

La protection des locataires d'abord; oui aux mesures contre les évictions et les rénovations abusives!

Mémoire déposé dans le cadre de la consultation publique pour l'adoption du projet de règlement
01-283-108 intitulé : « Règlement modifiant le Règlement de zonage de l'arrondissement (01-283)
pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels »

Présenté aux élu-e-s de l'arrondissement Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension

Par l'



ASSOCIATION DES LOCATAIRES DE VILLERAY

✉ 660 Villeray local R-110, Montréal, QC, H2R 1J1

☎ Téléphone : (514) 270-6703

✉ Courriel : alv@cooptel.qc.ca

Le 20 juillet 2020

Table des matières

Introduction	3
Présentation de l'ALV	4
Mise en contexte	4
Droit au maintien dans les lieux et éviction à la Régie du logement	6
Le règlement :	7
Recommandations :	9
Références :	10

Introduction

Nous remercions l'Arrondissement Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension de nous donner l'occasion de nous exprimer sur le projet de règlement 01-283-108 visant à empêcher les travaux de subdivision, agrandissement et changement d'affectation, intitulé : « Règlement modifiant le Règlement de zonage de l'arrondissement (01-283) pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels ».

Nous croyons qu'il s'agit ici d'un bon pas vers l'atténuation du problème d'éviction qui affecte l'arrondissement et contribue à la gentrification du quartier Villeray. Nous sommes d'avis que l'arrondissement, en allant de l'avant avec ce règlement, engage des mesures qui pourraient avoir un effet positif sur les locataires et l'offre de logements abordables, atténuant la transformation d'immeubles à des fins purement spéculatives. Ceci, permettrait aux locataires, entre autres, de rester enraciné-e-s dans la communauté.

Nous désirons toutefois vous faire part de quelques préoccupations observées quant à la forme de consultation publique choisie par l'arrondissement et à l'annonce de celle-ci. D'abord, nous trouvons que l'annonce de la consultation écrite lancée le 22 juin en séance extraordinaire du conseil d'arrondissement a été pour le moins précipitée, dans un contexte de crise sanitaire durant la haute saison des déménagements. Le contexte de crise sanitaire rend la circulation de l'information quant à cette démarche difficile limitant ainsi la mobilisation des personnes touchées par ce projet. Sans compter le fait que cette consultation se déroule également dans un contexte de pénurie de logements, alors que les demandes d'aide de locataires aux prises avec des problèmes de déménagement battent son plein à l'ALV, limitant encore une fois le potentiel de participation des locataires étroitement concernés par ce genre de règlement. Nous sommes donc d'avis que la durée d'un mois pour y participer laisse très peu de temps aux parties intéressées pour préparer leurs interventions et participer pleinement à ce processus.

De plus, la modalité de participation qui se limite à une formule de consultation écrite est particulièrement mal adapté à la réalité des personnes directement concernées, soit des locataires qui sont souvent des personnes âgées, vulnérables, ou peu scolarisées; qui n'ont parfois ni accès à internet, ou n'ont pas d'adresse courriel. Nous croyons que pour permettre aux principaux intéressés de participer aux discussions, c'est-à-dire les locataires menacé-e-s d'éviction; à défaut d'offrir la possibilité de participer en personne en raison de la crise sanitaire, l'arrondissement devrait envisager la participation sous forme présentielle pour accueillir les interventions verbales.

Présentation de l'ALV

L'Association des locataires de Villeray est un organisme de défenses de droits des locataires du quartier depuis 1977. Notre mission est d'éduquer et de favoriser l'information mutuelle des citoyens-nes de Villeray; de mettre sur pied des services communautaires et techniques pour favoriser le regroupement de citoyens du quartier ; de soutenir les luttes que mènent les locataires pour le droit au logement et de s'associer aux groupements similaires en vue de l'amélioration de leurs conditions de vie.

Les activités de l'organisme se divisent en différents volets, d'une part l'ALV offre des services directement à la population du quartier par des rencontres individuelles de soutien à la défense de droit, de l'assistance à la rédaction de mise en demeure, des ateliers d'information juridique. D'autres part, elles consistent à une implication collective ; l'ALV est présente et participe à différents regroupements communautaires locaux et régionaux. Ceux-ci visent notamment à la revendication de changement dans différentes mesures et politiques gouvernementales et le développement de nouveaux projets de logements sociaux. De plus, l'association est un acteur local dans différents comités de citoyens du quartier et de la ville. Bref, l'ALV fait donc partie inhérente du mouvement communautaire visant à améliorer et protéger les conditions de vie des citoyen.ne.s de tous horizons du quartier Villeray.

Ainsi, l'ALV est l'un des premiers témoins des transformations et des attaques portées au parc locatif du quartier. Nous sommes témoins dans notre travail de nombreux locataires qui vivent des évictions abusives, des expulsions sauvages, de la part de propriétaires ou spéculateurs malveillants. Ces enjeux s'inscrivent dans des dynamiques plus larges de gentrification et de spéculation immobilière qui portent atteinte à l'offre de logement abordable du quartier et au droit au maintien dans les lieux.

Mise en contexte

Le quartier Villeray compte 29 060 logements, dont 71,6 % sont occupés par des locataires (Statistique Canada, 2016). Parmi ceux-ci, 32,6 %, soit 7 006 ménages, paient plus de 30 % de leurs revenus pour se loger. Alors que le quartier Villeray se caractérise par un cadre bâti constitué de duplex et par sa population fortement locataire. Une étude exploratoire actuellement en cours, menée

par le département de géographie de l'UQAM, dresse déjà un portrait de l'arrondissement en plein changement. En effet, l'étude relève une baisse du nombre de duplex entre 2011 et 2016, passant de 5740 à 5640, alors que la majorité des nouvelles constructions sont constituées de condominiums qui présentent souvent des unités d'une ou deux chambres. Le portrait de la population se transforme également, on note une augmentation de l'arrivée de personnes plus jeunes, plus scolarisés et plus riches¹.

Selon le profil des ménages et des logements 2011² de l'arrondissement, le cadre bâti du quartier est constitué majoritairement de plex de 2 à 5 logements (51,8% pour le secteur QR 13-Crémazie et 56,6% pour le secteur QR 09 – Gabriel Sagard), et d'immeuble de moins de 3 logements, soit 31,9% pour le secteur QR13-Crémazie et 25,3% pour le secteur QR 09-Gabriel-Sagard. Or, le présent projet de règlement vise justement la préservation de ce type de logement locatif, un bon pas pour la défense des droits des locataires qui y résident.

À Villeray, selon la *Société canadienne d'hypothèques et de logement*, le taux d'inoccupation pour les logements de 2 chambres est de 0,4 % et pour les logements de 3 chambres ou plus, ce taux tombe drastiquement à 0,1 %³. Ces taux, en date d'octobre 2018, représentent un taux historiquement très bas. Alors que l'arrondissement dénombre 170 logements éliminés depuis les 5 dernières, nous jugeons essentiel que l'arrondissement se dote de mesures pour empêcher la réduction du nombre de logements et ainsi faire en sorte de réduire le taux d'inoccupation.

D'autre part, le quartier Villeray n'est pas épargné par la flambée des loyers. En effet, c'est ce que nous apprenait le récent rapport d'enquête du Regroupement des comités de logement et des associations de locataires du Québec (RCLALQ). Le loyer moyen pour un logement à louer dans le quartier Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension est de 1121 \$⁴ alors que le loyer médian de la SCHL est de 727 \$⁵, ce qui représente un écart de 54 %. Ainsi, chercher à se loger à Villeray devient de moins en moins accessible aux ménages moins bien nantis. Lorsque ces ménages se font évincer, ou doivent quitter un appartement qui leur était abordable, se trouver un nouveau logement qui répond à leur capacité devient un casse-tête des plus difficiles. Ils se retrouvent à déménager dans des quartiers plus éloignés des quartiers centraux, et par le fait même plus éloignés de leur milieu de vie, de leurs proches, de leur lieu de travail, d'école. On parle ici d'un déplacement de population, un déracinement qui affecte plusieurs sphères de la vie sociale, affective et économique d'un individu,

¹ LATRENDRESSE, Anne, *Gentrification à Villeray : perspectives féministe et intersectionnelle et outils de sensibilisation du public*, Montréal, en cours 2020

² VILLE DE MONTRÉAL, *Profil des ménages et des logements 2011 - Villeray–Saint-Michel-Parc-Extension*, Montréal, Édition 2014, p.26

³ SCHL, *Rapport sur le marché locatif*. RMR de Montréal, 2018, p.9

⁴ RCLALQ, *La flambée des loyers Enquête sur le prix des logements à louer au Québec*, Montréal, juin 2020, p. 6

⁵ SCHL, *Enquête sur les logements locatifs, centres urbains : loyers moyens*, octobre 2019

d'une famille. Parallèlement, la flambée des loyers engendrée par la spéculation immobilière exerce une pression insidieuse sur les locataires : dans l'enquête réalisée par l'ALV en 2019 sur le mal-logement dans Villeray, 38 % des répondants mentionnent rester dans de mauvaises conditions de logements plutôt que de déménager en raison du prix trop élevé des logements disponibles sur le marché⁶.

Par ailleurs, on note une augmentation des ménages plus jeunes, plus scolarisés et plus riches alors que le nombre de famille dans l'arrondissement a reculé de 0,8 % entre 2011 et 2016, et plus particulièrement chez les familles monoparentales (-1,2 %)⁷. Parmi les ménages en situation de surpeuplement, on note que ce sont surtout les couples avec enfants et les familles monoparentales qui vivent en surpeuplement. Selon le profil des ménages et des logements, ce serait surtout les ménages locatifs qui seraient affectés par le surpeuplement, soit 10,4 % d'entre eux contre 5,4 % pour les ménages propriétaires⁸ pour le secteur QR-13-Crémazie et 10,7 % des ménages locataires contre 6 % dans le secteur QR-09 Gabriel-Sagard. De ce fait, nous croyons qu'il est d'autant plus important de mettre en place des mesures pour conserver ces ménages locataires bien ancrés dans la communauté, plutôt que les ménages mieux nantis.

Droit au maintien dans les lieux et éviction à la Régie du logement

Au-delà de ces chiffres se cache une dynamique spéculative fort simple. Alors que les prix des loyers augmentent au même rythme que l'appétit des spéculateurs. La revitalisation du quartier attire une nouvelle clientèle de familles mieux nanties, désirant profiter de l'effervescence du marché et des attraits locaux. Les locataires payant les loyers les plus abordables se retrouvent dans la mire des propriétaires souhaitant profiter de la transformation du quartier pour relouer leur logement deux à trois fois le prix actuellement payé. Les stratégies se multiplient : harcèlement, menaces, arrêt d'encaissement des loyers, avis de reprise, travaux majeurs, rachat de bail, ainsi que l'éviction pour subdivision ou agrandissement.

Or, au Québec, l'un des droits fondamentaux en matière de droit du logement réside dans le droit au maintien dans les lieux. Celui-ci permet au locataire de demeurer aussi longtemps qu'il le désire dans son logement pour autant qu'il respecte ses obligations. Toutefois, il est prévu dans la loi,

⁶ ALV, *Le mal-logement à Villeray*, Montréal, 2019 p.3

⁷ VILLE DE MONTRÉAL, *Profil sociodémographique 2016 ; Arrondissement Villeray–Saint-Michel-Parc-Extension*, Montréal, Édition mai 2018, p.13

⁸ VILLE DE MONTRÉAL, *Profil des ménages et des logements 2011 — Villeray–Saint-Michel-Parc-Extension*, Montréal, Édition 2014, p.26

deux motifs avec lesquels un propriétaire peut évincer un locataire à l'expiration de son bail, soit la reprise de logement et l'éviction pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation. Malgré le fait que les locataires ont toujours la possibilité de s'opposer à ces mécanismes, une analyse de la jurisprudence réalisée sur les cas d'éviction et de reprise de logement au Québec entre 2014-2015 démontre qu'en réalité, plus de 70% des demandes d'éviction contestées à la Régie du logement sont finalement accordées aux propriétaires. Pour les cas de reprise de logement, il s'agirait d'une proportion de 80% des contestations qui sont rejetées⁹. Il revient au locateur de démontrer qu'il entend réellement subdiviser le logement, l'agrandir ou en changer l'affectation. La contestation de la faisabilité du projet relève alors de l'impossible lorsqu'un permis de construction est délivré par la municipalité. Dans 90% des cas analysés entre 2014 et 2015, les propriétaires obtiennent quasi systématiquement l'expulsion des locataires à la suite du dépôt du permis de construction¹⁰. Or, les modalités pour obtenir un permis auprès de l'arrondissement sont très simples. En effet, l'arrondissement n'exige aucune garantie financière de la part des propriétaires pour s'assurer de sa bonne foi et n'effectue aucun suivi subséquent pour assurer que le projet pour lequel le permis a été octroyé soit bel et bien réalisé. Corollairement, il n'est pas étonnant de voir la stratégie d'éviction pour motif de subdivision, agrandissement et changement d'affectation soit devenue une pratique de plus en plus utilisée auprès des propriétaires malveillants et les spéculateurs pour expulser un locataire.

Découlant des expériences relevées par notre service d'information, on constate qu'une fois le logement vidé de ses locataires, que ce soit par une reprise de mauvaise foi, un rachat de bail ou une éviction illégale, les logements sont remis sur le marché, mais avec des loyers beaucoup plus élevés.

Le règlement :

Nous accueillons avec enthousiasme le projet de règlement qui permettra d'empêcher la réduction du nombre de logements; de diminuer les évictions abusives de locataires et de favoriser le maintien du nombre de logements locatifs abordables.

Nous soulignons également la volonté de l'arrondissement de protéger les maisons de chambres. En effet, le parc de maisons de chambres s'effrite, notamment en raison des logiques

⁹ GALLIÉ, Martin, Julie BRUNET et Richard-Alexandre LANIEL, *Les expulsions de logement « sans fautes » le cas des reprises et des évictions*, Regroupement des comités logement et association de locataires du Québec, Service aux collectivités de l'UQAM, Montréal janvier 2017

¹⁰ GALLIÉ, Martin, Julie BRUNET et Richard-Alexandre LANIEL, *Les expulsions de logement « sans fautes » le cas des reprises et des évictions*, Regroupement des comités logement et association de locataires du Québec, Service aux collectivités de l'UQAM, Montréal janvier 2017

spéculatives, mais aussi considérant les enjeux sociaux que posent la tenue de maison de chambres pour un locateur. Les locateurs peuvent donc avoir tendance à changer la vocation initiale en d'autres formes d'habitation pour se simplifier la gestion. Ce règlement donc, reconnaît le rôle essentiel joué par les maisons de chambres pour certain.e.s locataires les plus vulnérables de l'arrondissement permettant un espace stable pour habiter comparativement à des ressources adressées spécifiquement aux personnes en situation d'itinérance qui peuvent parfois n'offrir que des services temporaires et un milieu de vie parfois perçu comme trop contraignant. . Ce règlement apparaît comme une solution qui répond à la proposition du RAPSIM dans son rapport pour protéger le parc de maison de chambres existant tout comme l'ont fait les villes de Vancouver, Toronto, Chicago et Seattle¹¹. De ce fait, nous sommes enthousiasmés de l'ajout de la définition de maison de chambres qui permettrait d'inclure l'usage de bâtiment offrant ce type d'habitation au sens plus large.

Toutefois, nous avons quelques inquiétudes sur la mise en application du règlement et les contournements que les propriétaires plus déterminés pourront utiliser pour continuer à expulser des locataires.

Premièrement, pour ce qui est de la modification de l'article 133, nous craignons que, bien que la réunification de logements soit interdite, la possibilité de procéder à un agrandissement par la cour arrière, en hauteur ou en sous-sol permettra l'éviction de locataire dont l'appartement serait adjacent ou annexe à l'espace prévu pour l'agrandissement. Nous sommes également d'avis que la dimension ou l'étroitesse d'une propriété n'est pas un critère légitime à l'éviction de locataires. Malgré que ces résidences accueillent généralement de petits logements, ceux-ci constituent au même titre un lieu d'habitation et de stabilité pour ses locataires. Nous sommes d'avis que cette exception risque de favoriser les ménages et les familles plus aisées au détriment de ménages locataires, et notamment de familles moins nanties, mais déjà établies dans le quartier.

Deuxièmement, en ce qui concerne l'ajout de l'article 133.1, nous craignons que l'exception prévue pour la division ou la subdivision si l'espace retiré n'est pas un « espace habitable » soit tout aussi un prétexte pour expulser le locataire d'un logement adjacent ou en annexe à ces espaces dit non habitables.

¹¹ RAPSIM, *Rapport sur la sauvegarde des maisons de chambres*, Montréal mai 2019

Recommandations :

Tel que mentionné ultérieurement, nous croyons que les modifications au règlement de zonage de l'arrondissement constituent une avancée importante dans la protection du parc locatif existant. Toutefois, nous sommes d'avis qu'il y a certains éléments méritent d'être renforcés :

1. Nous recommandons d'interdire l'agrandissement pour toutes les catégories, de toutes tailles confondues, incluant les duplex et triplex.
2. Nous recommandons d'interdire les agrandissements subdivisions ou divisions visant à transformer des espaces dits « non habitables » ainsi que les agrandissements de l'aire de plancher par la cour arrière, en hauteur, ou par le sous-sol d'un espace adjacent à un logement sans la preuve de non-éviction d'un locataire. Donc, que l'arrondissement rende l'octroi de permis de rénovation conditionnel à la preuve de non-éviction. De la même façon que sont balisées les évictions à des fins de démolitions, prévues à l'article 16 du règlement CA-24-215 de la Ville de Montréal : « qu'avant de se prononcer sur une demande d'autorisation de démolition, le comité chargé d'évaluer la demande, doit considérer tout autre critère pertinent, notamment, lorsque le bâtiment comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logement dans les environs et la possibilité de relogement des locataires. ». Ainsi, en obligeant la preuve de non-éviction d'un locataire, l'arrondissement empêcherait que les propriétaires évincent leur locataire en choisissant d'agrandir ou de diviser à des fins purement spéculatives.
3. Nous recommandons que l'arrondissement procède à l'inspection des immeubles pour s'assurer que les rénovations pour lesquelles les permis seront délivrés soient bien en cours. Et, que l'arrondissement tienne un registre public des listes de travaux non réalisés.
4. Nous recommandons d'interdire les divisions et subdivisions excepté lorsque c'est pour retourner au nombre et à l'emplacement de logement d'origine. Cette exception vise à permettre la défusion de logement dans les duplex et les triplex. Pour permettre de retourner au nombre initial de logements pour ce type de bâtiment et d'augmenter le nombre de logements locatifs.

Références :

ALV, *Le mal-logement à Villeray*, Montréal, 2019

GALLIÉ, Martin, Julie BRUNET et Richard-Alexandre LANIEL, *Les expulsions de logement « sans fautes » le cas des reprises et des évictions*, Regroupement des comités logement et association de locataires du Québec, Service aux collectivités de l'UQAM, Montréal janvier 2017

LATRENDRESSE, Anne, *Gentrification à Villeray : perspectives féministe et intersectionnelle et outils de sensibilisation du public*, Montréal, en cours 2020

RAPSIM, *Rapport sur la sauvegarde des maisons de chambres*, Montréal mai 2019

RCLALQ, *La flambée des loyers Enquête sur le prix des logements à louer au Québec*, Montréal, juin 2020

SCHL, *Enquête sur les logements locatifs, centres urbains : loyers moyens*, octobre 2019

SCHL, *Rapport sur le marché locatif*. RMR de Montréal, 2018

VILLE DE MONTRÉAL, *Profil des ménages et des logements 2011 - Villeray–Saint-Michel-Parc-Extension*, Montréal, Édition 2014

VILLE DE MONTRÉAL, *Profil sociodémographique 2016; Arrondissement Villeray–Saint-Michel-Parc-Extension*, Montréal, Édition mai 2018