

# Mémoire

Du Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun

Soumis à l'arrondissement de Verdun  
Dans le cadre du projet de règlement modifiant le

## Projet de Règlement sur l'encadrement des bâtiments résidentiels 1700-125P1



Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun

6 juin 2023

## Présentation du CACV

Le Comité d'action des citoyennes et des citoyens de Verdun (CACV) est un organisme sans but lucratif qui intervient dans la communauté verdunoise depuis 1975. L'organisme appuie les personnes les plus démunies afin qu'elles puissent améliorer leurs conditions de vie dans une optique de prise en charge. Le CACV fait la promotion de leurs aspirations, particulièrement en matière de logement et d'aménagement urbain.

## Mise en contexte

Le 13 octobre 2020, le CACV déposait un premier mémoire portant sur le Projet de Règlement sur l'encadrement des bâtiments résidentiels 1700-125P1. Ledit règlement visait à cette époque à interdire les fusions pour les immeubles de plus de six logements strictement. Dans son mémoire déposé à l'époque, le CACV dressait un portrait de la situation du logement à Verdun et de la crise qui frappe le quartier, et portait alors à l'attention des élu.e.s certaines recommandations. Ces dernières visaient à interdire la fusion de logements, peu importe la taille du bâtiment, afin d'empêcher toutes évictions de locataires vulnérables. L'arrondissement avait alors opté pour un règlement interdisant les fusions **uniquement pour les immeubles de plus de 4 logements strictement**. Une petite victoire, malheureusement insuffisante. Car trois ans plus tard, cette modification au règlement n'a pas vraiment amélioré la situation concernant les évictions dans le quartier. Désormais, les « rénovictions » prennent différentes formes, bien qu'elles commencent toutes par l'obtention d'un permis auprès de l'arrondissement. Dans la nouvelle proposition de modification au règlement suggérée par l'arrondissement, il est indiqué d'une part qu'un délai de 10 ans devra être respecté entre deux fusions de logements dans un même immeuble; et d'autre part que les divisions et subdivisions des logements soient interdites, peu importe qu'il y ait augmentation ou non du nombre de logements dans le bâtiment (faisant écho à un cas de « rénoviction » arrivé récemment, cas néanmoins très rare). Pour le CACV, ces mesures prises par l'arrondissement ne sont encore une fois pas suffisantes, et doivent être bien plus strictes. Ce mémoire vise à expliquer pourquoi, et porte à l'arrondissement de nouvelles recommandations.

## Crise du logement et gentrification

La ville de Montréal, et en particulier Verdun, s'enfonce jour après jour un peu plus dans la crise du logement, et ce à tous les niveaux. En 2022, le taux d'inoccupation sur la terre ferme s'élève à 0,8 %, et à L'Île-des-Sœurs, ce chiffre descend à 0,2 %. Ces chiffres, déjà très faibles, sont eux-mêmes très en deçà de la moyenne de l'île de Montréal qui se situe à 1,9 %.

Les conséquences de ces chiffres sont désastreuses pour les locataires les plus vulnérables de notre quartier. Au CACV, nous sommes les premiers à en voir les impacts. De nombreuses personnes contraintes de déménager sont incapables de trouver un nouveau logement dans

notre quartier à un prix raisonnable. D'autres, justement, refusent de déménager par peur de devoir payer un loyer plus cher ou de devoir vivre hors du quartier, bien qu'elles vivent dans des conditions qui portent atteinte à leur santé ou à leur bien-être. En somme, beaucoup de personnes vivent dans la crainte de perdre leur logement, ne sachant comment elles pourraient se reloger dans un logement adéquat et à un prix acceptable. Ces cas, très nombreux, ne sont malheureusement pas visibles, bien qu'ils soient réels, et viennent s'additionner à la montée de l'itinérance qui aurait déjà dû sonner l'alarme.

À titre d'exemple, voici quelques statistiques sur la crise du logement à Verdun et son évolution en l'espace de quelques années :

- Lorsque le CACV avait déposé son premier projet de mémoire en 2020, le loyer moyen dans la partie terre ferme de Verdun pour un studio était de 595 \$. Aujourd'hui, il se situe désormais à 642 \$ (+8 %). Pour les appartements composés d'une chambre, on est passé de 741 \$ en moyenne à 865 \$ (+17 %). Pour les appartements de deux chambres, on est passé de 765 \$ à 909 \$ (+19 %). Et enfin, les appartements composés de 3 chambres et plus sont passés en moyenne de 965 \$ à 1254 \$ (+30 %). Pour résumer, en 4 ans, le loyer moyen dans la partie terre ferme du quartier est passé de 770 \$ à 982 \$, ce qui correspond à une hausse de 28 %. Il s'agit là de l'une des hausses les plus fortes de toute l'île de Montréal, et de très loin. Sans entrer dans les détails, pour L'Île-des-Sœurs, nous sommes passés d'un loyer moyen de 1031 \$ en 2019 à 1161 \$ en 2022, soit 130 \$ d'augmentation (hausse de 13 %). Ces chiffres sont terrifiants, et montrent bien l'incapacité des ménages les plus modestes à se reloger lorsqu'ils perdent leur logement.<sup>1</sup>
- Si les loyers ont tant explosé à Verdun, c'est parce que les ménages qui occupent le territoire ont énormément changé en l'espace de 5 ans. En 2015, le nombre de ménages privés verdunois avec un revenu après impôt inférieur à 30 000 dollars s'élevait à 9005. En 2020, ce chiffre est passé à 6325, soit une diminution de 2680 ménages. En contrepartie, nous sommes passés de 5285 ménages avec un revenu supérieur à 100 000 dollars en 2015, à 8175 en 2020, soit une augmentation de 2890 ménages. Ce ne sont certainement pas les ménages les plus modestes qui se sont enrichis, mais l'arrivée de ménages appartenant aux classes économiques supérieures qui a chassé les ménages les plus pauvres.<sup>2</sup>
- En 2020, toujours grâce aux données du recensement, on a pu constater qu'il y avait 5838 ménages locataires avec des revenus supérieurs à zéro après impôt, à Verdun et à L'Île-des-Sœurs, qui consacraient au moins 30 % de leur revenu pour se loger. Pour rappel, l'une des définitions du logement abordable est de dire qu'un logement peut être considéré comme abordable si le ménage qui y vit consacre moins de 30 % de son revenu pour payer le loyer. Pour donner un ordre d'idée, 5838 ménages locataires, cela

---

<sup>1</sup> Société canadienne d'hypothèques et de logement, Rapport sur le logement locatif, RMR de Montréal et données du Portail de l'information sur le marché de l'habitation à [Verdun](#) et à [L'Île-des-Sœurs](#).

<sup>2</sup> [Profil du recensement, recensement de la population 2021](#) par Statistique Canada pour la partie Verdun terre ferme (H4G et H4H) et Verdun île des Sœurs (H3E)

représente 27 % de l'ensemble des ménages locataires de l'arrondissement. Autrement dit, plus d'un ménage verdunois sur quatre vit dans un logement dit inabordable.

- En 2020, le CACV avait recensé dans son mémoire 67 cas d'évictions sans faute de locataires dans les 6 mois allant du début mars à la fin août 2020. Nous avons choisi pour ce mémoire d'élargir nos chiffres sur une période d'un an, allant d'avril 2022 à mars 2023. Les faits sont sans appel : 103 cas d'éviction sans faute de locataires, dont une vingtaine pour des agrandissements-subdivisions-changements d'affectation (statistiques quasi identiques à chaque année au CACV). Les mesures prises par l'arrondissement il y a 3 ans n'ont pas permis de lutter efficacement contre les évictions. D'autant plus que ce sont très souvent des locataires de longue date aux revenus modestes qui sont victimes de ces évictions. En outre, il faut prendre en compte que les 103 cas sont seulement ceux recensés par le CACV, car il y en a en réalité beaucoup plus dans le quartier. Il s'agit là de la pointe de l'iceberg.<sup>3</sup>

## Des « rénovictions » de plus en plus courantes

Sur certaines rues, des résidents de longue date nous disent que la majorité des duplex ont déjà été transformés en maisons unifamiliales. D'autres verdunois nous parlent de transformations de plusieurs triplex ou quadruplex près de leurs logis. D'autres parlent de la modification de bâtiments plus grands, en s'approchant de ce qui est considéré comme légal afin de contourner les règlements peu contraignants qui existent. Le phénomène serait courant. Si ces changements sont relativement graduels, ils ont des effets cumulatifs préoccupants en plus de leurs effets à court terme. Depuis l'adoption de ce que le CACV a critiqué comme étant une version édulcorée de ce à quoi devrait ressembler un règlement efficace pour contrer les évictions en 2020, nous continuons à voir des quantités massives de spéculateurs obtenir des permis pour des travaux non urgents, perturbant la vie des résidents de longue date uniquement pour leur propre profit. Ces perturbations prennent plusieurs formes, qu'il s'agisse d'une fusion, d'une évacuation temporaire pour travaux majeurs, ou d'une reprise. **Elles ont toutes en commun de commencer par une autorisation directe de l'arrondissement.**

## Des plex et la spéculation

Lorsque des bâtiments se font vider de leurs locataires par des investisseurs peu scrupuleux, ces derniers disposent de diverses tactiques (travaux majeurs, fusions, etc.) et les combinent souvent afin que les locataires arrivent plus difficilement à comprendre leurs droits ou croient que leur situation est intenable.

---

<sup>3</sup> Données issues du CACV lors de la comptabilisation annuelle des interventions selon la catégorie. Des données similaires et complémentaires sont disponibles dans le rapport d'activité 2023-2024.

Si des bâtiments de toutes les tailles se font vider systématiquement de leurs locataires, il est à rappeler que des bâtiments de 4 logements strictement ou moins sont les plus visés. En effet, quand le CACV avait déposé son premier mémoire en 2020, nous avons observé quelles tailles de bâtiments étaient visées par les fusions. Sur la période allant de 2017 à 2020, il y a eu 61 fusions de logements, et 61 concernaient des immeubles de 4 logements ou moins. Nous déplorons donc que le projet de règlement actuel rate complètement sa cible en ne protégeant pas les bâtiments qui sont réellement la cible de fusions.

## **La perte de densité : un enjeu environnemental**

Pour des raisons de durabilité écologique et de vitalité des quartiers, des facteurs de densité doivent être pris en compte. Lorsque la densité de logements diminue, cela entraîne l'expansion de l'étalement urbain, ce qui augmente les embouteillages et la pollution de l'air en raison de trajets plus longs et d'une plus grande dépendance aux véhicules privés. De plus, la perte de densité de logements peut nuire à l'écosystème local en fragmentant les habitats et en réduisant la biodiversité et les habitations plus grandes et plus dispersées nécessitent plus d'énergie pour le chauffage, le refroidissement et la distribution d'eau. Dans l'ensemble, la perte de densité de logements à Verdun peut avoir des impacts environnementaux de grande envergure, soulignant la nécessité de politiques d'aménagement et de développement urbains durables qui accordent la priorité à la densité et minimisent l'étalement urbain. Prévenir la perte de logements en plex contribue donc aux objectifs de durabilité au sein du cadre bâti.

Alors que la CACV estime que les préoccupations environnementales sont de la plus haute importance, les politiques concernées par la durabilité environnementale et la préservation de la densité de logement devraient tenir compte des besoins et des droits des populations vulnérables et intégrer les principes de justice sociale dans les décisions d'urbanisme qui privilégient le bien-être et l'inclusivité de tous les habitant.e.s.

## **Des effets variés sur tous.te.s les verdunois.e.s**

Avec la perte de logements locatifs, un nombre croissant de ménages font face à de multiples défis pour rester dans leur logement et leur quartier. Au CACV, nous recevons des communications fréquentes de familles, de familles monoparentales, de femmes et d'aînés déterminés à demeurer ancrés à Verdun. Sur la terre ferme, 71 % des locataires sont des familles<sup>4</sup>, ce qui indique l'importance de privilégier leurs besoins. Si le conseil municipal vise à protéger les familles, il devrait privilégier le maintien des familles existantes dans le quartier plutôt que de donner la priorité aux désirs des propriétaires d'agrandir leurs maisons familiales. Cette

---

<sup>4</sup> [Profil du recensement, recensement de la population 2021](#) par Statistique Canada pour la partie Verdun terre ferme (H4G et H4H)

approche garantirait que le plus grand nombre de familles ne soit plus déplacé et puisse maintenir la stabilité au sein de la communauté.

Les groupes mentionnés ci-dessus sont particulièrement vulnérables à l'insécurité du logement, aux évictions et à l'inabordabilité. Les ménages monoparentaux et les familles avec enfants sont particulièrement menacés, car ils ont besoin d'espaces de vie plus grands et peuvent ne pas être en mesure de trouver un nouveau logement adapté dans les limites de leur budget. À cela, s'ajoutent les cas de discriminations dont sont régulièrement victimes les familles avec enfants lorsqu'elles cherchent un logement. Les personnes âgées, souvent contraintes par des fonds de retraite, résident dans des logements locatifs à faible coût et courent un risque accru d'expulsion liée à des projets axés sur le développement.<sup>5</sup> Alors que les femmes représentent plus de la moitié des ménages locataires, elles sont systématiquement plus à risque d'être mal logées, notamment en raison de leur niveau de pauvreté plus élevé, et sont plus sujettes à l'insécurité du logement.<sup>6</sup> En effet, 63 % des personnes ayant fait appel au CACV étaient des femmes en 2022, soulignant le caractère genré de l'insécurité du logement et les évictions.

Dans l'ensemble, ces groupes n'ont souvent pas accès aux ressources qui pourraient aider à alléger le fardeau des coûts de logement et à être mieux informés de leurs droits et options en cas d'éviction. L'expulsion a des conséquences importantes sur les individus et les familles; la recherche indique ses impacts sur la santé sociale, économique, physique et mentale. Elle peut entraîner des pertes d'emploi, aggraver des problèmes de santé existants et perpétuer un cycle de précarité croissante et de pauvreté en matière de logement (CMH, 2022 et RCLALQ, Déloger pour s'enrichir, 2019).

Nous sommes conscients que des propriétaires qui se sentent à l'étroit veulent avoir l'option d'ajouter une pièce à leur logement. Même si nous sommes conscients de leur réalité, le privilège de vivre dans un grand espace ne doit pas l'emporter sur le droit fondamental d'avoir un toit au-dessus de sa tête. En cette période de crise exacerbée, notre quartier ne peut plus se permettre de perdre un logement de plus.

## **Le droit au maintien dans les lieux**

Au cours des cinq dernières années, le conseil municipal a soutenu que, quelle que soit l'intervention municipale, les spéculateurs « le feront quand même » (en se référant à l'expulsion des locataires). Il s'agit d'une position préjudiciable, car lorsque des spéculateurs obtiennent des permis pour des projets tels que des agrandissements substantiels, le locataire perd son droit de maintien dans les lieux, contrairement à l'évacuation temporaire pour travaux majeurs. La distinction est de la plus haute importance. Ces types précis d'évictions nécessitent un niveau de proactivité alarmant de la part du locataire : une fois l'avis reçu, le locataire n'a que quelques

---

<sup>5</sup> *Dossier noir Femmes, logement et pauvreté 2019.* (s. d.). [Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec.](#)

<sup>6</sup> *Evictions: Focus on Seniors and Older Adults.* (s. d.). [CMHC SHL](#)

semaines pour ouvrir une opposition au tribunal, payer les frais, notifier l'autre partie de son opposition et ensuite fournir cette preuve au tribunal. Ils doivent également faire une demande d'information auprès de la ville concernant les permis et les plans, information qu'ils n'obtiennent que rarement.

Bien que cette complexité soit de compétence provinciale, la ville a le pouvoir d'agir sur le problème à la source. Cette position exercera également une pression appropriée sur la province pour qu'elle agisse.

## **Des modifications réglementaires inefficaces**

La décision de l'arrondissement de faire des modifications au règlement sur l'encadrement des bâtiments résidentiels 1700-125P1 fait suite à un cas d'éviction massif qui s'est déroulé sur la rue Rielle. Le propriétaire d'un bâtiment de 36 logements a exploité une faille dans le règlement de l'arrondissement actuel pour expulser ses locataires à des fins spéculatives. Ce cas de figure, bien que gravissime, reste néanmoins rare. Ce n'est pas souvent qu'un tel cas d'éviction a pu être observé. En d'autres termes, cette modification au règlement ne va pas davantage protéger les locataires sujets aux formes d'éviction les plus courantes.

De plus, cette volonté de modification au règlement arrive encore une fois trop tard. Plutôt que de se montrer proactif et d'agir en amont de la crise du logement afin d'avoir une meilleure protection des locataires les plus vulnérables, l'arrondissement arrive après la bataille. En suivant nos recommandations qui se trouvent à la fin de ce mémoire, l'arrondissement a une chance de prendre un avantage certain sur la crise du logement et de servir d'exemple pour les autres arrondissements.

## Recommandations

- Considérant que la crise du logement qui frappe Montréal est d'une violence inouïe, et tout particulièrement à Verdun qui est l'un des quartiers les plus touchés;
- Considérant que les répercussions de cette crise sont discriminatoires, puisqu'elles frappent les ménages locataires les plus précaires, en particulier les personnes âgées, les femmes, et les familles monoparentales;
- Considérant que les « rénovictions » sont devenues des méthodes illégales et immorales courantes chez les propriétaires pour expulser les locataires;
- Considérant que les bâtiments de quatre logements ou moins sont les plus touchés par les fusions, voire les seuls touchés par les fusions, et que le règlement actuel est incapable de les en préserver;
- Considérant que les locataires représentent la grande majorité des ménages verdunois, et qu'à l'heure actuelle, l'arrondissement refuse de les protéger efficacement;
- Considérant que la perte de logements liés aux fusions entraîne un étalement des villes, augmentant ainsi l'empreinte écologique liée aux coûts de constructions et de déplacement;
- Considérant que l'arrondissement peut agir à la source du problème en ayant un contrôle strict sur l'émission de permis;
- Considérant que les personnes qui ont pour projet d'habiter sur deux étages d'un duplex ou d'un triplex sont des personnes privilégiées, et que leurs projets ne doivent pas retirer à d'autres personnes le droit d'avoir un toit au-dessus de leurs têtes;
- Considérant que la modification actuelle proposée par l'arrondissement au projet de règlement sur l'encadrement des bâtiments résidentiels 1700-125P1 s'avérera inefficace, car elle arrive trop tard, et vise un cas de figure rare;
- Considérant que pendant la crise de la COVID-19, un moratoire sur les évictions et expulsions avait été mis en place, prouvant qu'il est possible de récidiver;

**Le CACV recommande que l'arrondissement adopte un moratoire sur les permis menant à des évictions dès maintenant, et ce jusqu'à ce que la crise du logement soit résolue.**

## Conclusion

Par voie réglementaire, l'arrondissement de Verdun a une occasion importante de protéger les locataires, de limiter la perte de plusieurs unités locatives, et de maintenir la densité. Selon le dernier plan d'urbanisme, l'arrondissement a l'objectif de « favoriser l'accès à des logements de qualité pour les ménages ayant de faibles ou modestes revenus. » Il serait donc fort pertinent d'interdire les fusions de logement en tant qu'une des principales causes de perte de logements locatifs, et de trouver des moyens inventifs pour s'assurer que les résidents de Verdun ne soient pas expulsés pour le profit, en s'inspirant par exemple d'autres quartiers qui ont adopté des règlements ambitieux, comme Hampstead. Nous vous demandons donc un moratoire sur **tous** les permis menant à des évictions.