

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