

Projet de règlement concernant la protection du parc locatif à Verdun

Enjeux et consultation à venir

Objet de ce document

Outiller des citoyen.ne.s et organisations intéressées à préserver le parc locatif verdunois et protéger les locataires de Verdun. Encourager la participation à la consultation publique et interpeller autrement nos élu.e.s afin de renforcer le projet de règlement.

Mise en contexte

Au cours des derniers mois, les élus de huit arrondissements ont proposé des changements à leur règlement de zonage qui protégeraient les locataires montréalais.e.s et préserverait en partie le parc locatif, certaines plus substantiels que d'autres.¹ Verdun a déposé sa propre mouture le 2 juin 2020. Celle-ci aurait eu comme principal effet d'empêcher la majorité des conversions de duplex en maison unifamiliale ainsi que la fusion de logements dans des triplex, quadruplex, etc. Il était prévu que seule une minorité des duplex, ceux de moins de 175 m² de superficie habitable, pourraient toujours être fusionnés en unifamiliale. Des dérogations permettant d'autres fusions pourraient aussi être accordées au cas par cas.

Le CACV ainsi que plusieurs groupes communautaires et citoyens ont salué cette initiative, étant donné que plusieurs ménages locataires seraient protégés d'une éviction et que ces appartements ne seraient plus retirés du marché en pleine crise du logement. De plus, pour des raisons sociales et environnementales, nous croyons qu'il est pertinent de restreindre la perte de densité.

Le projet de règlement a toutefois suscité une vive opposition, en partie par certaines familles ayant pour plan d'élargir leur habitation. Un des principaux irritants soulevés concernait la limite de superficie de 175 m², car cela n'aurait pas affecté uniquement la possibilité de convertir des duplex, mais aussi d'autres projets d'agrandissement de maisons unifamiliales existantes². La version initiale a été retirée en août et un nouveau document, beaucoup moins contraignant a été déposé le premier septembre dernier. Ce dernier permettrait les fusions de logements dans les bâtiments de six logements et moins dans la vaste majorité des cas (tant qu'il y a seulement la perte d'un seul logement par bâtiment).

Une consultation est prévue et il est toujours possible de modifier le projet de règlement.

¹ Le projet de règlement verdunois porte le nom « projet de règlement 1700-125 » ou le désignation complet « projet de règlement 1700-124 modifiant le Règlement de zonage afin d'encadrer l'usage de bâtiments résidentiels ». Les documents officiels concernant le règlement et la consultation se trouvent à <https://montreal.ca/articles/consultations-en-mode-virtuel-dans-verdun>

² La limite de superficie de 175 m² habitable aurait été appliquée à toute maison unifamiliale (et non seulement à des duplexes converti en maisons unifamiliales), bien que des maisons unifamiliales déjà existantes auraient le droit acquis de maintenir leur taille. Ainsi, une telle limite aurait empêché (du moins, sans dérogation) certaines transformations de maisons unifamiliales existantes. Cet enjeu a provoqué une opposition forte de la part de plusieurs propriétaires de maisons unifamiliales.

Échéancier

Du 28 septembre au 12 octobre, inclusivement : soumissions à l'écrit acceptées via un formulaire en ligne à <https://montreal.ca/articles/consultations-en-mode-virtuel-dans-verdun>, par courrier ou par dépôt..

Le 13 octobre à 19 h : soirée de consultation publique en présentiel à la mairie d'arrondissement (inscription au plus tard le 9 octobre à midi au lien mentionné ci-dessus). Le soir de la séance, les citoyens inscrits devront confirmer leur présence à l'entrée de la salle du conseil à la mairie et se présenter dix minutes avant le début de la rencontre. Si certains d'entre eux ne se sont toujours pas présentés, leurs places seront libérées et offertes à d'autres citoyens.

La crise du logement à Verdun

Montréal et surtout Verdun traversent la pire crise du logement depuis au moins 15 ans, tant au niveau de la disponibilité de logements qu'au niveau de leur prix. Avec un taux d'inoccupation de 0,2 % sur la terre ferme et 0,0 % à l'Île-des-Sœurs, Verdun est bien en deçà des statistiques de 2005, ancienne année record au niveau du faible taux d'inoccupation, alors à 1,4 % dans Verdun et le Sud-Ouest³. Les résultats d'une telle pénurie sur les locataires vulnérables sont dramatiques : évictions, hausses de loyer importantes, familles contraintes à quitter le quartier, etc.

Quelques statistiques sur les ménages locataires verdunois, les besoins et les réalités vécues dans le quartier :

- 3200 ménages, soit 15% des locataires paient plus de 50 % de leurs revenus pour se loger selon le dernier recensement. Le revenu médian de ces ménages est de 12 974 \$/année.
- 7250 ménages dédient plus de 30 % de leur revenu à se loger, représentant 34 % des locataires de l'arrondissement. Ces derniers ont un revenu médian de 20 306 \$/année.
- Le prix médian d'un 4½ annoncé sur Kijiji entre février et mai 2020 dans la partie centrale de Verdun (les codes postaux commençant avec H4G) était de 1390 \$⁴.
- Le CACV a recensé 67 évictions sans faute de locataires dans les 6 mois allant du début mars à la fin août 2020 et cela représente seulement une partie des évictions qui ont lieu dans le quartier. Ce sont majoritairement des locataires de longue date et conséquemment ceux qui paient des loyers peu élevés qui sont touché.e.s par ces expulsions. Plusieurs n'arrivent plus à se reloger à Verdun.

³ 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 <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/en#Profile/1060020/6/Verdun>
<https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/en#Profile/1060010/6/%C3%8Eile-des-Soeurs>.

⁴ Le RCLALQ a compilé toute annonce Kijiji du 21 février 2020 au 27 mai 2020 dans la section « Location de longue durée ». En enlevant les annonces pour une seule chambre ou des échanges de logement, il y en avait 576 dans les codes postaux H4G, dont 241 logements qui se disaient 4½. Seulement 20 de ces « 4½ » (qui n'ont parfois qu'une seule chambre) avaient des loyers de moins de 900 \$/mois. Le loyer moyen des 4½s annoncés était de 1369.70\$. Ces chiffres sont issus d'une analyse du CACV des données compilées par le RCLALQ.

- Selon l'arrondissement, 61 logements ont été perdus suite à des travaux de transformation entre 2017 et 2020, soit une perte d'environ 20 logements par année. 60 % de ceux-ci ont été retirés du marché suite à la transformation d'un duplex en logement unifamiliaux, 15 % ont trait à des triplex et un autre 15 % à des quadruplex⁵.
- La division de l'urbanisme a pu répertorier quelque 38 000 logements dans l'arrondissement de Verdun, dont 12 500 construits ou transformés en copropriétés divisées.⁶ Le nombre de copropriétés indivises est inconnu.
- Entre 2010 et 2015, le nombre de personnes à faible revenu à Verdun a diminué de 1750⁷. Nous croyons que la majorité d'entre eux et elles n'arrivent plus à se loger dans le quartier en raison de la hausse des prix des logements (une phénomène de gentrification).

Autres dispositions du règlement

En plus des dispositions concernant la fusion de logements, le projet de règlement comporte aussi d'autres éléments pertinents qui font peu objet de contestation. Notamment, il est prévu d'interdire la subdivision des logements (sauf si dérogation), ce qui protège ainsi les locataires d'une stratégie de rénoviction. Il est également planifié de permettre aux rares maisons de chambres à Verdun d'opérer dans certaines zones résidentielles en plus de zones mixtes "commerciale-résidentielle" (et donc de régulariser le statut de certaines de ces dernières), ainsi que d'empêcher la conversion de ces bâtiments. En plus, il est prévu de ne plus accorder l'autorisation de convertir des logements en copropriété divisée⁸.

Comparaison avec d'autres arrondissements

Dans deux autres arrondissements, il est toujours prévu d'empêcher la fusion de logements dans des bâtiments de 3 logements et plus (dans le Sud-Ouest et à Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension). Au Plateau-Mont-Royal et à Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grace, on vise l'interdiction de fusions dans des bâtiments de 4 logements et plus. En plus, dans les duplex et triplex du Plateau, il serait interdit de fusionner deux logements d'un duplex ou d'un triplex pour créer un logement ayant une superficie habitable de plus de 200 mètres carrés⁹.

⁵ Selon l'item 40.09 du document décisionnel du conseil d'arrondissement du 2 juin 2020.

⁶ Voir l'item 40.02 du document décisionnel du conseil d'arrondissement du 1er septembre 2020.

⁷ Portrait logement et pauvreté à Verdun, CACV et CDSV 2019, page 17, à <http://cacv-verdun.org/wp-content/uploads/2019/10/Portrait-logement-et-revendications-Verdun-2019-Juin-2019.pdf>

⁸ « Depuis les 5 dernières années, au maximum 2 bâtiments par année ont été convertis en copropriétés divisées créant un maximum de 4 nouveaux condos divis annuellement. Entre les années 2005 et 2014, le nombre de bâtiments résidentiels convertis en copropriétés divisées était beaucoup plus important et a varié entre 3 en 2014 et 29 en 2010, générant ainsi entre 6 et 85 nouvelles copropriétés divisées par année. » Selon l'item 40.09 du document décisionnel du conseil d'arrondissement du 2 juin 2020.

⁹ La limite de superficie proposée au Plateau le 19 mars 2020 est formulée différemment de celle qui était proposée à Verdun le 2 juin dernier. Il semble qu'un risque de contestation légale a amené Verdun à choisir une formulation alternative à celui du Plateau malgré que celle de Verdun (retiré depuis) aurait eu comme conséquence d'entraîner des effets potentiels sur des agrandissements de maisons unifamiliales existantes. Le maire du Plateau a indiqué depuis qu'ils prévoient reformuler leur disposition concernant la limite de superficie pour que l'espace en sous-sol ne soit pas prise en compte.

Recommandations

- Que le projet de règlement soit modifié afin que les fusions de logement ne soient pas permises peu importe la taille du bâtiment.
- D'adopter l'interdiction des subdivisions, de la conversion de logements en condominiums divisés, et de la conversion des maisons de chambre, tel que proposés.

Conclusion

Par voie réglementaire, l'arrondissement de Verdun a une opportunité importante de protéger certain.e.s locataires, d'empêcher la perte de plusieurs unités locatives, et de maintenir la densité, notamment en empêchant au moins une partie substantielle des fusions de logement. La version déposée le 1er septembre n'interdirait malheureusement qu'une infime partie de ces transformations. Nous espérons être plusieurs à demander que le projet de règlement soit modifié afin d'interdire les fusions de logements dans le contexte actuel de crise de logement.