



**Organisation d'éducation et d'information
logement de Côte-des-Neiges**

Projet Règlement RCA20 17344: Protéger les familles locataires

Mémoire de l'OEIL de Côte-des-Neiges sur la consultation publique du 10 au 24 février
2021 sur le projet règlement RCA20 17344.

L'ŒIL de Côte-des-Neiges, œuvrant depuis 1976 auprès des locataires, souhaite émettre quelques réflexions sur le projet règlement RCA20 17344 dont l'adoption est en cours de consultation publique et du même coup sur les modifications qui ont été apportées en janvier au projet règlement RCA20 17331.

En septembre dernier, les citoyen.ne.s de Côte-des-Neiges se sont manifestés en grand nombre afin de protéger les locataires contre les évictions. En effet, une consultation publique avait été mise en place invitant les citoyen.ne.s à se prononcer sur le règlement RCA20 17331. Suite aux commentaires et à la participation des habitant.e.s du quartier, le règlement fût non-seulement adopté mais renforcé!

Cependant, une modification importante a été ajoutée au règlement RCA20 17331, modification qui à notre connaissance, n'avait pas été mentionnée dans les commentaires citoyens pendant la consultation publique. Ainsi, le règlement a été modifié afin de retirer les restrictions pour les agrandissements dans les triplex et les duplex (article 3, 4, 24 et 25 du projet règlement). En d'autres mots, il ne serait pas possible d'obtenir un permis d'agrandissement dans les bâtiments de 4 logements et plus, mais ce genre de rénovations serait autorisé dans les duplex et triplex, permettant ainsi l'éviction des locataires y vivant.

Faire une exception pour les familles... mais quelles familles?

L'argument principal derrière ce retournement est que les familles propriétaires de triplex et duplex devraient conserver la possibilité d'agrandir leur logement si jamais leur famille venait à s'élargir. Notre organisme comprend parfaitement l'importance d'un espace familial adéquat, pour la simple et bonne raison qu'il en manque cruellement à Montréal et ce manque affecte en majorité des familles de locataires, pas de propriétaires.

Selon le document explicatif du nouveau règlement pour une métropole mixte présentée en novembre 2020, « près de quatre familles propriétaires sur cinq habitent un logement de trois chambres... chez les locataires, cette proportion atteint deux sur cinq¹. » Toujours selon ce document, le loyer des logements comportant trois chambres (soit des 5 ½) augmente davantage que les logements plus petits. En effet, sur 5 ans, les loyers pour les logements de trois chambres augmentaient de 21%, alors que les logements plus modestes voyaient leur loyer augmenter de 15%².

En parallèle, très peu de nouveaux grands logements sont offerts sur le marché à Montréal. Ces logements familiaux représentent seulement 5% des nouvelles constructions dans le centre-ville et 10% de celles-ci dans le reste de la ville. Quand ils sont disponibles, ces logements sont offerts à prix d'or et restent hors de portée de la majorité des familles montréalaises locataires. De plus, la demande reste très forte pour ce type de logement, le nombre de familles montréalaises augmentant beaucoup plus vite que le nombre de logements adaptés disponibles³. À Côte-des-neiges seulement, en date

¹ Ville de Montréal; « Document explicatif – Version révisée : Règlement pour une métropole mixte » (Novembre 2020); p. 6

² Ville de Montréal; « Document explicatif – Version révisée : Règlement pour une métropole mixte »; p.6

³ Ville de Montréal; « Document explicatif – Version révisée : Règlement pour une métropole mixte »; p.6

du 28 janvier 2021, l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) comptait 404 demandes pour des logements à prix modiques 5½ et 312 demandes pour des 6½ et 7½⁴.

Ainsi, non seulement les logements assez grands sont plus accessibles aux familles propriétaires mais ces familles sont également... propriétaires. Elles sont ainsi déjà protégées des hausses fulgurantes des loyers de Montréal et sont protégées par de nombreux programmes d'aide et d'accès à la propriété. Les familles locataires, après avoir été évincées pour que leurs propriétaires agrandissent leur logement, se trouvent à chercher des logements non disponibles et hors de prix les laissant vulnérables aux logements insalubres ou les forçant à quitter leur quartier, leurs voisins, leurs écoles et leur filet social.

Nos règlements ne devraient-ils pas essayer de protéger les plus défavorisés? Dans un quartier comme celui de Côte-des-Neiges, où presque 80% des citoyen.ne.s sont locataires⁵, les règlements municipaux devraient faire en sorte de protéger les plus vulnérables et, dans ce cas-ci faisant d'une pierre deux coups, la majorité des citoyen.ne.s.

Les risques d'abus

En décembre 2020, le Comité Logement de la Petite-Patrie publiait un rapport d'enquête sur les reprises et les évictions pour le moins choquant. Après avoir mené une méticuleuse enquête sur quatre ans (2015-2019), le rapport révélait que sur un peu plus de deux cents logements étudiés (où les locataires avaient reçu des avis de reprise ou d'éviction pour agrandissement, division ou subdivision), 74% de ces demandes de reprises ou d'évictions se sont révélées frauduleuses (Tribunal tranche en faveur des propriétaires) ou malveillantes (le Tribunal rejette la demande d'éviction ou de reprise des propriétaires). Selon le rapport, « seulement 26% [des projets] ont été réalisés tels que projetés⁶. » Leur recherche souligne que « plus d'un quart des évictions étaient des fraudes et un projet d'éviction sur cinq seulement a été réalisé⁷. » Spécifiquement dans les cas des évictions pour agrandissement, division ou subdivision, 53% des locataires subissaient des tactiques malveillantes (incluant de l'intimidation) de la part des propriétaires⁸. Dans 56% des cas de reprises et d'évictions frauduleuses compilées dans l'enquête, le tribunal avait validé l'avis d'éviction et les locataires avaient dû quitter leur logement⁹.

Il serait naïf de penser que l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce est à l'abri de ce genre de problème. Non seulement l'omission des triplex et duplex du

⁴ Appel passé à l'Office Municipal d'Habitation de Montréal par L'ŒIL de Côte-des-neiges le 28 janvier 2021.

⁵ Centraide du Grand Montréal; « Analyse Territoriale 2018-2019 : Côte-des-Neiges »; p.2; accédé le 9 février 2021 : https://www.centraide-mtl.org/documents/79372/upload/documents/Portrait-Cote-des-Neiges-2018-19_ynF8M0R.pdf

⁶ Martin Blanchard, Mélanie Baril, Sylvie Lavigne et Anne Thibault pour le Comité logement de la Petite Patrie; « Entre Fraude et spéculation : Enquêtes sur les reprises et évictions de logements » (Mars 2020); p. 15

⁷ Blanchard; « Entre Fraude et spéculation : Enquêtes sur les reprises et évictions de logements ». p.17

⁸ Blanchard; « Entre Fraude et spéculation : Enquêtes sur les reprises et évictions de logements ». p. 17

⁹ Blanchard; « Entre Fraude et spéculation : Enquêtes sur les reprises et évictions de logements ». p. 9

règlement laisse la porte grande ouverte à des fraudes ou des tactiques malveillantes que nous savons déjà nombreuses, mais en plus, elle n'offre aucun mécanisme de protection pour les locataires victimes de ce genre d'éviction. En effet, comment l'arrondissement compte-t-il s'assurer de la validité du projet du propriétaire d'agrandir son logement pour y loger sa famille? Y aura-t-il des inspections fréquentes? Y aura-t-il des amendes ou autres mécanismes dissuasifs pour les propriétaires qui utiliseraient ce procédé pour évincer les locataires et relouer les logements plus chers? Comment l'arrondissement compte s'assurer que des familles de locataires ne sont pas jetées à la rue pour permettre aux propriétaires de relouer plus cher le logement qu'ils occupaient?

Recommandations

Considérant les réalités démographiques du quartier et le nombre effarant de fraudes et de malveillances dans les cas d'évictions et de reprises mis en lumière par le Comité Logement la Petite Patrie, l'ŒIL de Côte-des-Neiges se positionne fortement pour l'adoption du règlement tel qu'il avait été initialement proposé et soutenu par les habitant.e.s du quartier lors de la consultation publique dans le projet règlement RCA20 17331 soit :

Pour le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) :

« 137.1. Le nombre de logements dans un bâtiment existant ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrits.

Malgré le premier alinéa, le nombre de logements dans un bâtiment de 2 ou 3 logements peut être réduit à la condition que le nombre minimal ou maximal de logements prescrit soit respecté.

Le premier alinéa ne s'applique pas à un bâtiment de logements sociaux ou communautaires. »

Et pour le Règlement d'urbanisme d'une partie du territoire de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) :

« 135.1. Le nombre de logements dans un bâtiment existant ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit.

Malgré le premier alinéa, le nombre de logements dans un bâtiment de 2 ou 3 logements peut être réduit à la condition que le nombre minimal ou maximal de logements prescrit soit respecté.

Le premier alinéa ne s'applique pas à un bâtiment de logements sociaux ou communautaires. »

Nous rejetons les modifications apportées au projet règlement RCA20 17344, modifications qui n'ont été modifiées qu'après la consultation publique. Nous considérons que si les citoyen.ne.s de l'arrondissement avaient voulu changer le projet de règlement de la sorte, ils et elles se seraient prononcé.e.s à cette consultation.