

Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments

Projet de Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments, R.V.Q. 3021

Déposé au conseil de la Ville de Québec

21 novembre 2022

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

Description du projet

Le Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments (R.V.Q. 3021) est proposé en remplacement du Règlement sur la salubrité des bâtiments et des constructions (R.V.Q. 773). Il reprend essentiellement les normes existantes en matière d'occupation et d'entretien des bâtiments, mais des ajouts permettront à la Ville d'assurer un meilleur contrôle en vue de conserver l'intégrité des bâtiments, d'empêcher leur déperissement, de les protéger contre les intempéries et d'en assurer la sécurité, en plus de favoriser l'occupation des bâtiments.

Des normes visant la préservation et la pérennité des bâtiments patrimoniaux sont identifiées. Parmi ces nouvelles normes à mettre en place, un bâtiment patrimonial devra être maintenu à une température minimale de 10 degrés Celsius et à un taux d'humidité relative inférieur à 65 % durant la saison froide.

Il sera aussi interdit de barricader les ouvertures d'un bâtiment, sauf temporairement, le temps de procéder à la réparation ou au remplacement. Pour un bâtiment patrimonial ou lorsqu'il est situé dans un secteur assujéti à la CUCQ, le bois devra être peint en noir ou d'une couleur uniforme à celle du revêtement du mur où il se situe.

Comme par le passé, le projet de règlement prévoit des pouvoirs d'inspection ainsi qu'un régime de sanctions. Toutefois, comme permis dans le [projet de loi 69 du Gouvernement du Québec](#), les amendes maximales en cas d'infraction à une disposition de ce règlement seront haussées, pouvant atteindre jusqu'à 250 000 \$ par infraction, comparativement à 20 000 \$ actuellement.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=367>

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation : jeudi 15 septembre 2022, à 19 h, en personne au Club social Victoria et en ligne par visioconférence.
- Consultation écrite : du 16 au 30 septembre 2022 inclusivement
- Rapport disponible : Novembre 2022

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)
- Rapport de la consultation écrite (14 jours)

Rétroaction

Parmi les commentaires et questions reçus durant la période de consultation, deux ont été retenus pour être intégrés au projet de règlement.

Une première disposition sera ajoutée pour mieux encadrer les problématiques de vermines et animaux nuisibles. Ainsi, la norme permettra à l'inspecteur d'exiger l'intervention d'un professionnel en gestion parasitaire si les besoins l'exigent.

La seconde obligera un propriétaire d'un bâtiment patrimonial vacant à procéder à la fermeture de l'entrée d'eau principale en saison froide afin d'éviter les bris de conduites. Cette exigence exclura toutefois les bâtiments munis d'un système de protection incendie ou dont le chauffage est alimenté par l'eau.

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments, R.V.Q. 3021

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation

Date et heure

15 septembre 2022, à 19 h

Lieu

En salle : Club Social Victoria, 170 rue du Cardinal-Maurice-Roy, Québec

En ligne : par visioconférence (plateforme Zoom)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement d'une modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) et dans la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec (RLRQ, c. C-15.5).
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique.
5. Mention que les documents explicatifs sont disponibles en ligne.
6. Présentation du projet de règlement par la personne-ressource.
7. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 14 jours qui suivent la consultation publique.
8. Période de questions et commentaires du public.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil de la Ville de Québec

Projet

Secteur concerné

Ensemble de la ville de Québec.

Description du projet et principales modifications

Le Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments (R.V.Q. 3021) est proposé en remplacement du Règlement sur la salubrité des bâtiments et des constructions (R.V.Q. 773). Il reprend essentiellement les normes existantes en matière d'occupation et

d'entretien des bâtiments, mais des ajouts permettront à la Ville d'assurer un meilleur contrôle en vue de conserver l'intégrité des bâtiments, d'empêcher leur déperissement, de les protéger contre les intempéries et d'en assurer la sécurité, en plus de favoriser l'occupation des bâtiments.

Des normes visant la préservation et la pérennité des bâtiments patrimoniaux sont identifiées. Parmi ces nouvelles normes à mettre en place, un bâtiment patrimonial devra être maintenu à une température minimale de 10 degrés Celsius et à un taux d'humidité relative inférieur à 65 % durant la saison froide.

Il sera aussi interdit de barricader les ouvertures d'un bâtiment, sauf temporairement, le temps de procéder à la réparation ou au remplacement. Pour un bâtiment patrimonial ou lorsqu'il est situé dans un secteur assujéti à la CUCQ, le bois devra être peint en noir ou d'une couleur uniforme à celle du revêtement du mur où il se situe.

Comme par le passé, le projet de règlement prévoit des pouvoirs d'inspection ainsi qu'un régime de sanctions. Toutefois, comme permis dans le [projet de loi 69 du Gouvernement du Québec](#), les amendes maximales en cas d'infraction à une disposition de ce règlement seront haussées, pouvant atteindre jusqu'à 250 000 \$ par infraction, comparativement à 20 000 \$ actuellement.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=367>

Participation

Conseillère municipale

- M^{me} Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère municipale du district du Cap-aux-Diamants, membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme et du patrimoine

Personnes-ressources

- M^{me} Joëlle Carpentier, cheffe d'équipe - urbanistes, Gestion du territoire
- M. David Dionne, directeur de division, contrôle du milieu, Gestion du territoire
- M^{me} Valérie Drolet, directrice de division, planification stratégique du territoire, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M. Christian Gravel, conseiller en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

- M^{me} Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne (en salle)
- M^{me} Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne (en ligne)

Nombre de participants

23 participants, dont 5 en salle et 18 en ligne.

Questions et commentaires du public

Les participants à la consultation se disent en faveur du règlement. Les interventions concernent des demandes de précisions et des commentaires afin de bonifier le règlement.

- **Intervention 1** : Un résidant du quartier Saint-Sacrement demande d'illustrer la portée du règlement à partir du cas de l'Église du Très-Saint-Sacrement qui a été classée au mois d'avril dernier par le ministère de la Culture. En quoi l'application du règlement pourrait-elle changer concrètement la situation de l'Église ?

***Réponse de la Ville** : pour répondre à cette question, on ne peut pas nécessairement pointer des dossiers particuliers. Globalement, dans la façon d'intervenir, il y a toujours une gradation dans les moyens d'intervention. On avise les propriétaires par un « avis de correction » pour obtenir une collaboration. Les bâtiments et leur entretien sont une responsabilité partagée entre la Ville et les propriétaires. On veut obtenir la collaboration de ces derniers. Un premier avis d'infraction leur est envoyé avec un échéancier et si l'on n'a pas de réponse, on va passer à un autre avis d'infraction indiquant les amendes auxquelles ils vont être exposés. Au-delà de la deuxième échéance, c'est un constat d'infraction qui sera signifié. Les montants des amendes présentés dans le tableau peuvent être considérés comme élevés, mais dans d'autres cas, pour des bâtiments majeurs, ces montants sont moins significatifs; avec les nouveaux montants, nous cherchons à avoir une mainmise plus importante sur les propriétaires qui laissent aller l'entretien des bâtiments que nous souhaitons conserver. Il y a d'autres moyens qui existent, d'autres recours qui sont plus extraordinaires qu'on peut utiliser à plusieurs reprises dans des cas de figure particuliers, par exemple, les avis de détérioration. Il y a des recours en Cour supérieure. Il y a différentes façons d'intervenir et d'arriver à nos fins pour conserver les bâtiments et atteindre les résultats attendus.*

- **Intervention 2** : Un représentant de la Société historique de Québec demande quels sont les budgets prévus pour l'inspection (art. 20 du règlement). Est-ce que ces services seront consacrés entièrement à la protection du patrimoine ?

***Réponse de la Ville** : Pour l'entretien des bâtiments, ce sont 4 000 inspections environ par an effectuées par une équipe de 32 inspecteurs. Ceux-ci font aussi le suivi des permis de construction, de l'hébergement illégal et d'autres tâches. L'entretien des bâtiments fait l'objet d'un plan d'action. Le territoire est subdivisé en différents secteurs qui sont attribués à chaque inspecteur. Le plan d'action consiste à faire du dépistage pour agir en amont. Les propriétaires concernés ont reçu des avis. On parcourt le territoire, on priorise nos bâtiments patrimoniaux et l'on transmet des avis de correction et des avis d'infraction quand le mauvais entretien*

persiste. Actuellement, nos ressources sont suffisantes pour assurer le suivi. Pour ce qui est du budget, celui-ci est général, il n'y a pas de budget spécifique à l'entretien des bâtiments, c'est le budget de la division du contrôle du milieu qui fait partie du service de la gestion du territoire.

- **Intervention 3** : Un représentant du Bureau d'animation et information logement (BAIL) rappelle que le deuxième motif d'appel des locataires pour son organisme est la salubrité et l'entretien. Il fait part de quelques commentaires :
 - Sur la question des généralités, peut-on prêter flanc à l'arbitraire des inspecteurs, à des inspections variables ?
 - Sur la question de la salubrité, il est dommage qu'on ne la nomme plus dans le règlement et l'on a diminué le nombre des indicateurs de salubrité (ex. : condensation, animaux morts, etc.).
 - À la section sur les maisons de chambres, la norme des 20°C s'applique aussi; autre particularité : le nombre de salles de bain n'apparaît plus dans le nouveau règlement, ex. : 1 salle de bain pour cinq chambres ou 1 salle de bain à chaque étage. Il faut que ça apparaisse quelque part.
 - Les bâtiments inoccupés ou barricadés : il faut intervenir, on a besoin de logements aussi bien sociaux que d'autres types.
 - Deux suggestions :
 - À Rimouski et à Montréal, dans leur règlement, on parle des punaises de lit. Il s'agit d'encadrer ce sujet : divulgation obligatoire de leur existence par le propriétaire, le processus d'extermination.
 - Le règlement montréalais qui permet au locataire de faire faire les travaux à la place du propriétaire, et ce, selon les démarches prévues.

Réponse de la Ville :

- *Pour ce qui est du flou concernant l'arbitraire et les inspections variables, on s'est donné un cadre d'inspection; les instructions de travail sont claires.*
- *On a remplacé la liste des indicateurs par une grande exigence, mais les indicateurs demeurent et sont inclus dans cette exigence. On veut même intégrer d'autres dispositions qui n'existaient pas auparavant.*
- *Pour les maisons de chambres, avant on avait 20 °C dans les chambres et 15 °C dans les corridors; dans le nouveau règlement, on a partout 20 °C.*
- *Pour ce qui est des deux suggestions :*
 - *Pour la divulgation obligatoire du propriétaire concernant les punaises de lit, on va étudier ce qui est prévu dans le règlement de Montréal et l'on va évaluer si l'on intégrera ou pas cette disposition.*

- *Pour les travaux à faire faire à la place du propriétaire, cette disposition existe; ce qui est prévu c'est de passer par le Comité exécutif pour obtenir l'autorisation pour ensuite aller en Cour Supérieure et obtenir l'ordonnance du juge pour pouvoir intervenir au nom et aux frais du propriétaire. Ce sont des mesures exceptionnelles, mais on a deux ou trois cas qui ont été réglés ainsi.*
- **Intervention 4** : Un citoyen souhaite savoir pourquoi on a retiré la disposition suivante : « l'exigence de ventiler une salle à manger, une salle de séjour, une chambre ou un sanitaire au moyen d'une fenêtre ou d'une ouverture donnant directement sur l'extérieur » ? En quoi cette obligation favorise la santé, la sécurité, le confort des occupants ?

Réponse de la Ville : *Tous les éléments retirés du règlement sont ramenés dans le règlement de zonage et de construction pour être au bon endroit avec les autres normes de construction.*

- **Intervention 5** : Un citoyen du quartier Saint-Sacrement et chercheur à l'université Laval, doctorant en Droit, apprécie la qualité du règlement. Il fait part d'une question et de deux commentaires :
 - Qu'est-ce qui est entendu par l'article 17 en ce qui a trait aux bâtiments patrimoniaux ? Quand on lit « maintenir un bâtiment en tout temps dans des conditions qui permettent d'éviter toute détérioration prématurée » ? Pourriez-vous donner un exemple et clarifier ce qu'on veut dire ?
 - L'élément qui concerne l'entrée d'eau : quelquefois, quand il y a des bâtiments qui sont vacants, certains propriétaires laissent l'entrée d'eau ouverte et, dans certains cas, il peut arriver des dégâts d'eau sans nécessairement que les gens s'en rendent compte. Dans le règlement, il y a des éléments pour prévenir les moisissures et les traiter, il est proposé de prévoir une disposition pour exiger des propriétaires de bâtiments vacants de fermer l'entrée d'eau.
 - L'élément qui concerne le montant des amendes : le montant minimal devrait être augmenté. L'actuel montant n'est pas assez dissuasif parce qu'une fois que le propriétaire reçoit l'avis d'infraction (2^e étape), c'est qu'il n'a pas fait preuve de vouloir collaborer. Il est suggéré de faire passer le montant à 10 000 \$ pour une personne morale et à 5 000 \$ pour une personne physique afin de contraindre le propriétaire à collaborer.

Réponse de la Ville :

- *En réponse à la question : tel que rédigé, il est vrai que l'article 17 est très large. Selon les juristes de la Ville, et après échanges avec les confrères de la Ville de Montréal, la formulation est différente qu'à l'habitude. Cette façon de faire permet à l'inspecteur, selon son appréciation, de constater le non-respect des dispositions de cet art. 17. Devant les tribunaux, c'est*

le juge qui tranche, que l'on soit très précis ou non. Dans tous les cas, il faut l'essayer et évaluer les résultats.

- *Pour ce qui est de la fermeture d'eau, quand le chauffage est électrique, la fermeture d'eau c'est important. Mais, pour les maisons patrimoniales, le chauffage est souvent à l'eau chaude et, dans ce cas, la fermeture d'eau peut poser un problème parce qu'il faut garder le bâtiment à une température conforme aux normes.*
- *Pour ce qui est des amendes. Généralement, le nombre d'inspections révèle que sur 4 000 dossiers par an, 1 500 nécessitent notre intervention parmi lesquels il y a environ 60 à qui l'on adresse un constat d'infraction. Les propriétaires avisés vont devoir payer 1 000 \$ + les frais, soit environ 1 500 \$, ou 2 600 \$ pour les personnes morales. La plupart vont réagir et se régulariser et régler le problème d'entretien du bâtiment, sauf quelques dossiers qui font l'exception et nécessitent alors un constat en récidive. Cela va prendre plus de temps, mais on en vient à un montant de 800 \$ à 12 000 \$ d'amende et l'on arrive aux mêmes fins. Nous préférons un constat qui permet l'équilibre entre les propriétaires qui réagissent rapidement et ceux qui ne réagissent pas au risque de recevoir des amendes d'un montant élevé.*
- **Intervention 6** : Un citoyen du quartier Saint-Sauveur, qui habite depuis 14 ans en face de l'Église Saint-Sauveur, constate que depuis 4 ou 5 ans le clocher est démonté et personne ne semble s'intéresser à corriger le problème, soit en le réparant soit l'enlever du perron parce qu'il est en train de pourrir à cet endroit. Est-ce que la nouvelle réglementation va permettre de régler ce type de dossier ou l'on néglige le fait qu'un bâtiment de grande qualité se laisse aller faute de moyens pour l'entretenir?

Réponse de la Ville : *Bien qu'il semble que rien n'avance sur le terrain, le dossier de l'Église Saint-Sauveur est pris en charge par les services concernés. En effet, des contrats ont été donnés à des architectes; la Ville a donné une subvention conjointement avec le ministère de la Culture. Le dossier doit se régler dans les prochains mois. De manière plus générale, le règlement va s'attaquer à des cas similaires lorsqu'il y a négligence. Une église c'est aussi important qu'un bâtiment patrimonial. Oui, on peut intervenir. Quelques fois, ce sont des dossiers difficiles, car il y a des enjeux de financement. Nous essayons de trouver la meilleure façon d'intervenir pour rénover ces bâtiments. Le règlement nous permet de faire ce genre d'intervention. Pour les bâtiments patrimoniaux, il existe des programmes de subvention pour ceux qui sont construits avant 1955. On essaie de diriger les propriétaires vers ces programmes pour que les travaux se réalisent.*

Le même citoyen intervient : Même s'il y a un règlement, une entente entre les propriétaires, les architectes et les bailleurs de fonds, ça va prendre des années avant, par exemple, qu'un ferblantier fasse les corrections ou qu'on remplace ce clocher. On tolère combien de temps pour que les éléments architecturaux restent en pièces détachées étalées sur le sol? Y aura-t-il une limite à endurer cette situation?

Réponse de la Ville : *La main d'œuvre est rare; les coûts sont importants; ce sont des éléments qui entrent en ligne de compte. On aimerait que ça aille plus vite. Le règlement ne résout pas tous les cas. Il donne un cadre qui permet d'intervenir. Ce n'est pas en donnant des constats d'infraction ou en allant à la Cour supérieure que l'on peut résoudre les problèmes pour ce type de bâtiment. Cela nécessite du temps.*

L'idée avec ce règlement, c'est de prévenir d'autres cas comme celui de l'Église Saint-Sauveur et faire les entretiens à temps et non plus se retrouver à agir en mode réactif.

On a fait le tour de toutes les églises. On a envoyé les avis aux propriétaires et l'on a expliqué qu'on a toutes les photos, qu'on a fait l'inventaire des travaux à faire. On les a sensibilisés sur l'importance de réaliser ces travaux. Ils sont informés et on les suit de près. C'est ça notre plan de dépistage et notre intervention en amont.

- **Intervention 7 :** Une citoyenne demande comment vérifier si le propriétaire a suivi la Loi 69 pour ce qui est du chauffage. Combien d'inspecteurs sont affectés à ces vérifications ?

Réponse de la Ville : *Nous avons une trentaine d'inspecteurs. Tous peuvent effectuer le travail d'inspection. Sans forcer les portes, nous avons dans nos dispositions réglementaires de quoi pouvoir inspecter les bâtiments. Les propriétaires qui nous empêchent d'effectuer ce travail vont recevoir des constats d'infraction pour empêchement d'inspection. Généralement, il y a collaboration et l'on arrive à inspecter. Durant l'hiver, on mesure la température et le taux d'humidité pour s'assurer que c'est conforme. On peut y retourner à plusieurs reprises pour s'assurer que le règlement est respecté.*

- **Intervention 8 :** Un citoyen demande comment savoir si le bâtiment occupé a une valeur patrimoniale.

Réponse de la Ville : *Différents moyens existent pour savoir si un bâtiment a une valeur patrimoniale. Dans un premier temps, il faut vérifier s'il est situé dans un site patrimonial déclaré. La meilleure façon c'est d'accéder à la carte interactive de la Ville et vérifier s'il est touché par différents règlements ou encadrements. Sinon, on peut contacter le 311 qui va diriger vers les bonnes ressources.*

- **Intervention 9 :** Un citoyen membre de l'Association des résidents et amis du site patrimonial de Beauport affirme qu'il a bien compris que le règlement assure du préventif. Il affirme aussi que dans le site patrimonial de Beauport, il y a des cas graves de négligence qui, malheureusement, durent depuis une quinzaine d'années, ex. le cas sur Courville. Dans ce cas-ci, il trouve que les amendes ne serviront à rien puisque les travaux à effectuer peuvent se situer dans les 50 000 \$ à 60 000 \$ pour réparer la façade et la boiserie qui tombent en ruine. Il comprend que la Ville peut utiliser des outils, comme le recours à la cour Supérieure, pour effectuer les travaux et se faire rembourser par les propriétaires. Est-ce que c'est la solution pour les cas graves qui perdurent depuis longtemps?

Réponse de la Ville : *Oui, la solution pourrait être celle-là. Il y a quelques cas à Beauport qui sont à l'étude, possiblement que le cas cité en fait partie. On évalue au cas par cas. Le propriétaire a l'obligation d'entretenir son bâtiment. Dans les dernières années, on a pris quelques recours en Cour supérieure pour s'assurer que les travaux se fassent. Est-ce qu'on s'arrête aux éléments de sécurité? Est-ce qu'on fait des rénovations complètes? Ce sont des questions qu'il faut se poser pour respecter les budgets municipaux et trouver le bon équilibre dans la gestion de l'argent du contribuable. Mais on peut intervenir avec des moyens extraordinaires. On peut recourir à l'avis de détérioration qui est inscrit au registre foncier. Lorsqu'il y a une transaction ou un créancier hypothécaire qui voit cet avis, cela va permettre de collaborer avec la Ville pour exercer une pression sur le propriétaire pour que les travaux se fassent. On a un bouquet de moyens pour intervenir. Aujourd'hui, on a de nouvelles approches et l'on est en train d'ajuster nos façons de faire.*

Le même citoyen intervient : il trouve que le règlement tel qu'il est fait c'est le bâton. Il ne sait pas si l'on aurait pu introduire la carotte. Il affirme que souvent, les propriétaires sont des personnes âgées, du moins dans le site patrimonial de Beauport. Pour eux, c'est compliqué que ce soit pour la nature des travaux à effectuer, les coûts, etc. Du fait que la ville est classée dans le patrimoine mondial, y aurait-il dans les services municipaux des spécialistes qui pourraient aider ces propriétaires?

Réponse de la Ville : *Ce genre de projet passe par la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ). On souhaite trouver des moyens pour accompagner plus en amont. Est-ce que c'est un architecte spécialisé en patrimoine ou autre? La Ville ne peut pas référer à des spécialistes de façon précise. C'est un des moyens qu'on évalue et qui peut aussi être relié à l'équipe des subventions. On veut s'assurer qu'on accompagne un projet avec des critères du ministère, de la CUCQ et être éligible aux subventions.*

Lorsqu'on envoie un avis d'infraction, on s'attend à ce que les propriétaires nous rappellent. Certes, le contenu de la lettre peut choquer, mais c'est fait pour que les destinataires réagissent. À ce moment-là, on les accompagne et on les dirige vers les ressources compétentes lesquelles vont répondre à leur questionnement et vérifier l'éligibilité aux subventions.

- **Intervention 10 :** Une citoyenne demande comment on impose les amendes. Est-ce que cela relève de la cour municipale?

Réponse de la Ville : *Lorsque c'est une première infraction, c'est généralement une amende minimale, 1 000 \$ pour les personnes physiques et 2 000 \$ pour les compagnies. Si c'est un bâtiment qui est vraiment à l'abandon dans un secteur patrimonial, on peut, dès le premier avis d'infraction, majorer l'amende à cause des facteurs aggravants. La suite c'est une date d'audience en cour municipale et c'est là que l'avis d'infraction est appliqué. À ce stade, rien n'est encore réglé sur le terrain, mais cela fait bouger le propriétaire pour entreprendre les travaux.*

Nombre d'interventions

10 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Direction générale et au conseil municipal.

Réalisation du rapport

Date

14 octobre 2022

Rédigé par

M. Mohamed-Ali Helioui, conseiller en développement organisationnel, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par

Mme Marie Lagier, cheffe d'équipe – consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments, R.V.Q. 3021

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 16 au 30 septembre 2022 inclusivement

Questions et commentaires reçus par un formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil de la Ville de Québec

Projet

Secteur concerné

Ensemble de la ville de Québec.

Description du projet et principales modifications

Le Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments (R.V.Q. 3021) est proposé en remplacement du Règlement sur la salubrité des bâtiments et des constructions (R.V.Q. 773). Il reprend essentiellement les normes existantes en matière d'occupation et d'entretien des bâtiments, mais des ajouts permettront à la Ville d'assurer un meilleur contrôle en vue de conserver l'intégrité des bâtiments, d'empêcher leur dépérissement, de les protéger contre les intempéries et d'en assurer la sécurité, en plus de favoriser l'occupation des bâtiments.

Des normes visant la préservation et la pérennité des bâtiments patrimoniaux sont identifiées. Parmi ces nouvelles normes à mettre en place, un bâtiment patrimonial devra être maintenu à une température minimale de 10 degrés Celsius et à un taux d'humidité relative inférieur à 65 % durant la saison froide.

Il sera aussi interdit de barricader les ouvertures d'un bâtiment, sauf temporairement, le temps de procéder à la réparation ou au remplacement. Pour un bâtiment patrimonial ou lorsqu'il est situé dans un secteur assujéti à la CUCQ, le bois devra être peint en noir ou d'une couleur uniforme à celle du revêtement du mur où il se situe.

Comme par le passé, le projet de règlement prévoit des pouvoirs d'inspection ainsi qu'un régime de sanctions. Toutefois, comme permis dans le [projet de loi 69 du Gouvernement du Québec](#), les amendes maximales en cas d'infraction à une disposition de ce règlement seront haussées, pouvant atteindre jusqu'à 250 000 \$ par infraction, comparativement à 20 000 \$ actuellement.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=367>

Participation

Conseillère municipale :

- M^{me} Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère municipale du district du Cap-aux-Diamants, membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme et du patrimoine

Personnes-ressources :

- M^{me} Joëlle Carpentier, cheffe d'équipe - urbanistes, Gestion du territoire
- M. David Dionne, directeur de division, contrôle du milieu, Gestion du territoire
- M^{me} Valérie Drolet, directrice de division, planification stratégique du territoire, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M. Christian Gravel, conseiller en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Coordination de la consultation :

- M^{me} Marie Lagier, cheffe d'équipe - consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants :

Six (6) : cinq (5) à titre personnel et deux (2) à titre d'organismes : Bureau d'animation et information logement (BAIL) et Comité des citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur (CCCQSS)

Questions et commentaires du public

Les participants à la consultation se disent en faveur du règlement. Les interventions concernent des demandes de précisions et des commentaires afin de bonifier le règlement.

- **Intervention 1** : Un citoyen a transmis ses questions et commentaires par le biais d'un document déposé (voir annexe). Voici les questions et réponses apportées.

Question : Que se passe-t-il dans le cas où des propriétaires (personnes morales ou physiques) contrevenants et verbalisés ne seraient pas en mesure d'acquitter les amendes pour lesquelles ils sont finalement sanctionnés (ex : les fabriques)? Dans ce cas, le problème ne demeure-t-il pas entier?

Réponse de la Ville : La Ville de Québec possède divers recours pour s'assurer de récupérer les sommes dues à la suite d'un jugement de culpabilité. Des ententes de paiement, de saisies et d'autres moyens de recouvrement sont disponibles. L'objectif

demeure l'entretien des bâtiments. Les propriétaires d'immeubles ont la responsabilité d'en assurer la conservation. Très rares sont les cas où un propriétaire, qu'il soit une personne physique ou morale, se libère de son obligation de rembourser le montant de l'amende suivant le jugement en cour municipale. La Ville possède également d'autres pouvoirs pour forcer l'exécution des travaux d'entretien ou obtenir l'autorisation de les faire aux frais du propriétaire par l'entremise de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Commentaires : Outre les ouvrages servant à barricader les ouvertures d'un bâtiment, dans certaines circonstances, il pourrait s'avérer souhaitable que les équipements comme des clôtures, des blocs de béton ou autres gréments de protection soient visés par le règlement (normes d'esthétisme et caractère intérimaire de ces derniers) car ils contribuent souvent, par leur présence même, à déprécier grandement l'environnement urbain. Les espaces entourant les bâtiments interpellés devraient également être considérés, le cas échéant. Dans une perspective de planification et de vue d'ensemble, le règlement devrait regrouper sous son égide la totalité des dispositions s'y rapportant (plutôt que de référer à la pièce, au zonage ou autres dispositifs réglementaires).

Question : Les dispositions sont libellées de façon générale, et font référence à une intention plutôt qu'à une norme ou à un paramètre précis. Ne serait-il pas opportun de baliser par une norme générale les actions correctrices à être posées par le propriétaire pour corriger la situation jugée problématique, et ce, avant de verbaliser ce dernier?

Réponse de la Ville : *Les actions correctrices peuvent être nombreuses et variées. Il existe plusieurs façons de mettre fin à une infraction et le choix demeure celui du propriétaire, sous réserve du respect des autres normes réglementaires applicables. Un permis de construction est généralement requis pour procéder aux travaux exigés. Des normes sont prévues au Règlement sur l'urbanisme et au Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec. Il revient donc au propriétaire de proposer une solution à l'infraction identifiée. Ladite solution peut passer par une remise en état de la composante ou une rénovation comportant des modifications qui respectent les exigences du secteur.*

Question : L'annexe 1 du règlement (article 2) semble faire référence aux églises à valeur patrimoniale, et l'on y dénombre une soixantaine de lots (avec les numéros et adresses civiques correspondantes), est-ce bien le cas? S'agit-il d'une liste exhaustive et officielle? Pourquoi ne pas indiquer le nom du lieu de culte (temples de différentes confessions) pour plus de transparence?

Réponse de la Ville : *Il s'agit effectivement d'une liste exhaustive et officielle de toutes les églises à valeur patrimoniale présentes sur le territoire de la Ville de Québec. Le type de confession religieuse n'a aucune influence sur la sélection; il s'agit*

de la valeur patrimoniale du bâtiment intrinsèque. L'adresse et le numéro de lot au Cadastre du Québec constituent les renseignements les plus fiables pour localiser rapidement les immeubles. La liste a été établie par arrondissement pour faciliter la recherche. La carte interactive de la Ville est l'outil à privilégier pour localiser une église parmi le groupe.

- **Intervention 2** : Un citoyen a transmis les commentaires suivants par le biais du formulaire en ligne :

Commentaires : L'adoption de ce règlement mérite d'être saluée. Elle constitue une avancée pour la protection du patrimoine à Québec. Ce règlement est d'ailleurs susceptible de favoriser un meilleur entretien des bâtiments patrimoniaux du territoire. Toutefois, afin de rendre le règlement encore meilleur, deux modifications devraient être apportées. 1) Prévoir l'obligation de fermer l'entrée d'eau des bâtiments patrimoniaux vacants. Cette obligation aurait pour effet de prévenir les dégâts d'eau dans les immeubles patrimoniaux. En fermant de manière préventive l'entrée d'eau, le règlement permettrait d'éviter la survenance de dégâts susceptibles d'affecter l'intégrité d'un bâtiment. À noter qu'une exception devrait être prévue pour les immeubles dont le système de chauffage est alimenté par l'eau. Un tel article pourrait être ainsi rédigé : 17.1 L'entrée d'eau d'un immeuble patrimonial doit être maintenue fermée en tout temps lorsque celui-ci est vacant, sauf lorsque le système de chauffage d'un tel immeuble est alimenté par l'eau. 2) Augmenter le montant minimal des amendes prévues aux articles 22 et 23 à 5 000\$ pour une personne physique et à 10 000\$ pour une personne morale. Les montants actuels de 1 000\$ et de 2 000\$ ne sont pas suffisamment dissuasifs. Certes, un propriétaire sera tenu de réparer un élément patrimonial détérioré en vertu du règlement. Or, si cet élément est trop endommagé, il devra être retiré et remplacé par un autre, ce qui est susceptible d'affecter l'intégrité patrimoniale du bâtiment. En prévoyant un montant suffisamment dissuasif pour éviter sa survenance, la détérioration pourrait être contrôlée en amont.

- **Intervention 3** : Une citoyenne a transmis la question suivante par le biais du formulaire en ligne.

Question : Merci pour cette importante mise à jour des normes et du règlement! Au Chapitre V - Infraction et peines, il est mentionné que des amendes en cas d'infraction à une disposition relative à l'occupation et à l'entretien d'un bâtiment sont prévues, mais qu'arrive-t-il dans le cas d'un bâtiment légué en succession?

Réponse de la Ville : Une poursuite contre une succession doit se faire contre le liquidateur de ladite succession. Le Code de procédure civile et le Code civil du Québec encadrent le volet juridique dans une telle situation. Il est donc possible d'entreprendre des recours juridiques et d'appliquer les amendes prévues au règlement à l'encontre des bâtiments légués de cette façon.

- **Intervention 4** : Le Bureau d'animation et information logement (BAIL) a transmis ses commentaires par le biais d'un document déposé (voir annexe).

Le BAIL intervient directement auprès de milliers de locataires de la Ville de Québec par rapport à des problématiques de logement. Parmi ces problématiques, celle liée à la salubrité et à l'entretien des logements figurent constamment parmi les principaux motifs de demandes d'aide de la part des locataires. Ainsi, la réglementation municipale en lien avec la salubrité des bâtiments est un outil important pour s'assurer que les locataires vivent dans des logements qui ne constituent pas une menace à leur santé et à leur sécurité.

Commentaires : Dans son document, le BAIL fait part des changements proposés qu'il considère positifs (ventilation, procédure pour les moisissures découlant du Bureau de normalisation du Québec et augmentation des amendes) et ceux qu'il considère négatifs (retrait du terme salubrité; retrait de l'obligation de ventiler au moyen d'une fenêtre; généralisation des exigences; normes quant à la présence de salles de bain ou de toilette dans les maisons de chambres). Il propose également des ajouts au règlement (divulgation obligatoire des immeubles où il y a des punaises de lit ainsi que les modalités d'extermination qui doivent être respectées; s'inspirer du règlement de la Ville de Montréal pour préciser des règles plus claires; reprendre l'article 17 du règlement montréalais qui prévoit que la Ville peut, en cas de défaut du propriétaire d'un immeuble, faire ou faire faire, aux frais du propriétaire, les corrections nécessaires au respect des normes édictées dans le règlement; ajouter les obligations de l'inspecteur, par exemple acheminer une copie du rapport d'inspection, prévoir les délais pour effectuer les inspections ou pour faire un suivi des inspections effectuées.).

Voir le document en annexe pour lire le détail des commentaires.

- **Intervention 5** : Le Comité des citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur (CCCQSS) a transmis ses commentaires par le biais d'un document déposé (voir annexe).

Le Comité des citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur (CCCQSS) est un organisme communautaire visant l'amélioration de la qualité et des conditions de vie des résidents et résidentes du quartier Saint-Sauveur, surtout les plus vulnérables. Il défend leurs droits et intérêts en matière de logement, d'aménagement urbain et de vie de quartier. Par divers moyens, il regroupe les personnes autour d'enjeux les concernant, conscientise, informe, mobilise, anime et cherche à susciter réflexions et débats. Depuis 1972, le CCCQSS s'implique dans la promotion et le développement du logement social. Il répond aussi aux locataires qui se questionnent sur leurs droits et obligations. Par conséquent, le CCCQSS est aux premières loges pour identifier les problématiques liées au logement sur son territoire. Dans les dernières années le nombre d'appels de locataires qui font face à des problématiques de logement,

moisissures et infestations par exemple, tend à croire, soit de 50 % depuis deux ans. Cette donnée l'amène à croire que l'entretien et la salubrité des logements reste un enjeu important qui doit être régulé et encadré si l'on veut améliorer et assurer une qualité de vie à tous et toutes, plus particulièrement les plus vulnérables. L'organisme est membre actif du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) et du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ).

Commentaires : Le CCCQSS accueille favorablement le règlement proposé. Dans son document, le CCCQSS fait part de ses réactions et propose des améliorations et ajustements au règlement. Le comité considère que le retrait de certains articles pose problème. Il contraint les locataires, qui se posent des questions sur ce qui est jugé comme inacceptable, à devoir naviguer dans plusieurs règlements. Il propose ainsi de réintégrer certains articles qui se trouvaient dans le Règlement sur la salubrité des bâtiments et des constructions, soit le R.V.Q. 773 (causes d'insalubrité qui sont prohibées; accumulation de neige ou de glace sur les balcons, galeries et escaliers extérieurs; maintien des planchers en bon état; séparation des autres pièces d'une salle de bain ou d'une toilette; certains éléments applicables aux maisons de chambres). Le comité propose également de réintégrer certains termes et thématiques et d'apporter aussi certaines précisions ou améliorations (vapeurs toxiques; insectes; préciser ce qu'est un délai raisonnable pour procéder à la réparation des parties constituantes endommagées; resserrer et détailler la réglementation en s'inspirant de la réglementation mise en place dans la municipalité de Rimouski pour le contrôle des insectes, vermines et animaux nuisibles). Enfin, le comité transmet ses commentaires concernant deux sujets connexes au règlement : le premier concerne le fait que les inspecteurs·trices ne se déplacent pas pour faire des inspections lorsqu'un·e locataire veut entamer des démarches pour faire respecter ses droits et ledit règlement. Pour que l'inspecteur·trice se déplace pour faire une inspection, le ou la locataire doit avoir préalablement fait parvenir une mise en demeure au propriétaire. Le comité considère et observe que cette étape freine l'application du règlement. Le deuxième sujet concerne le fait que les documents produits par la Ville de Québec s'adressent uniquement à un public masculin. Par souci d'inclusion et de respect de la diversité de genre, le comité recommande à la Ville d'abandonner l'utilisation du masculin générique et de plutôt utiliser des formulations neutres, épicènes ou inclusives afin de faire plus de place aux femmes et aux personnes non-binaires dans ses communications et dans ses documents.

Voir le document en annexe pour lire le détail des commentaires.

- **Intervention 6** : Un citoyen a transmis les commentaires suivants par le biais du formulaire en ligne.

Commentaires : À l'article 17, un bâtiment patrimonial doit être maintenu en tout temps dans des conditions permettant d'éviter la détérioration prématurée de ses

parties constituantes et la prolifération de moisissures. Notamment, le bâtiment qui a été conçu pour être chauffé doit, du 31 octobre au 30 avril, être maintenu à une température d'au moins dix degrés Celsius, mesurée au centre d'une pièce et à un mètre du sol, et à un taux d'humidité relative inférieur à 65 %. Je crois que cet article doit être modifié pour que la Ville puisse exiger que le bâtiment soit chauffé à plus de dix degrés Celsius lorsque la Ville est d'avis qu'il est nécessaire de chauffer le bâtiment afin de conserver le contenu intérieur (meubles, œuvres d'art, etc.) afin d'éviter leur détérioration. Exemple : les œuvres d'art de l'Église Saint-Charles Garnier. Aussi, il devrait être requis du propriétaire et des administrateurs que les systèmes d'alimentation en eau, en électricité et de chauffage soient entretenus adéquatement et surveillés régulièrement pour éviter que ceux-ci fassent défaut en période hivernale et qu'un gel de tuyau en alimentation d'eau puisse endommager l'intérieur du bâtiment et son contenu. Le propriétaire doit donc démontrer qu'il a agi de façon responsable et en bon père de famille pour prévenir tout dommage pouvant être causé par sa négligence. Également, il devrait y avoir une disposition obligeant le propriétaire à se doter d'une assurance responsabilité pour couvrir toutes réparation et reconstruction en cas de sinistre par l'eau ou le feu.

Réponse de la Ville : *Il est reconnu qu'un taux d'humidité relative élevé dans un bâtiment peut causer une détérioration prématurée de la structure, des revêtements, meubles et autres composantes. C'est d'ailleurs pour cette raison que nous introduisons à la fois une température minimale et un taux d'humidité relative maximal à respecter. Le 10° Celsius ne constitue pas une problématique si l'intérieur d'un bâtiment est conservé au sec. Exiger une température supérieure à 10° dans un bâtiment vacant pourrait être considéré comme abusif. L'ajout de normes comme celles proposées aura un impact considérable sur la durée de vie d'un bâtiment et constitue une amélioration importante par rapport à l'absence de norme actuellement. Par ailleurs, l'article 3, alinéa 5 prévoit qu'un système d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées, de chauffage, de ventilation ou d'éclairage, ou l'une de ses composantes soit maintenu en bon état de fonctionnement. Il est inutile de préciser davantage.*

Enfin, l'aspect « assurance responsabilité » est de nature civile. Les créanciers hypothécaires et assureurs exigent déjà ce type de protection. Ce n'est pas le rôle d'une municipalité de prévoir une telle norme dans ses règlements sur l'urbanisme.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Direction générale et au conseil municipal.

Réalisation du rapport

Date

11 octobre 2022

Rédigé par

M^{me} Marie Lagier, cheffe d'équipe - consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Annexes

Documents déposés dans le cadre de la consultation écrite

Projet de règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments

Objet :

Grosso modo le projet de règlement vise à réviser le règlement R.V.Q. 773 et à intégrer les nouvelles exigences du projet de Loi 69.

Motif :

Plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial (classés ou non) sont disparus en raison de la négligence de leur propriétaire.

Contenu :

Le projet de règlement propose à la Ville de nouveaux leviers d'intervention eu égard à la protection notamment de bâtiments d'intérêt patrimoniaux et contribuant ainsi éventuellement à leur pérennité.

Il prévoit différentes normes concernant notamment le chauffage, le taux d'humidité, les ouvrages servant à barricader le bâtiment dans certaines conditions ainsi que plusieurs amendes s'il y a infraction de la part de propriétaires négligents.

Quelques observations – Peu fait grand bien:

On ne peut que saluer des efforts visant à mieux protéger ces bâtiments notamment ceux qui sont d'intérêt patrimonial.

Toutefois :

- i) Que se passe-t-il dans le cas où des propriétaires (personnes morales ou physiques) contrevenants et verbalisés ne seraient pas en mesure d'acquitter les amendes pour lesquelles ils sont finalement sanctionnés (ex : les fabriques) ? Dans ce cas, le problème ne demeure-t-il pas entier?
- ii) Outre les ouvrages servant à barricader les ouvertures d'un bâtiment, dans certaines circonstances, il pourrait s'avérer souhaitable que les équipements comme des clôtures, blocs de béton ou autres gréments de protection soient visés par le règlement (normes d'esthétisme et caractère intérimaire de ces derniers) car ils contribuent souvent, par leur présence même, à déprécier grandement l'environnement urbain. Les espaces entourant les bâtiments interpellés devraient également considérés, le cas échéant. Dans une perspective de planification et de vue d'ensemble, le règlement devrait

regrouper sous son égide la totalité des dispositions s'y rapportant (plutôt que de référer à la pièce au zonage ou autres dispositifs réglementaires).

- iii) Les dispositions sont libellées de façon générale, et font référence à une intention plutôt qu'à une norme ou un paramètre précis. Ne serait-il pas opportun de baliser par une norme générale les actions correctrices à être posées par le propriétaire pour corriger la situation jugée problématique, et ce, avant de verbaliser ce dernier ?
- iv) L'annexe 1 du règlement (*article 2 ?*) semble faire référence *aux églises à valeur patrimoniale*, et on y dénombre une soixantaine de lots (avec les numéros et adresses civiques correspondantes), est-ce bien le cas ? S'agit-il d'une liste exhaustive et officielle ? Pourquoi ne pas indiquer le nom du lieu de culte (temples de différentes confessions) pour plus de transparence ?

Commentaires du Bureau d'animation et information logement (BAIL) concernant le *Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments*

Chaque année, le BAIL intervient directement auprès de milliers de locataires de la Ville de Québec par rapport à des problématiques de logement. Parmi ces problématiques, celle liée à la salubrité et l'entretien des logements figurent constamment parmi les principaux motifs de demandes d'aide de la part des locataires. Ainsi, la réglementation municipale en lien avec la salubrité des bâtiments est un outil important pour s'assurer que les locataires vivent dans des logements qui ne constituent pas une menace à leur santé et à leur sécurité.

Dans les lignes qui suivent, nous émettrons quelques commentaires quant à la nouvelle réglementation. Nous soulignerons d'abord les modifications qui auront selon nous un effet positif pour les locataires, ensuite celles qui auront un effet négatif et, enfin, nous ajouterons quelques demandes supplémentaires qui devraient être ajoutées au règlement municipal.

Les changements positifs

- La modification apportée à l'article 12 du RVQ 3021 qui oblige maintenant la présence d'une installation de ventilation pour desservir une cuisinière aura des effets positifs.
- À l'article 16, il est intéressant d'ajouter une procédure à respecter en cas de présence de moisissure, entre autres l'obligation de faire appel à une personne qualifiée ayant reçu une formation reconnue par le Bureau de normalisation du Québec.
- À l'article 22, l'augmentation des montants des amendes permet de donner davantage de mordant au règlement. Il faudra utiliser ce mordant pour pénaliser les propriétaires immobiliers qui mettent en danger la sécurité et la santé de leurs locataires.

Les changements négatifs

- Le terme «salubrité» a été retiré du titre du règlement. Cela peut sembler un simple changement cosmétique, mais nous trouvons que ce changement pourrait avoir des effets pernicieux. La question de la salubrité doit être prioritaire dans un tel règlement. En ce sens, il est nécessaire qu'elle soit nommée clairement et ajoutée au titre.
- Le retrait de l'exigence de ventiler par circulation d'air naturel certaines pièces au moyen d'une fenêtre donnant sur l'extérieur n'est pas une bonne idée. Au fil des

ans, il nous est arrivé de discuter avec des locataires, généralement des chambreurs, qui vivent dans des chambres sans aucune fenêtre. L'ancienne réglementation municipale sur la salubrité donnait des possibilités d'intervention par la Ville face à ces situations abusives.

- Il y a une tendance à généraliser les exigences dans le nouveau règlement. Pour les citoyennes et les citoyens, tant propriétaires que locataires, ce changement tend à rendre moins claires les exigences de la Ville quant aux normes à respecter. De plus, la généralisation prêle flanc à une application arbitraire de la réglementation par les inspecteurs municipaux. Des règles trop floues amèneront nécessairement une application différente d'un cas à l'autre.
- Dans le RVQ 773, il y avait une section qui présentait les dispositions applicables à une maison de chambres. Cette section édictait principalement les normes quant à la présence de salles de bain ou de toilette dans les maisons de chambres. Le nouveau règlement a retiré ces éléments. Nous croyons qu'il faut remettre cette section afin de pallier aux abus qui se vivent dans ce type d'habitation.

Quelques demandes supplémentaires

- Comme prévu aux règlements de la Ville de Montréal (article 25.0.1 à 25.0.3) et de Rimouski (articles 54 à 57), le règlement de la Ville de Québec doit prévoir la divulgation obligatoire des immeubles où il y a des punaises de lit, ainsi que les modalités d'extermination qui doivent être respectées. La présence de punaises de lit est un fléau majeur et il importe que la Ville se dote d'outil pour pouvoir contrôler ce problème.
- Contrairement à la tendance à la généralisation actuelle, la Ville de Québec doit préciser sa réglementation. En ce sens, elle doit s'inspirer du règlement de la Ville de Montréal qui est fort intéressant. Aux formules générales, il nous semble nécessaire d'ajouter des règles plus claires. Un règlement sur la salubrité doit édicter de manière beaucoup plus précise les normes minimales d'habitabilité. Le règlement montréalais est un exemple à suivre qui va en ce sens.
- Le règlement de la Ville de Québec devrait reprendre l'article 17 du règlement montréalais qui prévoit que la Ville peut, en cas de défaut du propriétaire d'un immeuble, faire ou faire faire, aux frais du propriétaire, les corrections nécessaires au respect des normes édictées dans le règlement. En vertu de sa Charte, la Ville de Québec détient, depuis quelques années, cette compétence.
- Au chapitre sur les inspections, il faudrait aussi ajouter les obligations de l'inspecteur, par exemple acheminer une copie du rapport d'inspection, prévoir

les délais pour effectuer les inspections ou pour faire un suivi des inspections effectuées.



**COMITÉ
DES CITOYENS ET CITOYENNES
DU QUARTIER SAINT-SAUVEUR**

**Consultation publique
Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments (R.V.Q. 3021)**

Priorisons la qualité de vie des locataires

Mémoire du Comité des citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur

29 septembre 2022

Présentation

Le Comité des citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur (CCCQSS) est un organisme communautaire visant l'amélioration de la qualité et des conditions de vie des résidents et résidentes du quartier Saint-Sauveur, surtout les plus vulnérables. Il défend leurs droits et intérêts en matière de logement, d'aménagement urbain et de vie de quartier. Par divers moyens, il regroupe les personnes autour d'enjeux les concernant, conscientise, informe, mobilise, anime et cherche à susciter réflexions et débats.

Depuis 1972, le CCCQSS s'implique dans la promotion et le développement du logement social. Il répond aussi aux locataires qui se questionnent sur leurs droits et obligations. Par conséquent, le CCCQSS est aux premières loges pour identifier les problématiques liées au logement sur son territoire. Dans les dernières années le nombre d'appels de locataires qui font face à des problématiques de logement, moisissures et infestations par exemple, tend à croître, soit de 50 % depuis deux ans. Cette donnée nous amène à croire que l'entretien et la salubrité des logements reste un enjeu important qui doit être régulé et encadré si l'on veut améliorer et assurer une qualité de vie à tous et toutes, plus particulièrement les plus vulnérables.

L'organisme est membre actif du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) et du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ).

1. Réaction générale au projet de règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments

Le CCCQSS accueille favorablement la mise à jour du règlement, nous croyons que c'est une occasion à saisir pour assurer la qualité et l'entretien des bâtiments locatifs sur le territoire de la municipalité afin d'améliorer les conditions de vie des locataires, plus spécifiquement, l'ajout de précisions sur les problématiques de moisissures (article 16).

Afin de clarifier et de faciliter la compréhension de ce qu'est un bâtiment en bon état et bien entretenu, nous considérons que le retrait de certains articles pose problème, car il contraint les locataires, qui se posent des questions sur ce qui est jugé comme inacceptable, à devoir naviguer dans plusieurs règlements. Cela ajoute une charge et complexifie le travail des locataires qui cherchent à faire reconnaître leur droit et à les faire respecter. Pour cette raison, nous recommandons à la Ville de réintégrer les articles suivants qui se trouvaient dans le Règlement sur la salubrité des bâtiments et des constructions (R.V.Q. 773) :

- **Article 11, alinéas 2, 5, 6 et 7** portant sur les causes d'insalubrité qui sont prohibées et qui doivent être supprimées;

- **Article 13** l'accumulation de neige ou de glace sur les balcons, galeries et escaliers extérieurs;
- **Article 17** sur le maintien des planchers en bon état;
- **Article 24** la séparation des autres pièces d'une salle de bain ou d'une toilette;
- **Article 33 et 34** qui précise certains éléments applicables aux maisons de chambres.

2. Recommandations du CCCQSS

Afin de bonifier, d'améliorer et de préciser le règlement (R.V.Q. 3021), le CCCQSS propose les points suivants :

- À l'article 15, alinéa 3, que les vapeurs toxiques soient réintégrées afin qu'elles soient explicitement considérées comme une cause d'insalubrité pouvant mener à une intervention de la Ville. Nous avons eu quelques cas de locataires qui ont vécu cette problématique (apparence d'odeur toxique dans l'immeuble). Avoir un règlement spécifiant explicitement que cela était prohibé à donner de l'assurance aux locataires pour entreprendre des démarches afin de faire respecter leur droit.
- Nous remarquons qu'à l'article 15, alinéa 4, les insectes ont été retirés. Nous recommandons de réintégrer ce terme dans la liste, pour les mêmes raisons qu'au point précédent (assurer une bonne compréhension des droits de chacun·e).
- À l'article 5, il est fait mention d'un délai raisonnable pour procéder à la réparation des parties constituantes endommagées. Il nous apparaît que cela amène un flou dans l'interprétation dans l'application du règlement qui offre beaucoup de subjectivité aux différents partis, ce qui, à notre sens, peut causer des délais dans la mise aux normes du bâtiment causant ainsi des dommages aux occupants·es. Nous considérons donc que le terme raisonnable devrait être précisé.
- Afin d'assurer un meilleur contrôle des insectes, vermines et animaux nuisibles et de nous assurer que l'extermination soit réalisée de façon convenable, nous recommandons de resserrer et de détailler la réglementation en s'inspirant de la réglementation mise en place dans la municipalité de Rimouski. Celle-ci oblige les propriétaires à divulguer à la municipalité le rapport d'extermination réalisé par un·e professionnel·le (voir annexe 1).

3. Autres considérations

En plus des recommandations mentionnées ci-dessus, le CCCQSS souhaite apporter à votre attention les deux points suivant :

- Dans la mise en œuvre du règlement sur la salubrité des bâtiments et des constructions, nous remarquons que les inspecteurs·trices ne se déplacent pas pour faire des inspections lorsqu'un·e locataire veut entamer des démarches pour faire respecter ses droits et ledit règlement. Pour que l'inspecteur·trice se déplace pour faire une inspection, le ou la locataire doit avoir préalablement fait parvenir une mise en demeure au propriétaire. Nous considérons et observons que cette étape freine l'application du règlement, car certains·es locataires craignent d'entamer des démarches juridiques sans avoir toute l'information et l'assurance que leurs problèmes de logement ne sont pas reconnus par les inspecteurs·trices de la Ville. Ce faisant, des problèmes de logement (insalubrité, bris, mauvais entretien...) demeurent sous le radar et contribuent à la détérioration du parc locatif, affectant directement la qualité de vie des locataires, particulièrement les plus vulnérables. Nous demandons donc à la Ville de cesser d'exiger une mise en demeure pour qu'un·e inspecteur·trice se déplace pour constater la situation et produire un rapport d'inspection et, le cas échéant, s'active à faire respecter son règlement.
- Nous remarquons que les documents produits par la Ville de Québec s'adressent uniquement à un public masculin (ex. : «fonctionnaire désigné» : un technicien du bâtiment et de la salubrité [...]). Par souci d'inclusion et de respect de la diversité de genre, nous recommandons d'abandonner l'utilisation du masculin générique. Nous demandons à l'administration municipale d'utiliser des formulations neutres, épiciènes ou inclusives afin de faire plus de place aux femmes et aux personnes non-binaires dans ses communications et dans ses documents. En changeant ses pratiques, la Ville de Québec prônerait la reconnaissance et la représentativité de toutes les personnes, qu'elles s'identifient au genre féminin, masculin ou à aucun de ces genres.

ANNEXE 1 :

Extrait du Règlement sur la salubrité et l'entretien des bâtiments [1070-2018] Ville de Rimouski

SECTION X

DIVULGATION OBLIGATOIRE DES PUNAISES DE LIT

54. Le propriétaire d'une habitation, d'un logement, d'une chambre en location ou d'un commerce d'hébergement doit informer le Service urbanisme, permis et inspection de la Ville, dans un délai de 48 heures ouvrables, de la constatation de punaises de lit dans un logement ou une chambre en location. Il doit transmettre à la Ville une copie de l'avis de l'exterminateur.

55. Le propriétaire doit mandater un professionnel pour réaliser l'extermination.

56. L'extermination des punaises de lit doit être réalisée dans un délai de 10 jours suivant la constatation de la présence de punaises de lit dans l'habitation, le logement, la chambre en location ou le commerce d'hébergement.

57. Le propriétaire doit transmettre au Service urbanisme, permis et inspection de la Ville une copie du rapport d'extermination réalisé par le professionnel, dans les 30 jours suivant l'extermination. Le rapport doit contenir les informations suivantes :

1° les noms, adresse, numéro de téléphone et numéro de permis du gestionnaire de l'extermination;

2° le numéro de certificat d'exterminateur du technicien responsable des travaux sur les lieux;

3° l'adresse de l'habitation, du logement ou de la chambre en location où a eu lieu l'extermination;

4° le numéro de téléphone du propriétaire ou de son représentant;

5° une copie du feuillet explicatif remis aux occupants;

6° l'objet de l'extermination;

7° le nom et le numéro d'homologation par Santé Canada des pesticides utilisés;

8° la quantité de pesticide utilisé.