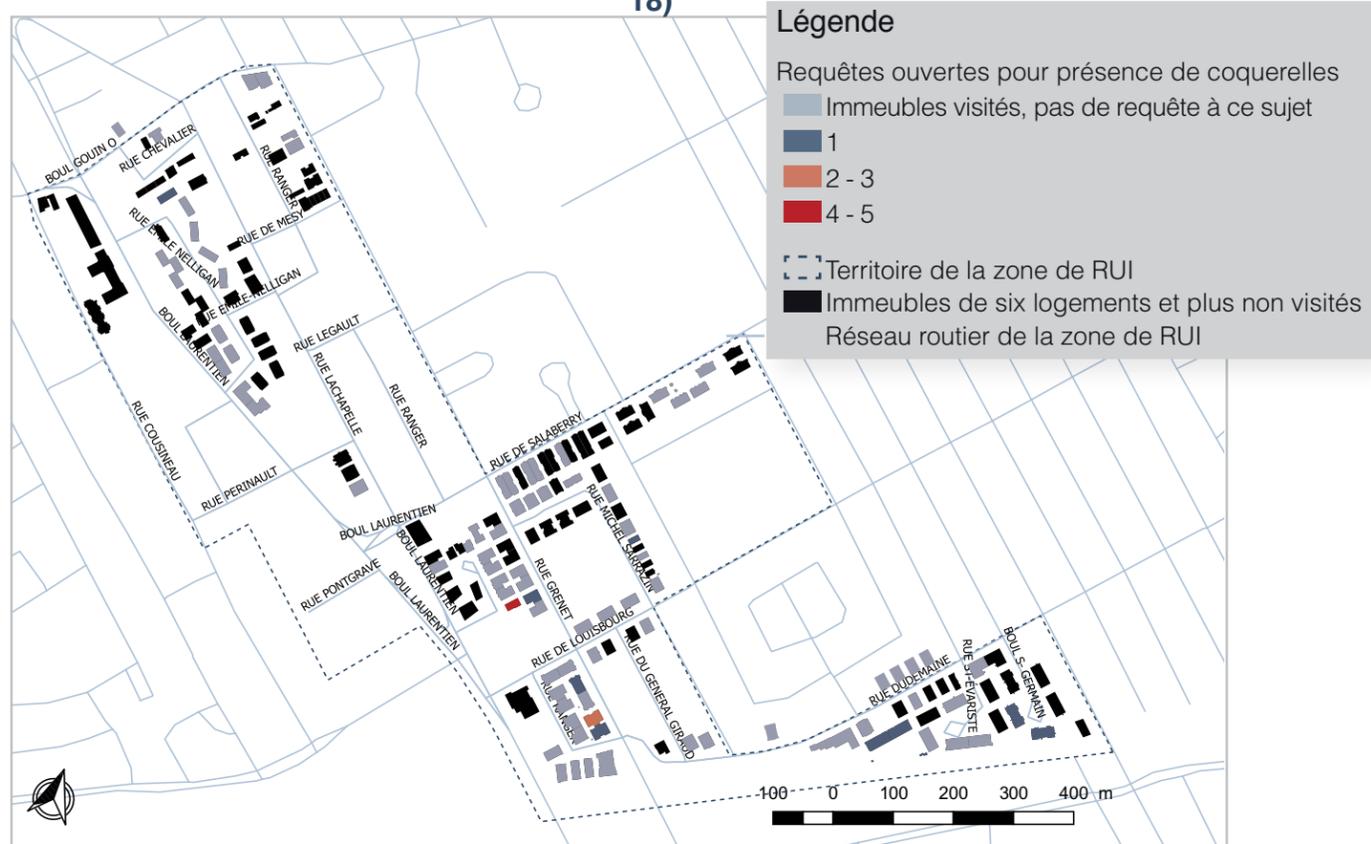
Carte 9 : Requêtes ouvertes à l'Arrondissement pour présence de coquerelles (N = 92)



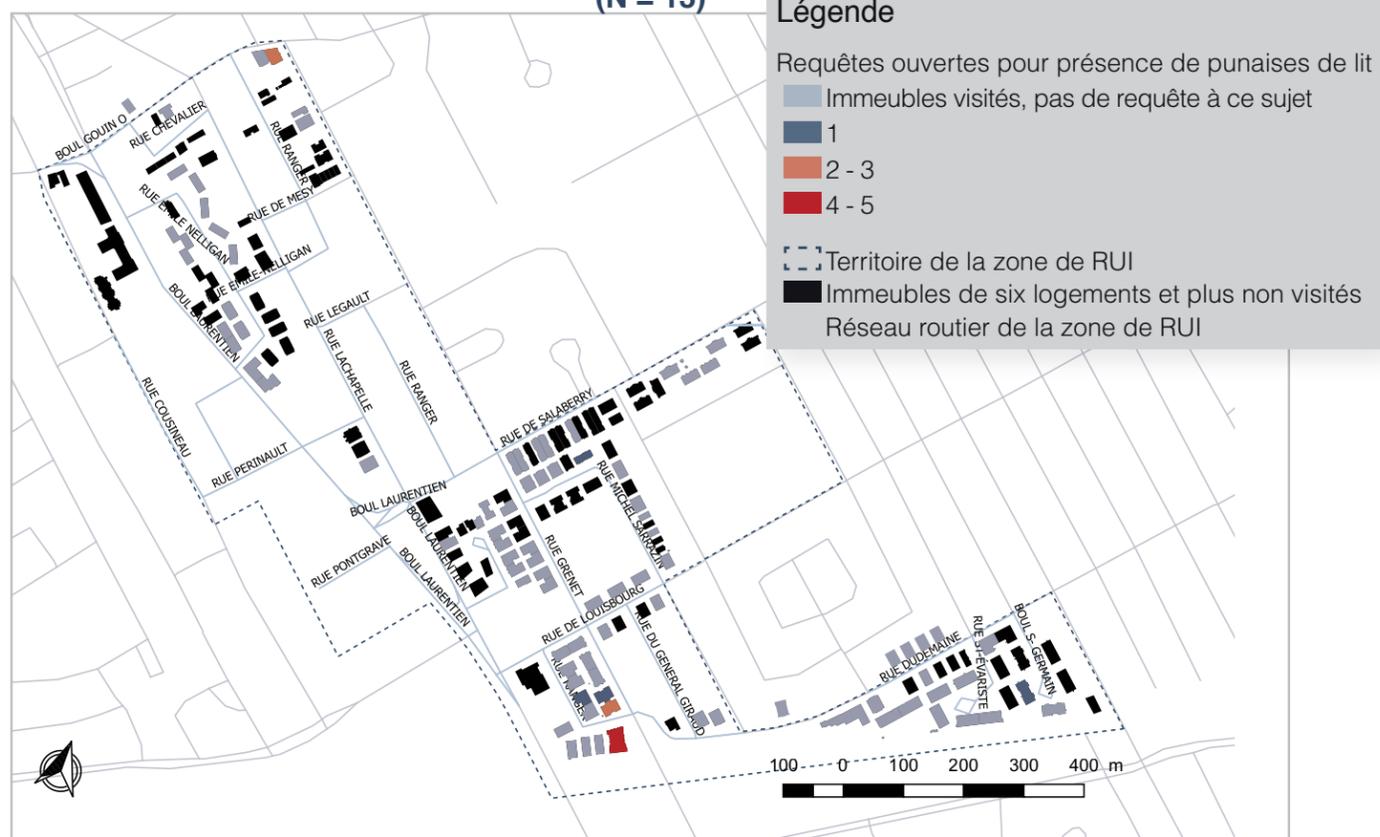
Carte 10 : Requêtes ouvertes à l'Arrondissement pour présence de punaises de lit (N = 34)



Carte 11 : Requêtes ouvertes à l'Arrondissement pour présence de moisissures (N = 18)



Carte 12 : Requêtes ouvertes à l'Arrondissement pour présence de souris ou de rats (N = 13)



Annexe 1

Liste des partenaires ayant participé aux entrevues semi-dirigées dans le cadre du présent rapport :

Nom	Titre	Organisme
Bertrand Pouyet	Chargé de projet	CLIC Bordeaux-Cartierville
Catherine St-Laurent	Intervenante communautaire scolaire	Table de concertation jeunesse de Bordeaux-Cartierville
Denis Benoît et François Vidal	Chef de section - Inspection Bâtiments et Inspecteur	Ville de Montréal - Arrondissement Ahuntsic-Cartierville
Joselyne Niyonizigiye	Intervenante communautaire scolaire	Table de concertation jeunesse de Bordeaux-Cartierville
Sophie Deleuil-Millette	Organisatrice communautaire	CIUSSS du Nord-de-l'Île-de-Montréal CLSC Bordeaux-Cartierville

Annexe 2

Rapport du Vérificateur général de la ville de Montréal, 2011, p.122-123

Ville	Stratégie d'intervention	Mécanismes de coercition	Tarification	Financement
Los Angeles	Inspections systématiques des logements locatifs de plus de deux unités tous les quatre ans.	Dans le cas où les réparations ne sont pas complétées par les propriétaires fautifs, les loyers des locataires peuvent être perçus par la ville jusqu'à un maximum de 50 %. La proportion prélevée est fonction du nombre de violations aux normes minimales d'habitabilité.	Frais annuels de 35 \$ par unité locative imposés au propriétaire pour la réalisation d'inspections. Toute réinspection subséquente est assujettie à des frais de 170 \$, plus 36 \$ de frais d'administration.	La tarification prévue couvre l'ensemble des coûts inhérents à la stratégie d'intervention.
New York	Inspections à la suite de la réception de plaintes et inspections préventives de logements sélectionnés.	Le refus de se conformer au règlement peut entraîner des poursuites judiciaires, des amendes et la prison. Les réparations d'urgence peuvent être effectuées par la ville aux frais du propriétaire.	Frais de 200 \$ par logement inspecté imposés au propriétaire. Frais de 100 \$ par réinspection subséquente. Si le propriétaire est récalcitrant : frais de 500 \$ par unité locative tous les six mois jusqu'à un maximum de 1 000 \$, et ce, aussi longtemps que les mesures correctives ne sont pas apportées.	La tarification couvre l'ensemble des coûts de la stratégie d'intervention.

Ville	Stratégie d'intervention	Mécanismes de coercition	Tarification	Financement
Boston	Tous les logements locatifs doivent posséder une autorisation. Inspections obligatoires des logements locatifs au moment des changements de locataire.	La non-conformité peut entraîner la révocation de l'autorisation et l'imposition d'amendes. Les logements ne détenant pas d'autorisation ne peuvent être loués.	Frais de 50 \$ à 75 \$ imposés au propriétaire pour chaque logement inspecté.	Les tarifs couvrent l'ensemble des coûts de la stratégie d'intervention.
Vancouver	Tous les logements locatifs doivent posséder une autorisation.	La non-conformité peut entraîner la révocation de l'autorisation et l'imposition d'amendes. Les logements ne détenant pas d'autorisation ne peuvent être loués.	Frais de 50 \$ pour l'étude du dossier, plus 60 \$ pour l'obtention d'une autorisation annuelle par logement. Frais de 55 \$ pour le renouvellement annuel de la licence par logement.	Les tarifs couvrent l'ensemble des coûts de la stratégie d'intervention.
Toronto	Inspections à la suite de la réception de plaintes et inspections préventives de logements sélectionnés.	Le refus de se conformer au règlement peut entraîner des poursuites judiciaires et des amendes. Les réparations d'urgence peuvent être effectuées par la ville aux frais du propriétaire.	Frais exigés pour les suivis de non-conformités. Frais de 94 \$ pour la première heure de réinspection et 55 \$ de l'heure pour le temps additionnel.	Ces frais contribuent en partie à couvrir les coûts de la stratégie d'intervention.
Montréal	Inspections réalisées sur réception de plaintes ou de requêtes.	Le refus de se conformer au règlement peut entraîner des poursuites judiciaires et des amendes. La Ville peut effectuer ou faire faire les réparations urgentes en lieu et place du propriétaire et cela aux frais de ce dernier.	Aucune.	La stratégie d'intervention est financée à même les budgets de la Ville.



Ce rapport a été réalisé grâce à la contribution financière du Fond québécois d'initiatives sociales dans le cadre de la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale (Ville-MTESS 2016-2017)