



SOMMAIRE

INTRODUCTION

PREMIÈRE PARTIE: LA SITUATION DANS SAINT-MICHEL

- A. Habiter à Saint-Michel
- B. Le Bureau Info Logement
- C. Insalubrité à Saint-Michel

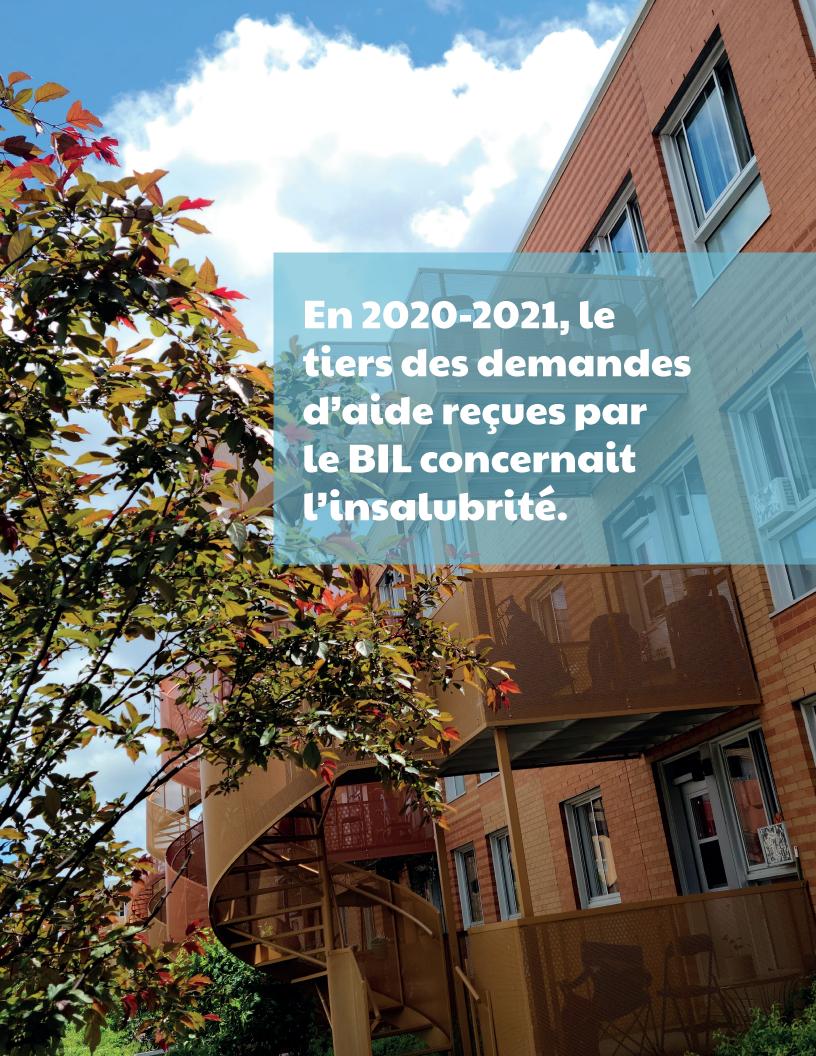
DEUXIÈME PARTIE: PROJET DE LUTTE À L'INSALUBRITÉ,

PHASE 2

- **A.** Retour sur la phase 1 : 2014-2017
- B. Présentation de la phase 2: 2019-2021
- C. Cartographie de l'insalubrité : 2019-2020
- D. Opération éclair: 2020-2021

CONCLUSION

RECOMMANDATIONS



Introduction

L'accès à un logement de qualité, accessible financièrement et adapté est une préoccupation majeure pour les habitant.e.s de Saint-Michel. Depuis plusieurs années, le Centre éducatif communautaire René-Goupil (CECRG), via son service en habitation, le Bureau Info Logement (BIL), soutient les locataires du quartier afin de répondre à cette préoccupation et à faire valoir le droit au logement pour toutes et tous. Parmi les différents problèmes observés, l'insalubrité constitue l'un des principaux freins à l'accession à une habitation répondant aux besoins des ménages. S'il n'existe pas de définition unanime pour englober ce à quoi elle peut faire référence, selon l'Institut national de santé publique du Québec, la notion d'insalubrité renvoie « d'abord à la présence de conditions ou d'indicateurs reconnus comme pouvant potentiellement porter atteinte à la santé des occupants s'ils ne sont pas corrigés » (INSPQ, 2017)¹. Parmi ces conditions ou indicateurs, mentionnons notamment la moisissure, la présence d'insectes (punaises de lits, coquerelles) et de rongeurs.

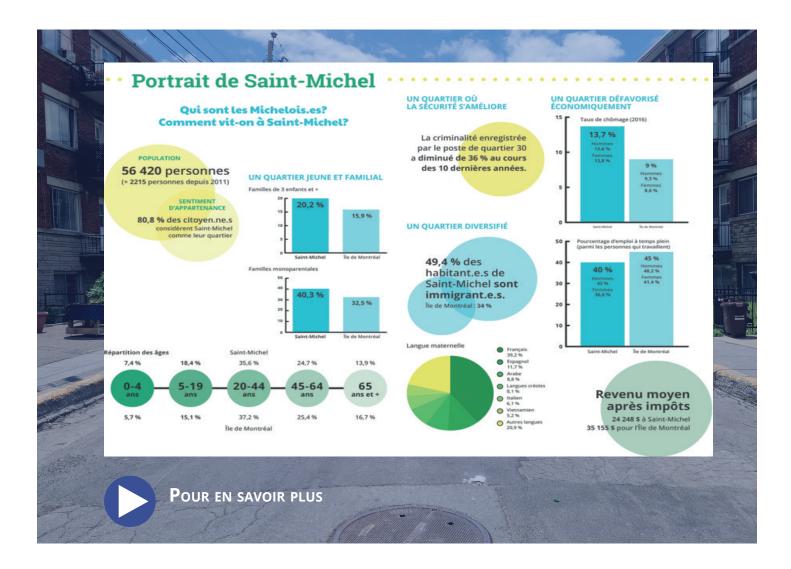
En 2020-2021, le tiers des demandes d'aide reçues par le BIL concernait l'insalubrité. Malheureusement, les problèmes d'insalubrité apparaissent rarement seuls. Très souvent, ils s'ajoutent à d'autres enjeux graves vécus par les locataires (harcèlement, intimidation, expulsion, etc.). Pour contrer cette situation insidieuse, il est essentiel de la comprendre. Ce rapport vise à documenter et à cartographier l'insalubrité, ainsi qu'à rendre compte des efforts et des stratégies déployées à Saint-Michel pour lutter contre ce fléau. **C'est en mettant en lumière les injustices vécues par les locataires que nous souhaitons contribuer à un changement profond nécessitant l'apport de l'ensemble des acteurs clés de l'habitation, des organismes communautaires, des citoyens et citoyennes, en passant par les diverses instances gouvernementales.** Nous y reviendrons en conclusion ainsi qu'au dernier chapitre de ce document (voir « Recommandations »).

¹ Institut National de Santé Publique du Québec. 2017. Insalubrité | INSPQ, En ligne, URL : inspq.qc.ca/qualite-de-l-air-et-salubrite-intervenir-ensemble-dans-l-habitation-auquebec/qualite-de-l-air-et-salubrite/insalubrite.

PREMIÈRE PARTIE : LA SITUATION DANS SAINT-MICHEL

A. Habiter à Saint-Michel

Le quartier Saint-Michel est situé dans l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension (VSMPE). Il est enclavé et divisé par plusieurs contraintes anthropiques comme la carrière Francon et l'autoroute métropolitaine. Cette réalité géographique limite fortement la mobilité des résident.e.s. Elle délimite également une multitude de secteurs isolés aux profils socio-économiques variés, créant un quartier hétérogène aux réalités contrastées. Saint-Michel est généralement perçu comme un quartier refuge pour les ménages modestes. Une forte proportion de la population est issue de l'immigration. En 2016, 57 % des habitant.e.s avaient une langue maternelle autre que le français ou l'anglais. La population est également majoritairement (75 %) composée de familles avec enfant(s). D'un point de vue socio-économique, on note un taux de chômage (13,7 %) plus élevé que la moyenne de l'Île de Montréal (8,6 %). On note également que 30 % de la population vit avec un faible revenu après impôts².



² Sources des données statistiques : VSMS, 2019. Portrait statistique de Saint-Michel. En ligne : https://www.vire-saint-michel.org/saint-michel/portrait-du-quartier/.

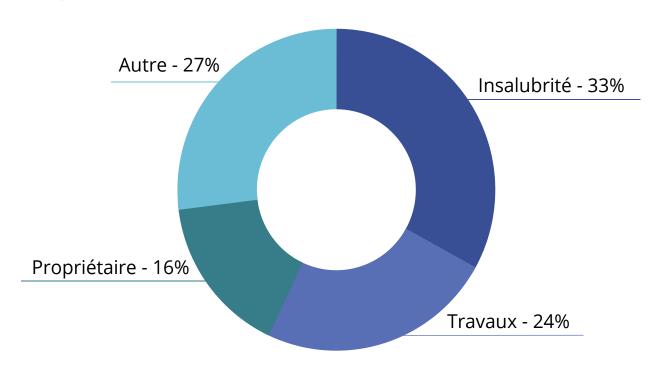
L'enjeu du logement est central pour une grande partie des Michelois.e.s. En effet, le nombre de ménages locataires est plus élevé (69 %) que pour l'ensemble de l'Île de Montréal (60 %). La pénurie actuelle de logements et la hausse des coûts pour se loger frappent Saint-Michel. Les familles nombreuses sont particulièrement touchées puisqu'un ménage sur sept vit dans un logement de taille insuffisante. L'état du parc locatif est également préoccupant. Parmi les problèmes principaux répertoriés par le BIL, l'insalubrité et le manque de travaux d'entretien constituent les principaux enjeux observés. Ces données ont été compilées à partir des campagnes de porte-à-porte et des rencontres individuelles avec les locataires au BIL.

B. Le Bureau Info Logement

Le Bureau Info Logement est un service d'aide en habitation du Centre éducatif communautaire René-Goupil. Son objectif est de faire progresser le droit au logement en informant, sensibilisant et soutenant les personnes dans le besoin. Pour y parvenir, il agit pour favoriser le développement du logement social, pour aménager des espaces collectifs de qualité et pour améliorer l'état des logements à Saint-Michel.

Problèmes répertoriés par le BIL

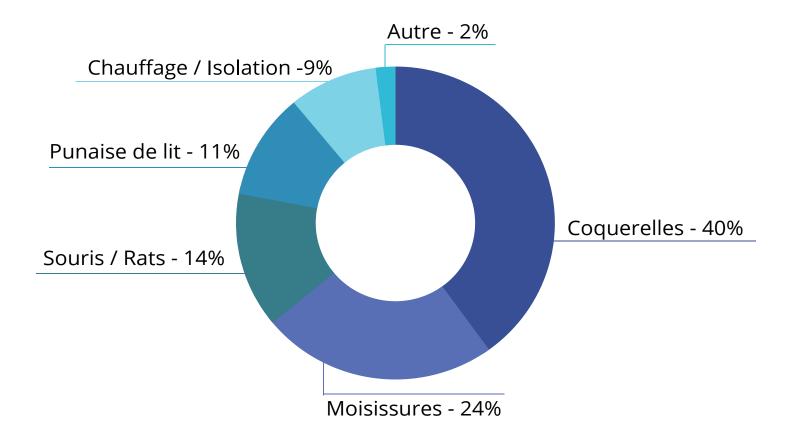
Phase 2 | 2019-2020



c. L'insalubrité à Saint-Michel

Indicateurs d'insalubrité répertoriés par le BIL

Phase 2 | 2019-2020



Comme mentionné précédemment, le tiers des problèmes répertoriés par le BIL sont associés à l'insalubrité. Cela explique les efforts consacrés par le BIL et les organismes partenaires pour lutter contre ce problème depuis 2014, dans le cadre d'un projet concerté. À partir des données recueillies, il a été possible de cibler en détail les indicateurs spécifiques à l'insalubrité dans Saint-Michel.

Les coquerelles et la moisissure constituent les deux principaux indicateurs présents dans plus de deux tiers des situations répertoriées. La prédominance des problèmes associés aux coquerelles est d'ailleurs visible dans la cartographie de l'insalubrité présentée dans ce rapport.

DEUXIÈME PARTIE : Projet de lutte à l'insalubrité

Dès 2012, la Direction régionale de la santé publique de Montréal publie des données préoccupantes concernant l'état du parc locatif montréalais en matière de salubrité. Ces constats rejoignent ceux des organismes communautaires de terrain à Saint-Michel qui constituent alors un comité d'action.

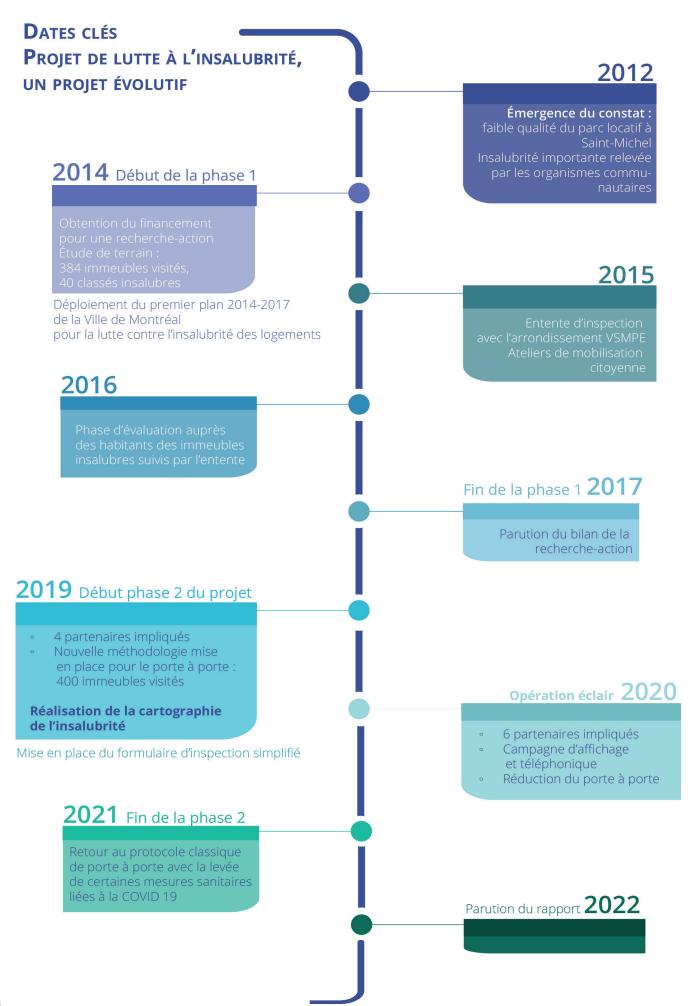
Le projet de lutte à l'insalubrité est né de la volonté de cinq organismes partenaires à travailler sur cet enjeu ensemble : le CECRG, la Joujouthèque de Saint-Michel, le Carrefour populaire et Mon Resto Saint-Michel, avec le soutien de Vivre Saint-Michel en santé. Sous cette impulsion, ce sont deux phases de projet qui ont pu se déployer dans le quartier dans les dernières années, tout d'abord entre 2014 et 2017, puis entre 2019 et 2021.

La première phase a été rendue possible grâce aux financements de Centraide, de la Ville de Montréal, et du ministère de la Santé et des services sociaux (DSIPPE). Elle a constitué une base solide pour de nouveaux partenariats entre le milieu communautaire et les instances publiques. Elle a également permis la collecte de données locales sur l'insalubrité. La portée de ces résultats a engendré le développement du projet pour une seconde phase.

La deuxième phase du projet a été réalisée grâce au soutien financier de Centraide via le programme Projet impact collectif (PIC), de l'arrondissement VSMPE (Ville MTESS) et de la Direction régionale de la santé publique. Les organismes AQDR Saint-Michel et Femmes-Relais Saint-Michel se sont joints au projet pour accompagner les campagnes de porte-à-porte lors de la première année. Cette phase a été marquée en 2020 par le contexte de pandémie de COVID-19. Ainsi, les actions envisagées ont dû être revues pour s'adapter aux mesures sanitaires en vigueur.

Cette seconde partie a pour **objectif de présenter les résultats du projet de lutte à l'insalubrité.** Après un bref retour sur la phase 1 (dont les résultats détaillés ont été compilés dans un rapport datant de 2018), nous nous concentrerons sur la cartographie réalisée en 2020 suite à la campagne de porte-à-porte, puis sur l'adaptation du projet pour l'année 2 (Opération éclair).





A. Retour sur la phase 1 : 2014-2017

Rappel des partenaires impliqués :

- Centre éducatif communautaire René-Goupil (CECRG)
- Joujouthèque Saint-Michel
- Mon Resto Saint-Michel
- Carrefour populaire Saint-Michel

Avec le soutien de Vivre Saint-Michel en santé

Principaux objectifs visés:

Réaliser un état des lieux ; Informer les locataires de leurs droits et recours ; Amorcer une mobilisation individuelle et collective.

Développement du projet en trois étapes :

Année 1:

Étude de terrain en porte-à-porte

- Développement d'une méthodologie de collecte de données;
- Réalisation de porte-à-porte systématique des immeubles de 4 logements et plus dans le quartier.

Année 2:

Animation et mobilisation

- Transmission des résultats à l'arrondissement VSMPE et signature d'une entente pour l'inspection de plusieurs immeubles insalubres
- Animation d'ateliers de sensibilisation auprès des locataires

Année 3:

Évaluation

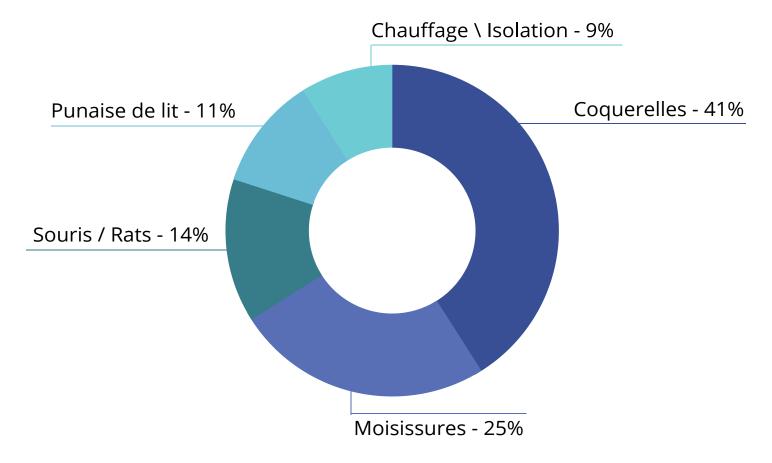
Évaluation auprès des locataires des immeubles ciblés comme insalubres

Résultats

L'ensemble des résultats de cette première phase ont été compilés et synthétisés dans un rapport final paru en 2018, dont quelques chiffres clés et grands apprentissages sont rappelés ici.

Lors de la campagne de porte-à-porte 2014-2017, **384 immeubles ont été visités et 40 ont été identifiés comme insalubres**, ce qui représente un peu plus de 10 % des immeubles. Pour cette même période, l'insalubrité concernait **21 % des demandes présentées au BIL.** Le travail effectué en 2014-2017 a permis d'établir des bases solides en matière de méthodologie, de partenariat avec les services d'inspection, et de lien de confiance avec les habitant.e.s, ce qui aura un impact considérable sur la mise en place de la phase 2 du projet. **La simplification de la procédure de demande d'inspection est l'un des aboutissements importants de cette première phase.** Grâce au travail collaboratif avec l'arrondissement VSMPE, un formulaire de demande d'inspection non conditionné à l'envoi d'une mise en demeure est en vigueur depuis 2019.

Campagne de porte-à-porte Phase 1 | 2014-2017



B. Présentation de la phase 2 : 2019-2021

Rappel des partenaires impliqués :

- Centre éducatif communautaire René-Goupil (CECRG);
- Joujouthèque Saint-Michel;
- Mon Resto Saint-Michel;
- Carrefour populaire Saint-Michel;
- AQDR Saint-Michel;
- Femmes-Relais Saint-Michel (période 2019-2020).

Avec le soutien de Vivre Saint-Michel en santé

Principaux objectifs visés:

Réaliser une cartographie des territoires parcourus afin d'illustrer plus concrètement les enjeux ;

Poursuivre le travail d'état des lieux en ciblant des secteurs prioritaires ; Poursuivre le travail d'information aux locataires concernant leurs droits et recours :

Alimenter la mobilisation citoyenne autour de la salubrité.

Développement du projet en deux étapes :

Année 1:

Campagne de porte-à-porte et cartographie

Réalisation d'une campagne de porte-à-porte ciblée dans un secteur prioritaire du quartier et production d'une cartographie des résultats

Année 2:

Opération éclair

Réalisation d'une campagne téléphonique en adaptation à la situation sanitaire d'urgence liée à la pandémie de COVID-19

Résultats

Les résultats de la phase 2 du projet sont très similaires à ce qui a pu être observé lors de la phase 1. La prévalence des indicateurs (coquerelles, moisissures, souris, punaises de lit) est comparable dans les grandes lignes. Cependant, on constate une progression de la part des dossiers en insalubrité pris en charge par le BIL, passée de 21 % lors de la phase 1 à 33 % en 2019-2020 et 29 % en 2020-2021. Cette progression pourrait être expliquée par l'augmentation des problématiques de logement dans le quartier, mais aussi par la reconnaissance du Bureau Info Logement comme ressource engagée et disponible sur la thématique de l'insalubrité. La légère baisse pour la période 2020-2021 peut être attribuée à la suspension des activités de porte-à-porte pendant une partie de la pandémie de COVID 19.





Année 1 : Campagne de porte-à-porte et cartographie

Méthodologie du porte-à-porte 2019-2020

Les différences significatives entre les deux phases se situent principalement dans la méthodologie employée par le BIL. Les critères de classification ont été améliorés. Le partenariat a également évolué au gré des intérêts et des disponibilités de chacun. Pour réaliser la campagne de porte-à-porte en 2019, les intervenant.e.s ont ciblé un seul secteur du quartier Saint-Michel. Nous avons concentré nos efforts sur le secteur Saint-Michel Est, historiquement connu sous le nom de Paroisse René Goupil. Il a été choisi en raison de sa forte densité de population et des informations recueillies lors de la phase 1 du projet. L'équipe a parcouru les rues du secteur de manière systématique en ciblant en priorité les immeubles de forte densité (6 logements et plus). Au sein de ces immeubles, chaque locataire rencontré répondait à un questionnaire sur l'état de son logement. À la suite de la visite de chaque immeuble, les intervenant.e.s compilaient leurs données afin d'attribuer une couleur relative au degré d'insalubrité global à l'immeuble. C'est à partir de ces données que fut développée la cartographie présentée subséquemment dans ce document.





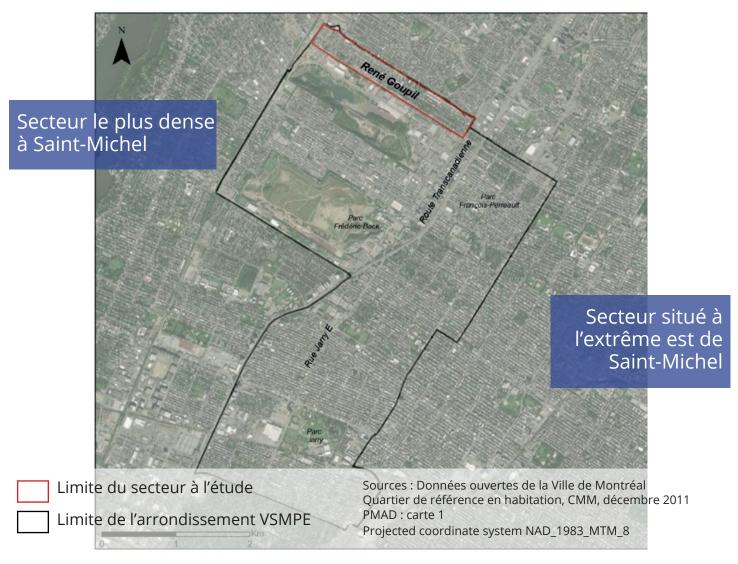


Cartographie de l'insalubrité 2019-2020

Méthodologie de la cartographie

Nous avons réalisé une cartographie de l'insalubrité à partir des données recueillies lors de la campagne de porte-à-porte réalisée en 2019-2020 dans Saint-Michel Est. L'objectif est de représenter visuellement le phénomène de l'insalubrité et sa répartition géographique sur le territoire étudié. Dans le cadre de cet exercice, le code de couleur a été élargi aux codes postaux pour éviter de cibler spécifiquement des immeubles. Au total, plus de 120 immeubles sont représentés et regroupés par code postal. Au sein d'un même code postal, si moins d'un tiers des bâtiments étaient problématiques, le code vert a été attribué. Si un tiers à deux tiers des bâtiments étaient problématiques, le code jaune a été désigné. Finalement, si plus des deux tiers des bâtiments visités présentaient des problèmes d'insalubrité, la couleur rouge a été donnée. Cette méthodologie permet une représentation claire et efficace de l'insalubrité, mais ne rend pas compte de la variabilité du nombre de logements et d'immeubles visités. Afin de faciliter la lecture des cartes, le secteur ciblé a été divisé en deux zones (Zone 1 au nord et Zone 2 au sud) délimitées par la 39e Rue.

Situation géographique de quartier René Goupil dans l'arrondissement VSMPE



Situation géographique des codes postaux à l'étude



Codes postaux à l'étude
Limite du secteur à l'étude

Sources : Données ouvertes de la Ville de Montréal Quartier de référence en habitation Visite porte-à-porte. Centre éducatif communautaire René-Goupil (CECRG) CMM, décembre 2011, PMAD : carte 1 Projected coordinate system NAD_1983_MTM_8

Degré d'insalubrité observé dans la zone 1, 2019-2020



Visite porte-à-porte. Centre éducatif communautaire René-

Degré important — entre 66 % et 100 %

Limites du secteur à l'étude

Goupil (CECRG)

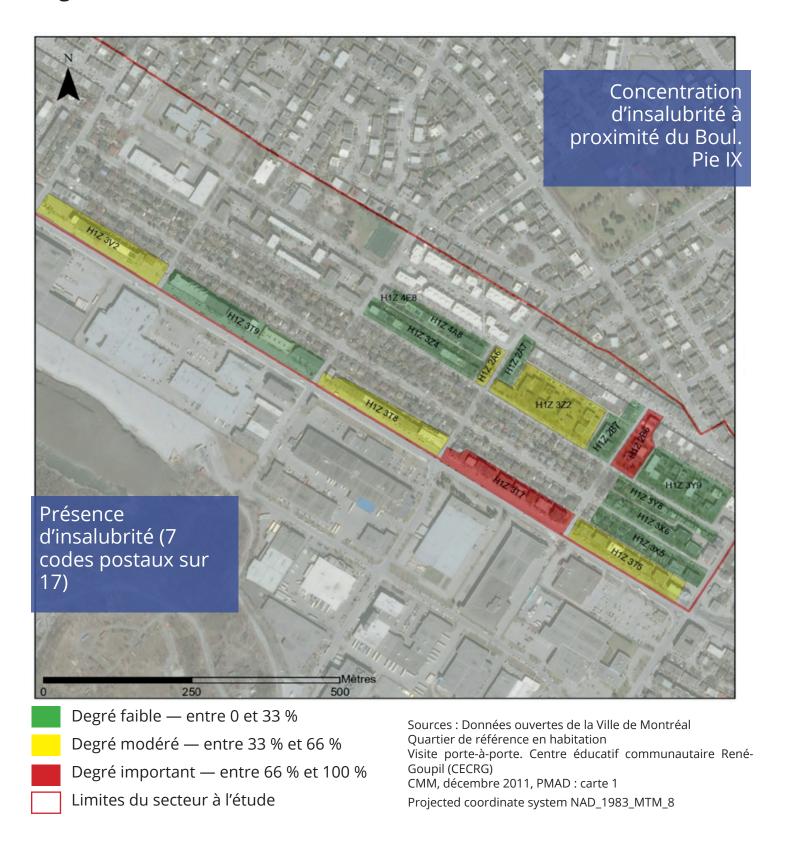
CMM, décembre 2011, PMAD : carte 1

Projected coordinate system NAD_1983_MTM_8

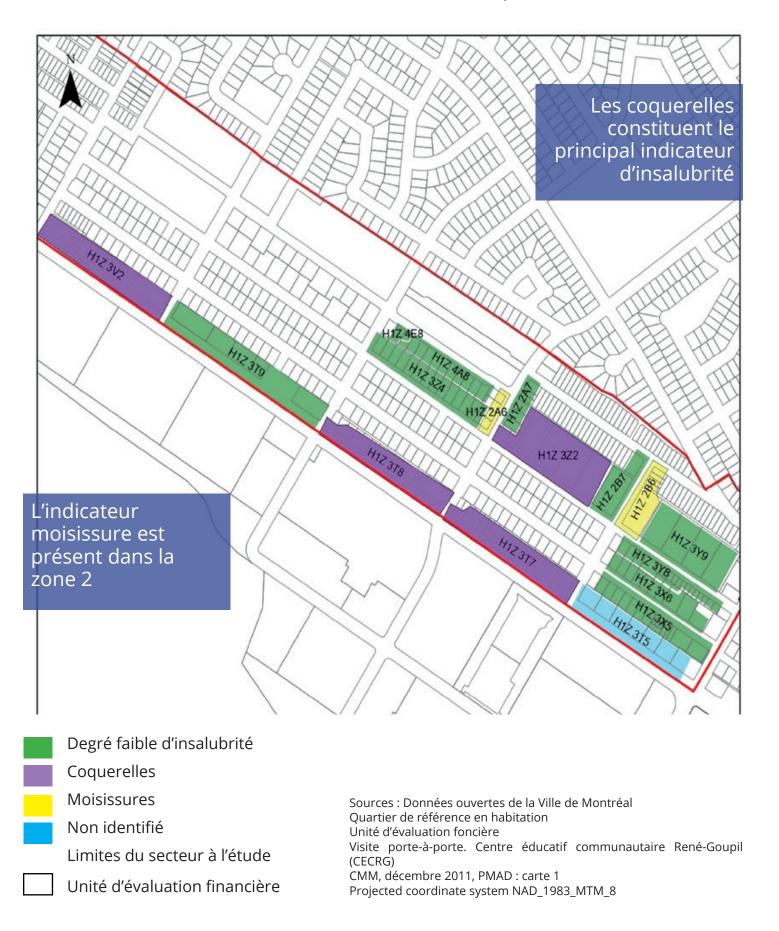
Indicateurs d'insalubrité relevés dans la zone 1, 2019-2020



Degré d'insalubrité observé dans la zone 2, 2019-2020



Indicateurs d'insalubrité relevés dans la zone 2, 2019-2020



Année 2: Opération éclair

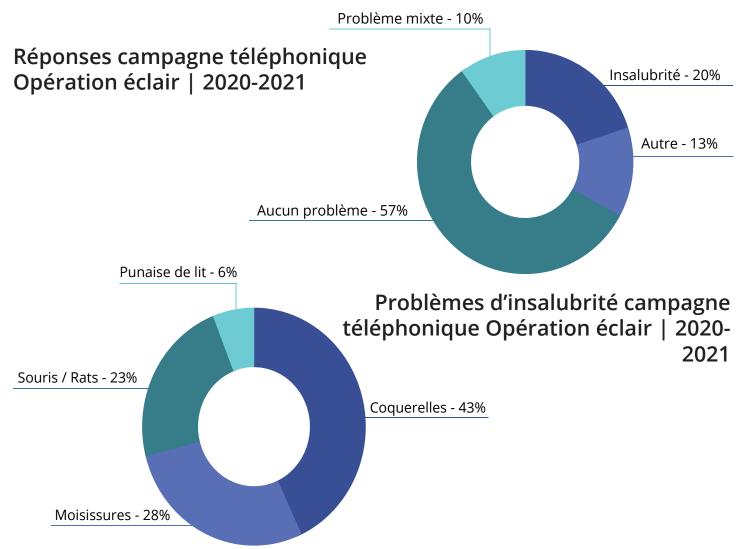
Élargissement du partenariat :

- Femmes-Relais Saint-Michel
- AQDR Saint-Michel
- Mon Resto Saint-Michel

Alternatives au porte-à-porte:

- Sensibilisation via les banques alimentaires (120 personnes rencontrées)
- Campagne d'affichage et de distribution (1200 affiches et 800 cartes postales distribuées)
- Campagne téléphonique (168 appels complétés)

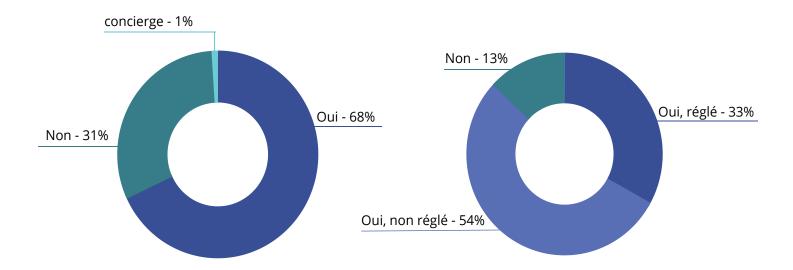
En 2020-2021, le CECRG a dû repenser les modes d'action du projet de lutte à l'insalubrité pour s'adapter aux contraintes engendrées par la pandémie de COVID-19. Ces modifications ont été adoptées alors qu'une opération éclair visant à intensifier les actions du projet était programmée (porte-à-porte hebdomadaire pour tout le mois de septembre et d'octobre 2021). Cette intensification du projet a été possible grâce au soutien financier de Centraide dans le cadre du Projet Impact Collectif (PIC, projet « Empowerment, logement, espaces collectifs et salubrité ») et au financement de l'arrondissement visant spécifiquement des projets en salubrité (Ville-MTESS).



Malgré les nouvelles approches adoptées durant l'année 2020-2021, les résultats de l'opération sont similaires à ceux de l'opération de porte-à-porte 2019-2020 en termes de problématiques relevées. Notamment, les 3 indicateurs d'insalubrité (coquerelles, moisissures, souris/rats) sont observés dans les mêmes proportions. L'opération éclair a néanmoins permis de documenter autrement les problèmes d'insalubrité et de mettre en relation les données recueillies précédemment dans le projet. Par exemple, la campagne téléphonique a permis de relever que chez la majorité des locataires (68 %) ayant un problème d'insalubrité, le propriétaire aurait été avisé et aurait agi, mais ses actions n'ont pas permis de résoudre définitivement le problème. Cet élément est au cœur des conclusions de nos actions : il semblerait manquer de recours pour assurer l'efficacité des initiatives visant à régler les problèmes.

Est-ce que le propriétaire est au courant du problème?

Est-ce que le propriétaire a réalisé des travaux pour régler le problème?



Via l'élargissement des moyens de communication, le nombre de personnes ayant contacté le BIL pour un problème d'insalubrité a augmenté de 32 % (123 personnes en 2020-2021 vs 93 pour 2019-2020). L'impact des campagnes d'information et de sensibilisation à l'insalubrité semble donc considérable et il vient contrebalancer les limitations des résultats pour les visites en porte-à-porte. Au-delà de l'insalubrité, ces campagnes ont également permis de faire connaître les services du BIL, et la période 2020-2021 a été marquée par une forte hausse de son activité (augmentation de 39 %).

CONCLUSION

Le présent rapport retrace le travail effectué dans le cadre du projet de lutte à l'insalubrité piloté par le Bureau Info Logement au Centre éducatif communautaire René-Goupil. Échelonné sur une période totale de 6 ans, le projet s'est développé en deux phases distinctes, entre 2014 et 2017 et 2019 et 2021. Bien qu'il eût été porté par le BIL, le projet est né de l'initiative d'un comité michelois composé de plusieurs organismes du quartier. Ainsi, les actions ont toujours été collectives.

La deuxième phase du projet, entre autres grandement marquée par la pandémie de COVID-19, a pu être réalisée grâce au soutien financier de Centraide via le programme PIC, de l'arrondissement VSMPE et de la Direction régionale de la santé publique. Le présent rapport décrit les deux volets de cette deuxième phase, et présente la cartographie illustrant les principaux résultats des actions de porte-à-porte.

Les conclusions de ce rapport s'arrêtent principalement sur le constat que les indicateurs d'insalubrité principaux dans le secteur étudié ne semblent pas se régler. On remarque aussi que la cartographie renvoie à un secteur où une action concertée est urgente.

En effet, nous recommandons que la Ville de Montréal intervienne de manière intégrée dans ce secteur prioritaire. Les interventions ciblées à un seul logement ou à quelques-uns ne semblent pas faire effet : dans la grande majorité des cas, le propriétaire averti par le ou la locataire n'a pas fait de travaux pour régler la situation et quand il en a fait, la situation n'a pas été réglée.

Notons aussi que dans les deux zones étudiées, plusieurs codes postaux côte à côte étaient aux prises avec le même problème (surtout pour les coquerelles) et méritent donc une intervention conjointe au sein de laquelle un suivi doit être fait. Ainsi nous recommandons de réfléchir à un protocole d'inspection qui rendrait plus efficaces les suivis après interventions dans les bâtiments concernés.

Pour finir, le projet de lutte à l'insalubrité s'est révélé très utile pour cerner les enjeux de l'est du quartier Saint-Michel. Il est primordial de continuer ce travail pour éventuellement faire le même exercice à l'ouest. Il est aussi très important que les organismes continuent de sensibiliser les citoyens.nes, tout en travaillant davantage en collaboration avec les services d'inspection à l'arrondissement et à la Ville-centre. La sensibilisation doit aller de pair avec la facilité d'accès aux services d'inspection, l'exécution concertée de travaux dans les zones les plus touchées, le suivi auprès des propriétaires et les procédures de recours en cas de non-exécution ou de résultants non probants.



RECOMMANDATIONS



RECOMMANDATIONS

DÉVELOPPER DES NORMES PROVINCIALES SUR LA SALUBRITÉ

Le gouvernement provincial doit développer des normes provinciales sur la salubrité, pénales ou réglementaires, et assurer leur mise en application à l'échelle de la province.

MIEUX INFORMER LES LOCATAIRES

Clarifier et bonifier l'information transmise aux locataires en prévention sur leurs droits et responsabilités en matière de sécurité et de salubrité, ainsi que suite à une inspection: délais, suites de la procédure, demande d'accès à l'information...

RENFORCER LA RÉGLEMENTATION EN MATIÈRE D'INSALUBRITÉ

Le règlement 03-096 ainsi que ses dispositions punitives doivent être renforcés pour réduire le fardeau pesant sur les locataires et pour inciter les propriétaires fautifs à régler les problèmes d'insalubrité.

FACILITER LES PROCÉDURES DE RECOURS EN CAS DE NON-EXÉCUTION

Actuellement, en cas de non-exécution d'une décision du Tribunal administratif du logement (TAL) à la suite d'un problème d'insalubrité, les procédures de recours sont trop lourdes pour les locataires.

MAINTENIR LE FORMULAIRE SIMPLIFIÉ DE DEMANDE D'INSPECTION

Au niveau de l'arrondissement VSMPE, il est primordial de continuer d'utiliser cet outil et de le publiciser afin de permettre aux locataires de faire valoir leurs droits en matière de salubrité de la manière la plus simple, et donc accessible, possible.

AFFECTER PLUS DE RESSOURCES POUR LES DEMANDES D'INSPECTION

L'augmentation du nombre d'inspecteur.trice.s au niveau de l'arrondissement VSMPE assurerait une meilleure application de la réglementation actuelle.

RENFORCER LE PROTOCOLE D'INTERVENTION POUR LES COQUERELLES

Les coquerelles sont le principal problème d'insalubrité à Saint-Michel et les actions des propriétaires restent généralement peu efficaces. Des procédures normées, obligatoires doivent être mises en œuvre. Par exemple, il faut intervenir en prévention dans les logements adjacents systématiquement lorsqu'il y a suspicion de problématiques communes.



















