RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DU SUD-OUEST (01-280) POUR ENCADRER L'USAGE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS ET RÉGIR LES RÉSIDENCES DE TOURISME

Conseil d'arrondissement extraordinaire
19 mars 2020

Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine
V 2020-03-19

Le Sud-Ouest
Montréal

But de la présentation

- Présenter les mesures que l'arrondissement Le Sud-Ouest entend mettre en oeuvre afin de protéger le parc de logements locatifs

Plan de présentation

- Quelques statistiques
- Propositions de mesures réglementaires
- Propositions de mesures administratives

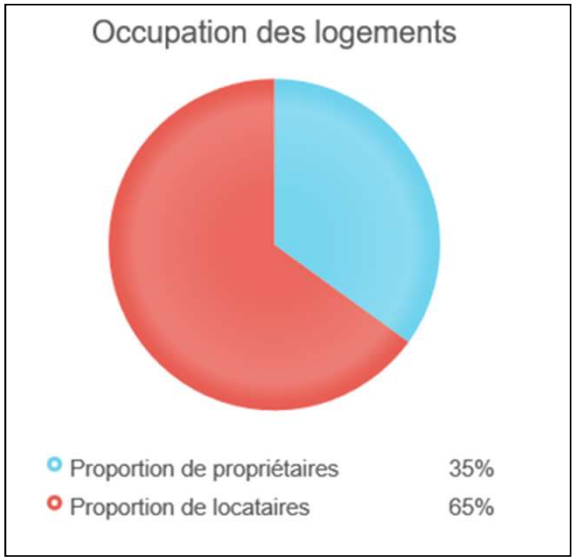
Quelques statistiques

Portrait du logement

Logements privés occupés selon le type de construction résidentielle, arrondissement du Sud-Ouest, 2016

	Nombre de logements	%
Total - Logements privés occupés selon le type de logement	**40 910**	**100,0**
Maison individuelle non attenante	485	1,2
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	7 775	19,0
Autre logement attenant	32 625	79,7
Maison jumelée	285	0,7
Maison en rangée	3 005	7,3
Appartement ou plain-pied dans un duplex	6 935	17,0
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	22 240	54,4
Autre maison individuelle attenante	205	0,5
Logement mobile	40	0,1

Source : Statistique Canada, recensement de la population 2016.



Statistiques Canada. 2016

Service du développement économique, 2017

Portrait du logement (4 log. et moins)

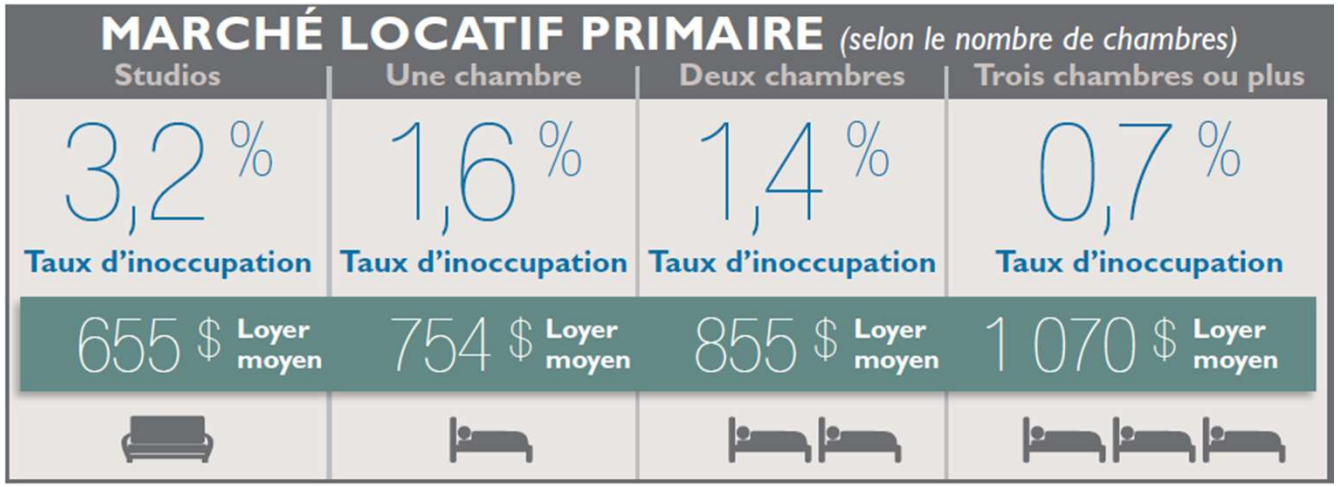
Type d'habitation - Sud-Ouest	Nombre de bâtiments	Nombre de logements
Unifamiliale – 1 logement hors-sol	2452	2452
Duplex – 2 logements hors-sol	3471	6942
Triplex - 3 logements hors-sol	1501	4503
Multiplex – 4 logements hors-sol	382	1528
Total	**7806**	**15 425**

37 maisons de chambres présentes sur le territoire du Sud-Ouest

Données: Rôle d'évaluation 2020/Ville de Montréal

Rapport sur le marché du logement

Région métropolitaine de Montréal



Zone 2 - Sud-Ouest/Verdun

Studios	1 chambre	2 chambres	3 chambres +	Total
0,7	0,3	0,2	0,1	0,3

SCHL-15 janvier 2020

Pertes de logement

Perte de logements en 2018 pour le territoire de l'arrondissement Le Sud-Ouest (permis de transformation)		
Type de bâtiment	Nb de demandes de transformation	Nb de logements retirés
Bâtiment de 3 logements et moins	23	23
Bâtiments de 4 à 25 logements	8	13
Total	31	36

Perte de logements en 2019 pour le territoire de l'arrondissement Le Sud-Ouest (permis de transformation)		
Type de bâtiment	Nb de demandes de transformation	Nb de logements retirés
Bâtiment de 3 logements et moins	24	26
Bâtiments de 4 à 25 logements	11	12
Total	35	38

- Majorité des cas : convertir duplex en unifamilial avant le changement de la réglementation en 2019.

- Cas de fusion de quadruplex : - 2018 : 5 permis émis

- 2019 : 3 permis émis

Rappels: Éviction vs évacuation

Régie du logement

Le locateur d'un logement peut en **évincer** le locataire pour :

- subdiviser le logement;
- l'agrandir substantiellement;
- en changer l'affectation.

Restriction au droit à l'éviction :

Le locateur ne peut évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de l'éviction, est âgé de 70 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins 10 ans et dont le revenu est égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique, selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.

Article 1959.1 du Code civil du Québec

Régie du logement

- Des travaux majeurs peuvent résulter en une **évacuation temporaire** des locataires

- À la fin des travaux, le locataire paie le même loyer, le propriétaire n'étant autorisé à demander une augmentation ou à modifier d'autres conditions du bail qu'au moment du renouvellement de celui-ci.

On entend par travaux majeurs, le fait de faire des améliorations ou réparations **importantes** dans un logement. Par exemple, de rénover une salle de bain ou une cuisine. En somme, des travaux qui, en général, procurent au logement une plus-value et améliorent la qualité de vie de ses occupants.

Propositions

Objectifs

Protéger le parc de logements locatifs

- Mesures réglementaires
- Mesures administratives

Mesures réglementaires

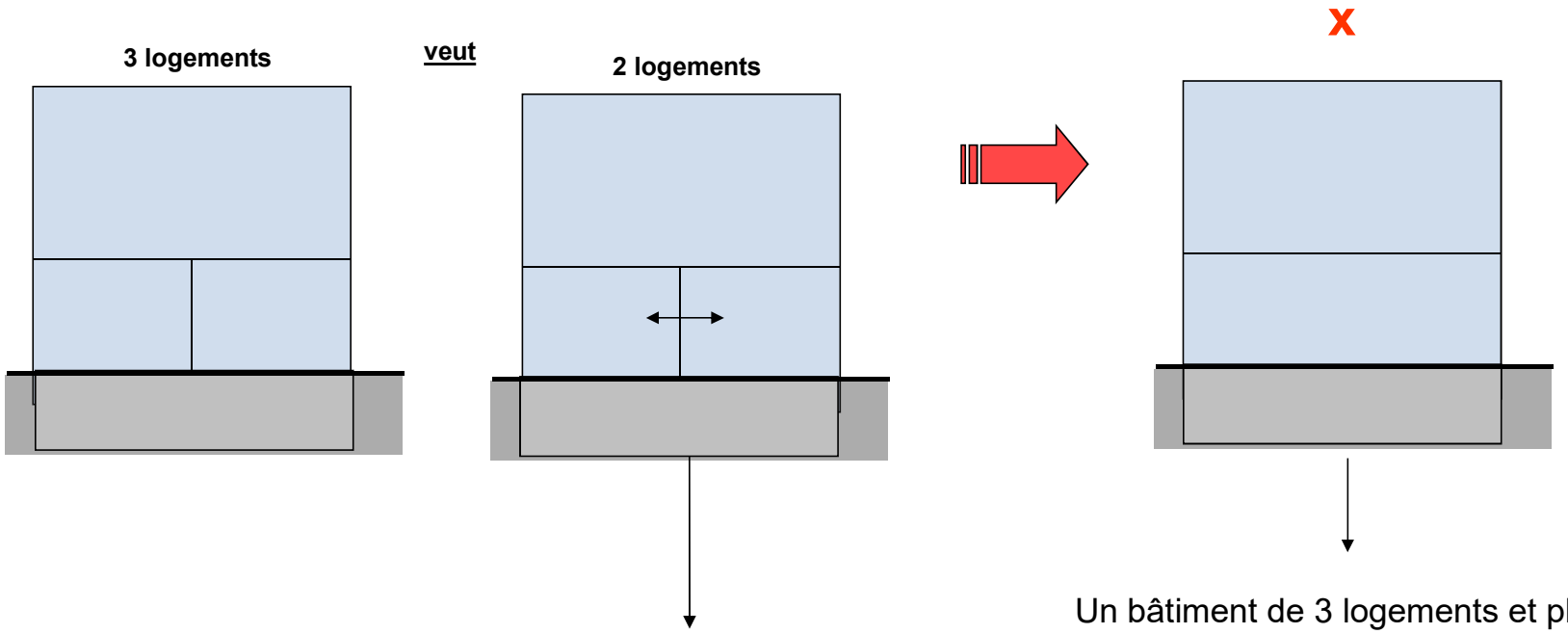
Mesures réglementaires

- Empêcher la réduction du nombre de logements, pour les bâtiments de 3 logements et plus
- Empêcher la division/subdivision des logements, pour les bâtiments de 3 logements et plus
- Empêcher les changements d'usage pour les maisons de chambre
- Note: *ces mesures ne s'appliquent pas aux bâtiments de logement social ou communautaire*
- Resserrer les dispositions relatives aux établissements touristiques

Empêcher la réduction du nombre de logement

Empêcher la réduction du nombre de logements

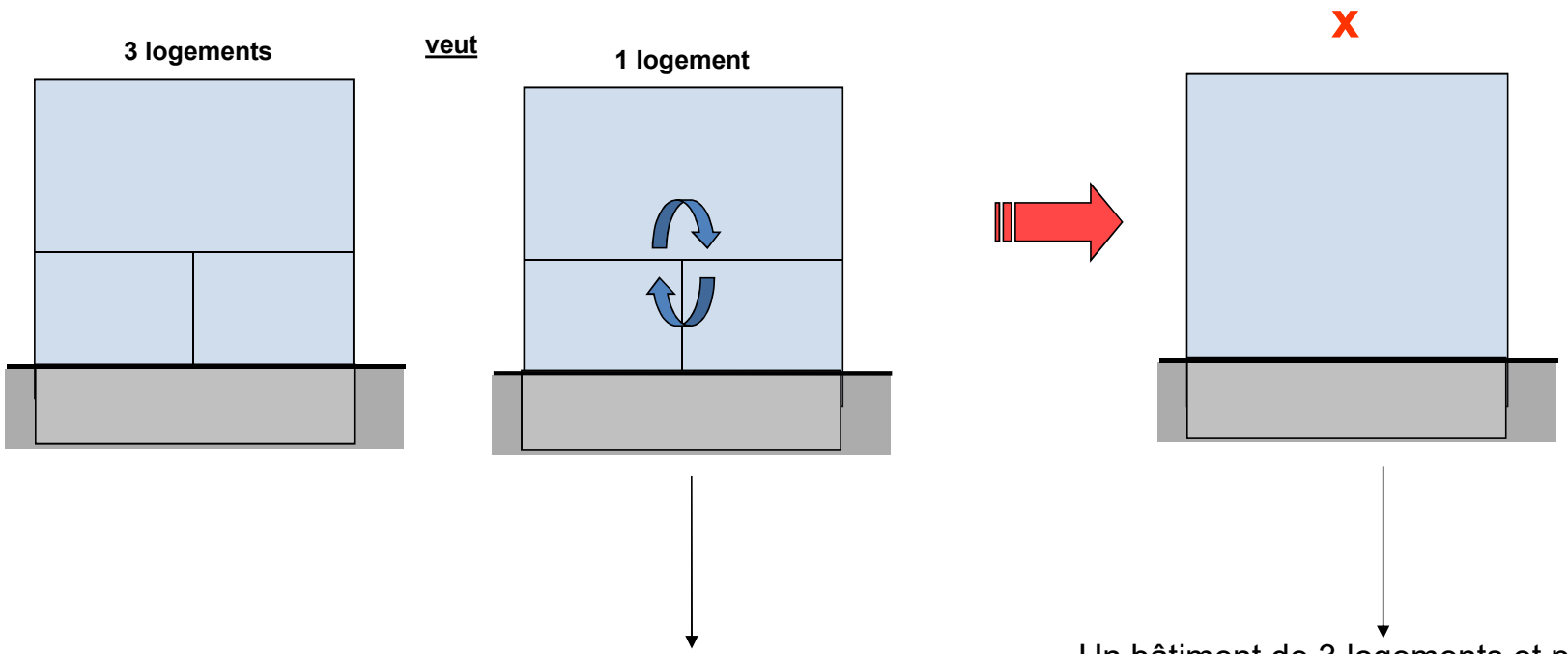
Dans un bâtiment existant de 3 logements et plus, le nombre de logements ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit.



Note: *sauf par un bâtiment de logements sociaux ou communautaires*

Empêcher la réduction du nombre de logements

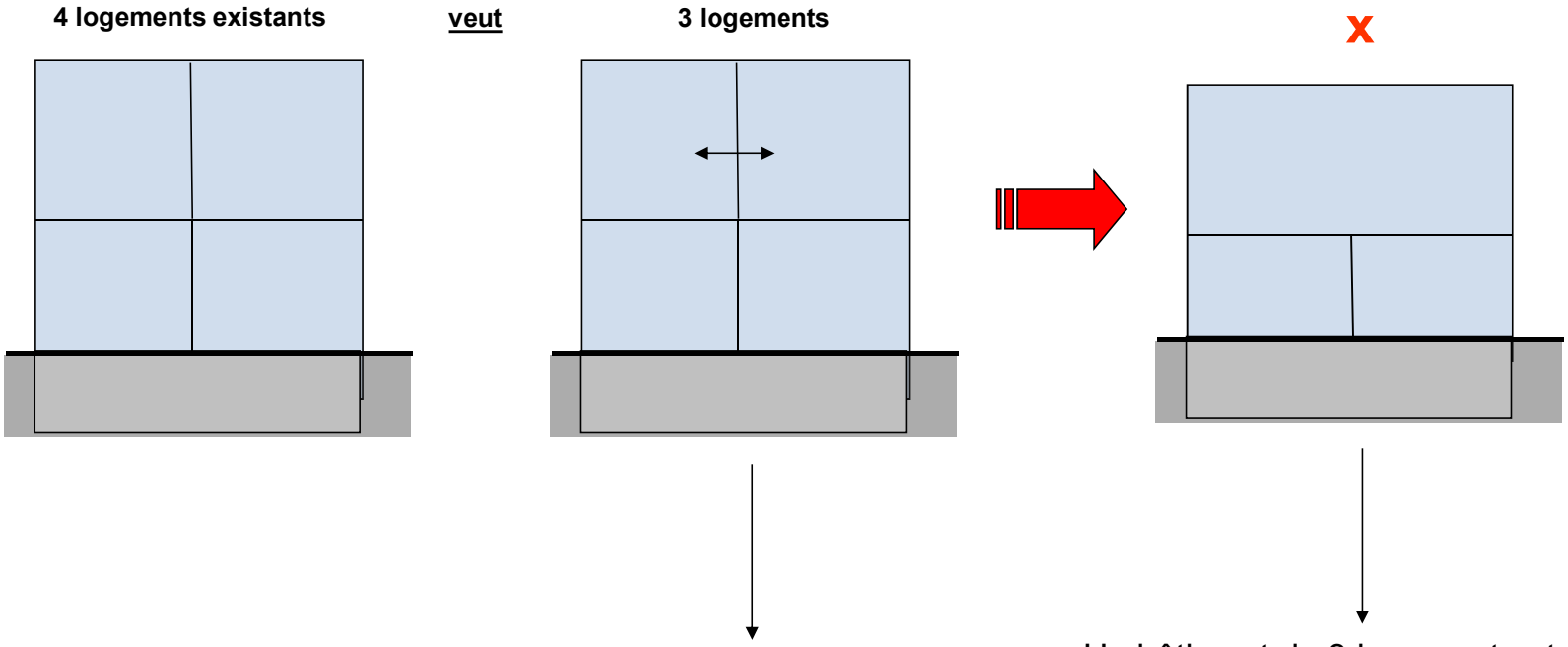
Dans un bâtiment existant de 3 logements et plus, le nombre de logements ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit.



Note: sauf par un bâtiment de logements sociaux ou communautaires

Empêcher la réduction du nombre de logements

Dans un bâtiment existant de 3 logements et plus, le nombre de logements ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit.



Note: *sauf par un bâtiment de logements sociaux ou communautaires*

Tableau récapitulatif - réduction du nombre de logements

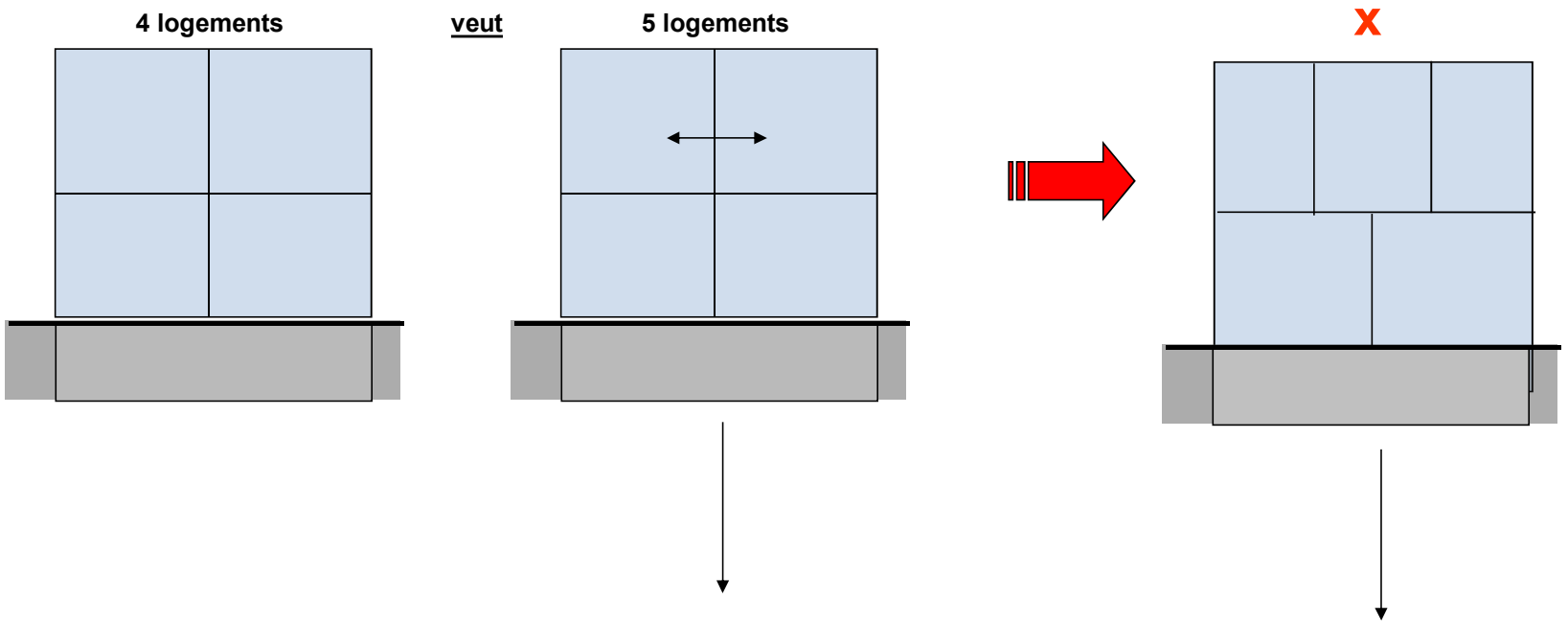
	Réduction (fusion)		
Nombre de logement-s existant-s	Nombre de logement-s proposé-s	H.1-H.3 1 à 3 log	H.2 -H.4 2 à 8 log
Unifamilial 1 logement	n/a	n/a	n/a
Duplex 2 logements	1		n/a
Triplex 3 logements	1	151.0.1	n/a
	2	151.0.1	151.0.1
4 log et plus	1	151.0.1	n/a
	2	151.0.1	151.0.1
	3	151.0.1	151.0.1

- rouge : interdit selon le nouvel article 151.0.1
- vert : autorisé de plein droit

Empêcher la division/subdivision

Division/Subdivision

Un logement ne peut pas être divisé ou subdivisé, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit.



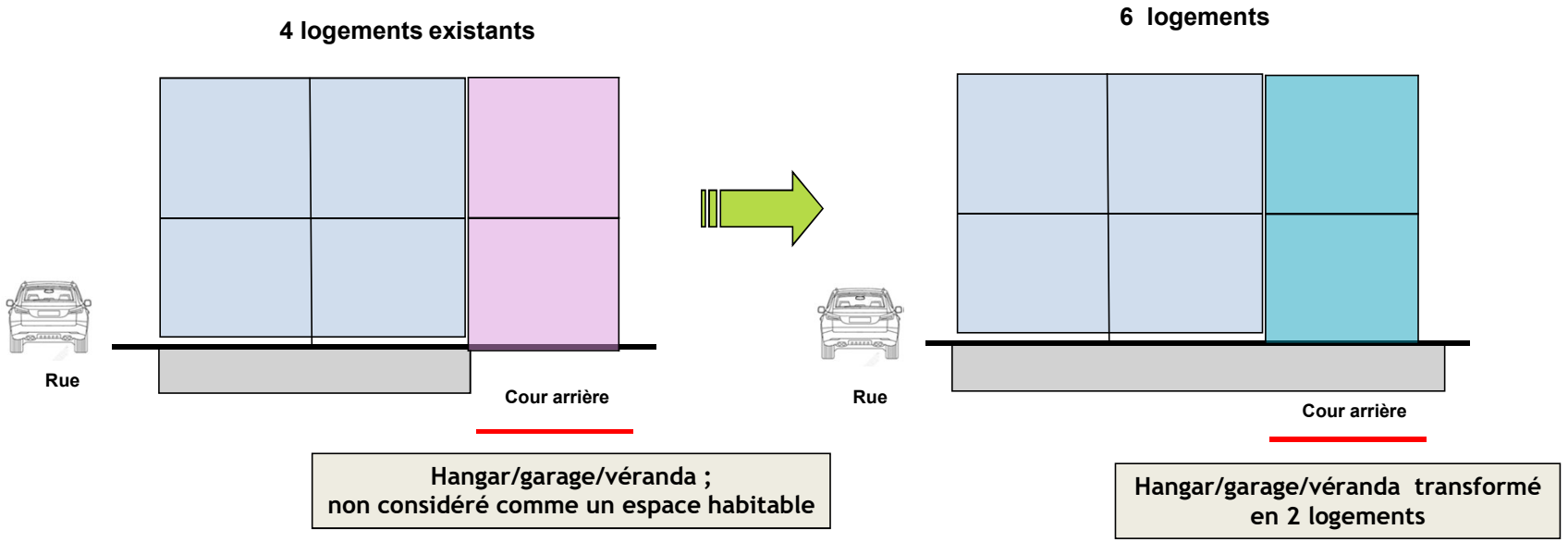
Note: *sauf par un bâtiment de logements sociaux ou communautaires*

Division/Subdivision

Malgré le premier alinéa, un logement peut être divisé ou subdivisé si l'espace retiré n'est pas un espace habitable.

Zonage autorisé

H.2 – H.4
2 à 8 log
2 – 3 ét..



**Hangar/garage/véranda ;
non considéré comme un espace habitable**

Hangar/garage/véranda transformé en 2 logements

« **espace habitable** » : un espace ou une pièce destiné à la préparation ou à la consommation de repas, au sommeil ou au séjour en excluant, notamment, une salle de bains, une salle de toilettes, un espace de rangement, une penderie et une buanderie »;

Note: *sauf par un bâtiment de logements sociaux ou communautaires*

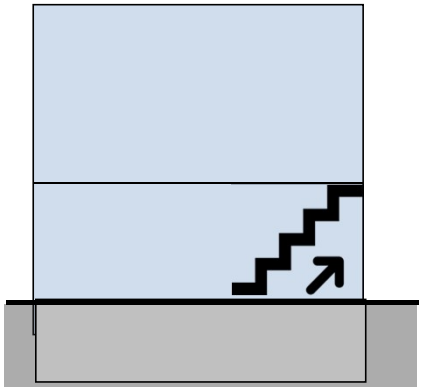
Exception pour les bâtiments de 1 à 2 logements

Malgré le premier alinéa, un bâtiment de 1 à 2 logements peut être divisé ou subdivisé, pour comprendre 2 ou 3 logements, à la condition que ce nombre de logements soit autorisé par la catégorie d'usages prescrite dans le secteur où est situé le bâtiment.

Zonage autorisé

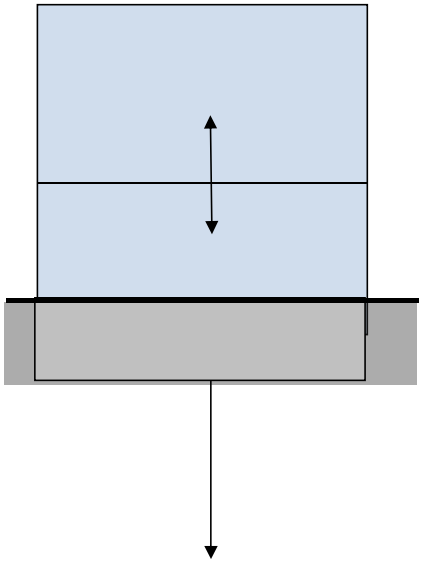
H.1 – H.3
1 à 3 log
2 – 3 ét..

1 logement/2 étages

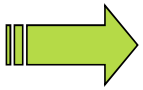


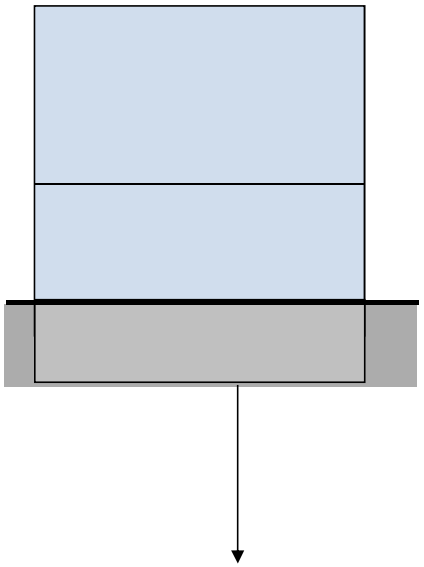
veut

2 logements



Division/subdivision





Autorisé, car le zonage autorise une habitation de 2 logements

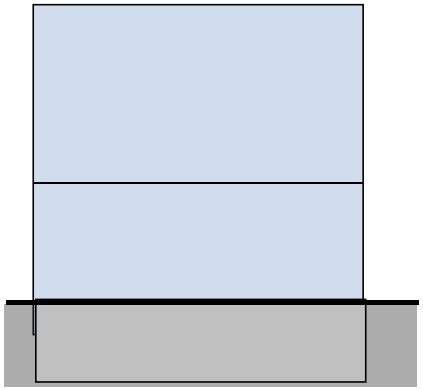
Exception pour les bâtiments de 1 à 2 logements

Un bâtiment de 1 à 2 logements peut être divisé ou subdivisé, pour comprendre 2 ou 3 logements, à la condition que ce nombre de logements soit autorisé par la catégorie d'usages prescrite dans le secteur où est situé le bâtiment.

Zonage autorisé

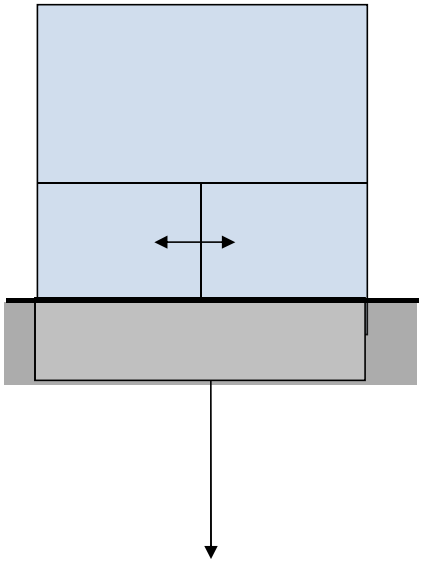
H.2 – H.4
2 à 8 log
2 – 3 ét..

2 logements

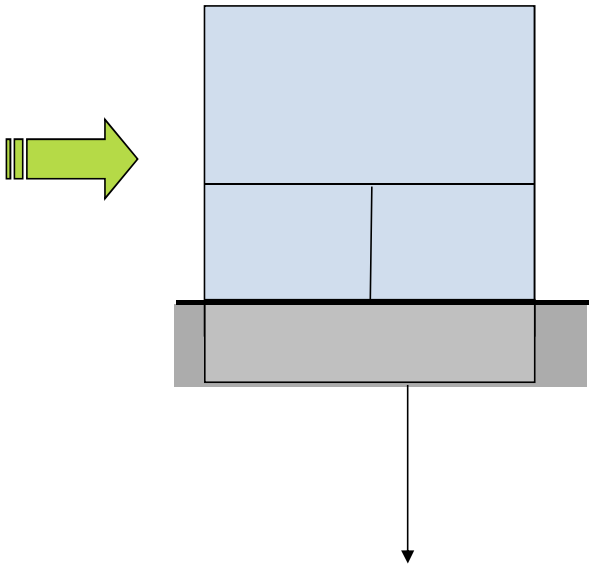


veut

3 logements



Division/subdivision



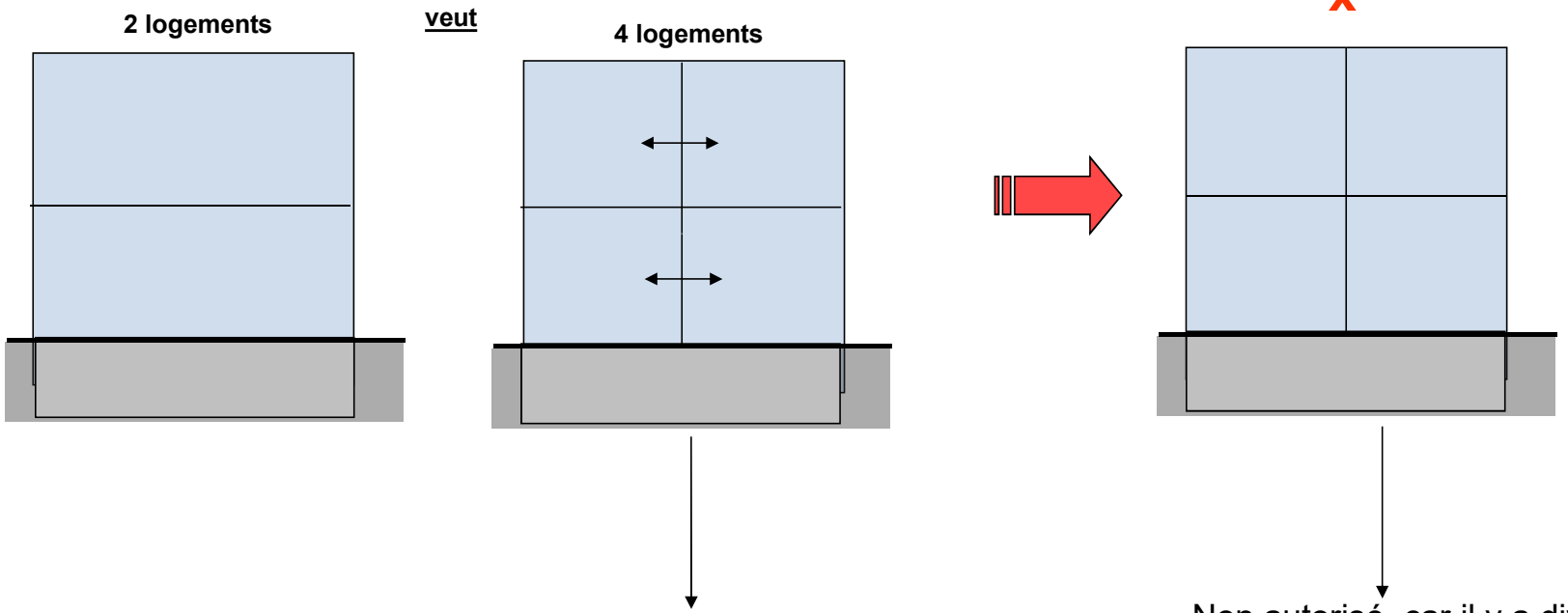
Autorisé, car le zonage autorise une habitation de 3 logements

Exception pour les bâtiments de 1 à 2 logements

Un bâtiment de 1 à 2 logements peut être divisé ou subdivisé, pour comprendre 2 ou 3 logements, à la condition que ce nombre de logements soit autorisé par la catégorie d'usages prescrite dans le secteur où est situé le bâtiment.

Zonage autorisé

H.2 – H.4
2 à 8 log
2 – 3 ét..

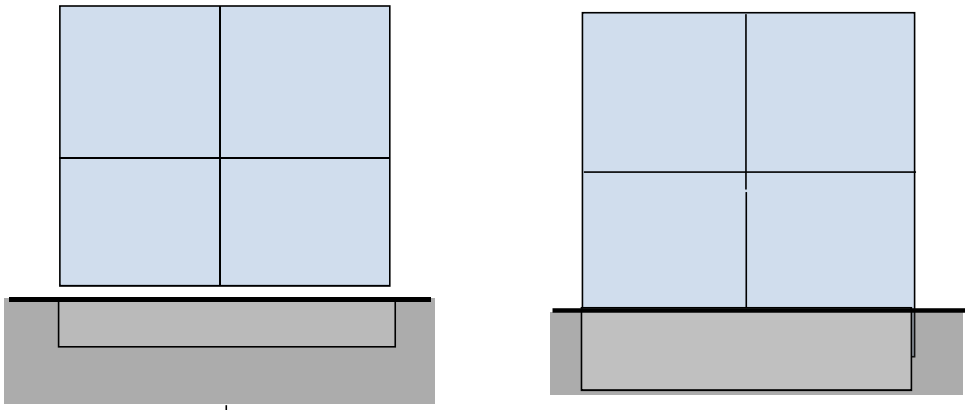


Augmenter le nombre de logements – Possibilité 1

Zonage autorisé

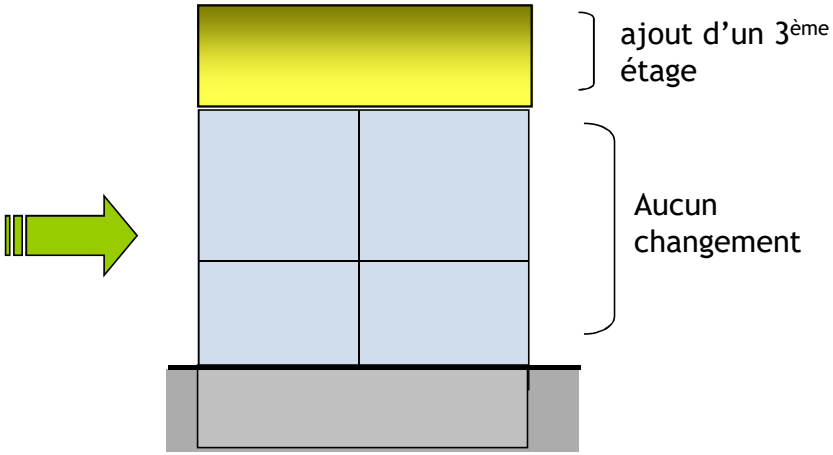
H.2 – H.4
2 à 8 log
2 – 3 ét..

4 logements existants **veut** **5 logements**



Un bâtiment de 4 logements et plus doit conserver le nombre de logements existants

Selon critères, peut être assujetti au PIIA



Autorisé car conserve les 4 logements existants et agrandi le bâtiment pour créer un logement additionnel. Conforme au zonage

Tableau récapitulatif - Division / Subdivision de logements

	Division/subdivision dans un bâtiment		
Nombre de logement-s existant-s	Nombre de logements proposés	H.1-H.3 1 à 3 log	H. 2 - H.4 2 à 8 log
Unifamilial 1 logement	2		
	3		
Duplex 2 logements	3		
	4	n/a	151.0.2
Triplex 3 logements	3	151.0.2	151.0.2
	4	n/a	151.0.2
	5	n/a	151.0.2
4 log. et plus	4	n/a	151.0.2
	5	n/a	151.0.2
	6	n/a	151.0.2

- rouge : interdit selon le nouvel article 151.0.2
- vert : autorisé de plein droit

Empêcher les changements d’usage pour les maisons de chambres

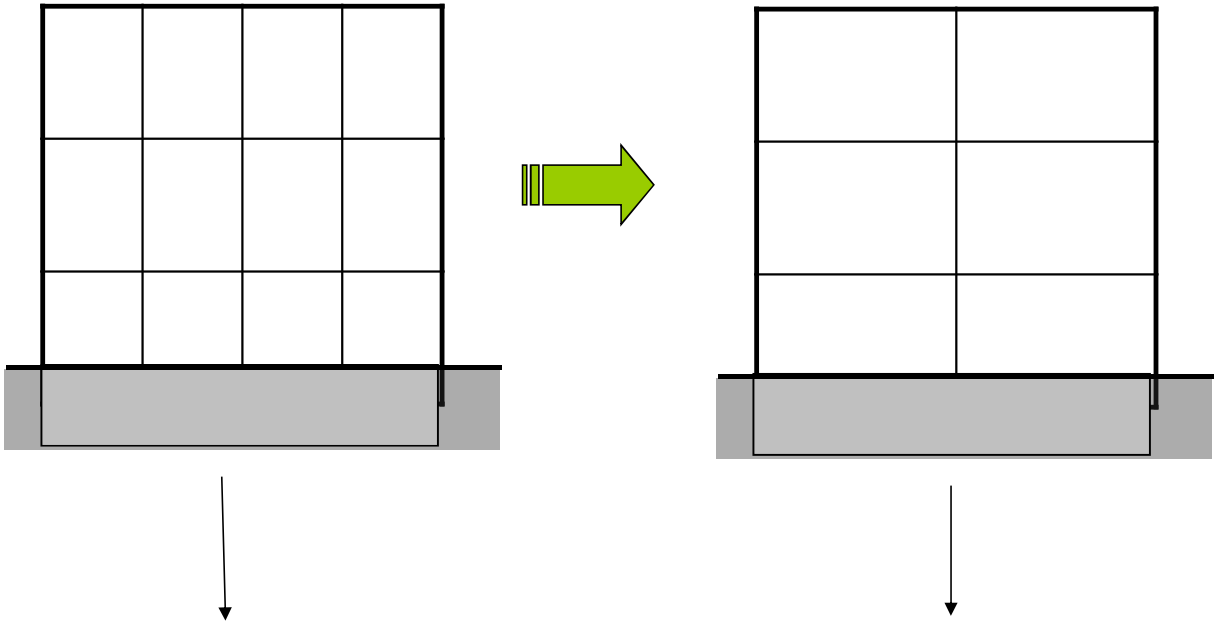
Pour les maisons de chambres

Malgré les usages prescrits, il est interdit de remplacer une maison de chambres par un autre usage, sauf par un bâtiment de logements sociaux ou communautaires.

Exemple

Zonage autorisé

H.2 – H.4



Maison de chambres
(ou bâtiment résidentiel)

Transformée en plusieurs studios
destinés à des personnes démunies

Resserrer les dispositions relatives aux établissements touristiques

Hôtel

- Ajouter la définition de « hôtel » :

« Hôtel » : un établissement où est offert de l'hébergement touristique en chambres, suites ou appartements meublés et dotés d'un service d'auto cuisine et où se trouvent :

- un bureau de réception avec un employé affecté à la surveillance de l'établissement en tout temps;
- des commodités sanitaires pour les employés;
- une ou plusieurs entrées communes desservant toutes les unités d'hébergement.

Afin de bien faire la distinction entre un hôtel et une résidence de tourisme, et afin d'éviter toute confusion dans l'application du règlement.

Résidence de tourisme

- Remplacer la définition de « résidence de tourisme » par
:

> « résidence de tourisme » : un établissement **où** est offert, à une clientèle de passage, de l'hébergement uniquement dans des résidences et dotés d'une cuisine.

À noter que pour être considéré comme une résidence de tourisme, un minimum de 2 logements sera requis par établissement.

Gîte

- Le remplacement de « gîte touristique » par la définition suivante :

« gîte » : un établissement exploité par une personne dans son logement, disposant d'une entrée distincte, qui offre au public 4 ou 5 chambres où des repas peuvent être servis.

Ce terme est utilisé dans la Loi sur les établissements d'hébergement touristique

Mesures administratives

Mesures administratives

Maintenir en bon état le stock de logement locatif

- Faire plus d'inspections
- Faire davantage de travaux en lieu et place du propriétaire
- Utiliser davantage les avis de détérioration

Mieux informer les locataires de leurs droits

- Obtenir les coordonnées des locataires
- Informer les locataires de leurs droits

Partager l'information sur les permis

- Rendre disponible l'information sur les permis
- Indiquer sur les permis s'il s'agit d'un agrandissement substantiel ou non
- Inspecter pour vérifier si les travaux sont réalisés
- Rendre disponible l'information des permis caducs

Augmenter la banque de terrain pour les projets de logement social

- Utiliser davantage le droit de préemption

Maintenir en bon état le stock de logement locatif

Faire plus d'inspections

- Augmenter les collaborations avec les organismes communautaires pour mieux identifier les immeubles présentant des problèmes de salubrité importants;
  - Cela devrait générer davantage de requêtes
  - Sur la base de ces requêtes, aller inspecter et au besoin, mandater le Service d'habitation
- Développer une grille d'inspection permettant de catégoriser le niveau d'insalubrité
  - Présence de rongeurs, punaises, blattes, etc.
  - Moisissures
  - Entretien, enveloppe du bâtiment
  - Encombrement, propreté
  - Historique d'évacuation
  - Coopération du propriétaire, des occupants
- Développer des fiches de bâtiments et prioriser les interventions selon la gravité de la situation

Maintenir en bon état le stock de logement locatif

Faire davantage de travaux en lieu et place du propriétaire

- En cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, l'Arrondissement exige du propriétaire qu'il effectue des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien qui s'imposent pour que le bâtiment respecte les normes et les mesures établies par le règlement
- Travaux jugés prioritaires: étanchéité de la toiture et de l'enveloppe du bâtiment, chauffage, moisissures importantes, infestation d'insectes/de rongeurs, sécurité/accès au bâtiment
- Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux, le règlement permet à l'autorité compétente de les effectuer et à d'en réclamer le coût du propriétaire
- L'Arrondissement, en partenariat avec le Service d'habitation, compte faire davantage appel à ce mécanisme
- Le coût des travaux effectués sur l'immeuble constitue une créance prioritaire. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble

Maintenir en bon état le stock de logement locatif

Utiliser davantage les avis de détérioration

- La Ville a le pouvoir d'exiger des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien d'un bâtiment, lorsque la détérioration de celui-ci est susceptible de porter atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants

- À défaut par le propriétaire de se conformer, le Service de l'habitation a le pouvoir d'inscrire sur le registre foncier un avis de détérioration de bâtiment de même qu'un avis de régularisation, lorsque le propriétaire aura rétabli la situation

- Il existe aussi un pouvoir d'expropriation pour la Ville, mais ce dernier n'a pas encore été utilisé

Mieux informer les locataires de leurs droits

Obtenir les coordonnées des locataires

- Formulaire à compléter au dépôt de la demande, travaux ayant un impact sur les logements (fusion, division, changement d'affectation, agrandissement (substantiel ou non-substantiel), rénovations majeures, démolition);
- Information recherchée: date de début des travaux, nom et coordonnées, présence d'une personne de 70 ans et plus et de faible revenu

Informer les locataires de leurs droits

- Envoi d'une info-lettre par la poste à l'occupant du logement touché
- Information sur ses droits et sur les organismes pouvant les aider (Comité logement)
- Le partenariat existant entre le Service de l'habitation et la Régie du logement pourra être utilisé pour discuter d'enjeux particuliers

Partager l'information sur les permis

Rendre disponible la liste des permis

- Extraction de la base de données faite à chaque mois;
- Envoi de la liste aux Comités logement
- Maintien de la possibilité d'appeler à l'arrondissement pour obtenir de l'info plus rapidement

Indiquer sur les permis s'il s'agit d'un agrandissement substantiel ou non

- S'arrimer avec les décisions de la Régie du logement quant à la définition d'un "agrandissement substantiel"
- Indiquer sur les permis de transformation émis par l'arrondissement, si les travaux prévoient un "agrandissement substantiel"
- Cette information apparaissant au permis, elle pourra être plus facilement assimilée par la Régie

Partager l’information sur les permis

Rendre disponible l’information sur les permis caducs

- Aller inspecter (à la date de début des travaux indiquée sur le formulaire)
  - Rendre disponible cette date.
- Si les travaux n’ont pas débuté à la date prévue, aller inspecter à l’expiration du délai prescrit (6 ou 12 mois, selon la nature des travaux)
- Si les travaux n’ont pas débuté, envoyer un avis au détenteur du permis
- Fermer le permis si pas de réponse ou permis abandonné
- Rendre disponible l’information (permis caduc)

Augmenter la banque de terrain pour les projets de logement social

Utiliser davantage le droit de préemption

- Le **droit de préemption** de la Ville de **Montréal** lui permet d'acheter certains immeubles en priorité sur tout autre acheteur, afin de réaliser des projets au bénéfice de la communauté

- Le droit de préemption prévu à la Charte accorde à la Ville la possibilité d'exercer un droit de premier refus sur l'acquisition d'immeubles mis en vente sur son territoire. La Ville peut exercer ce droit de préemption à des fins municipales sur tout immeuble, à l'exclusion d'un immeuble appartenant à un organisme public

- Un dossier décisionnel sera soumis au Conseil d'agglomération en **mars 2020** afin de désigner des immeubles pour lesquels un droit de préemption sera possible. Certains de ces immeubles sont situés sur le territoire de l'**arrondissement Le Sud-Ouest**