

Procès-verbal de la séance extraordinaire du conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce de la Ville de Montréal tenue le mercredi 18 juin 2014 à 19 h au 6767, chemin de la Côte-des-Neiges à Montréal, sous la présidence de monsieur le maire Russell Copeman, et à laquelle les personnes suivantes sont présentes :

Marvin Rotrand, conseiller du district de Snowdon;
Lionel Perez, conseiller du district de Darlington;
Magda Popeanu, conseillère du district de Côte-des-Neiges (quitte à 22 h 30);
Jeremy Searle, conseiller du district de Loyola.

ainsi que :

Daniel Lafond, directeur de l'aménagement urbain et services aux entreprises;
Dino Credico, conseiller en aménagement;
Geneviève Reeves, secrétaire d'arrondissement.

Monsieur Peter McQueen, conseiller du district de Notre-Dame-de-Grâce, est absent.

À moins d'indication à l'effet contraire dans le présent procès-verbal, monsieur le maire de l'arrondissement se prévaut toujours de son privilège prévu à l'article 328 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., chapitre C-19) en s'abstenant de voter.

Monsieur le maire déclare la séance ouverte à 19 h.

RÉSOLUTION CA14 170226

ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par Magda Popeanu

appuyé par Lionel Perez

D'adopter l'ordre du jour de la séance extraordinaire du 18 juin 2014 du conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

10.02

PÉRIODE DE COMMENTAIRES DU MAIRE ET DES CONSEILLERS

M. Russell Copeman explique le déroulement de la séance.



Présentation par M. Dino Credico, conseiller en aménagement, de la demande de démolition de l'immeuble situé au 5700, avenue Victoria et du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

Vous trouverez en pièce jointe (Annexe 1) copie de la présentation visuelle (PowerPoint) qui a été donnée par M. Dino Credico, séance tenante.

En réponse aux questions du maire et des conseillers suivant la présentation, MM. Daniel Lafond et Dino Credico ainsi que Mme Geneviève Reeves, apportent les précisions suivantes quant au dossier :

- En septembre 2011, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a refusé la demande d'avis préliminaire pour autoriser la démolition du bâtiment situé au 5700, avenue Victoria (le bâtiment) et la construction d'un bâtiment mixte de quatre étages, car compte tenu de l'état du bâtiment, des travaux de transformation pouvaient être réalisés;
- Le requérant justifiait sa demande de démolition par les coûts élevés reliés à la transformation du bâtiment;
- Lors de l'évaluation de la demande d'avis préliminaire, il était impossible de déterminer le pourcentage de destruction du volume du bâtiment puisque les plans préliminaires déposés à l'appui de la demande ne fournissaient pas ces renseignements;
- Le départ des locataires du bâtiment s'échelonne entre la fin de 2011 et le début de 2012, soit à l'époque où un permis de transformation a été demandé par le propriétaire à la suite du refus du CCU d'autoriser la démolition de l'immeuble;
- Le permis de transformation délivré en 2012 autorisait la démolition de 43 % du volume du bâtiment, ce qui est conforme à la limite de 50 % fixée par règlement. À partir de 50 %, le requérant doit obtenir un permis de démolition;
- Lors des travaux de transformation, plusieurs visites ont été faites par des inspecteurs sur le chantier et un avis a été délivré au requérant lorsque les travaux de démolition se sont approchés du seuil de 50 %. Les inspecteurs ont également informé le requérant que les travaux devraient être arrêtés s'il dépassait cette limite;
- En août 2013, lorsque les inspecteurs ont constaté que les travaux de démolition excédaient le seuil de 50 %, un ordre de cesser les travaux a été délivré. Le requérant a été avisé qu'il devait sécuriser le chantier et entreprendre les démarches pour obtenir un permis de démolition;
- Suivant le *Règlement régissant la démolition des immeubles* (RCA02 17009), le propriétaire qui procède à la démolition d'un bâtiment sans avoir obtenu un permis à cette fin, est passible d'une amende minimale de 5 000 \$ à 10 000 \$;
- Lors de l'évaluation d'une demande de démolition, le préjudice causé au locataire doit être évalué, non pas au cours des années qui ont précédé la demande, mais au moment où le requérant l'a déposée. Or, dans le présent cas, même s'ils avaient déjà tous quitté les lieux en 2013, le propriétaire a accepté de fournir des déclarations des anciens locataires selon lesquelles ils ont quitté de leur propre chef;



- Le passage de logements de type locatif à copropriétés indivises peut se faire de plein droit à partir du moment où l'immeuble est vacant. Le fait que l'immeuble ait, ou non, fait l'objet d'un permis de transformation ou de démolition n'y change rien;
- La *Loi sur la Régie du logement* (L.R.Q., c. R-8.1) encadre le processus de conversion en copropriété divise. On y mentionne, au dernier alinéa de l'article 51, que la conversion en copropriété divise est interdite dans l'agglomération de Montréal, sauf si tous les logements sont occupés par des propriétaires indivis ou si l'arrondissement a prévu par règlement des dérogations pour des secteurs ou catégories d'immeubles;
- L'arrondissement a prévu dans son *Règlement sur la conversion des immeubles en copropriété divise* (R.R.V.M. C-11) trois dérogations possibles à l'interdiction de convertir en copropriété divise :
 - immeuble comportant deux logements dont l'un d'eux est occupé, au moment du dépôt de la demande, par son propriétaire;
 - immeuble dont l'ensemble des logements sont occupés par un usage autre que résidentiel;
 - immeuble dont l'ensemble des logements sont vacants depuis une date antérieure au 28 janvier 2000.
- Le présent projet ne fait pas partie des trois catégories précitées, la dérogation n'est donc pas envisageable dans le cadre du règlement mentionné ci-dessus;
- La Régie du logement a accepté dans certains cas où l'immeuble original était complètement vétuste, avait été incendié ou avait fait l'objet de rénovations majeures, de reconnaître que le propriétaire n'avait pas besoin d'obtenir son autorisation pour convertir un logement en copropriétés divisées, puisqu'il s'agissait dans les faits d'un édifice neuf;
- Le conseil d'arrondissement peut imposer toute condition relative au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé proposé par le requérant, mais dans les limites de son champ de compétence (nombre d'unités de stationnement, architecture, etc.);
- Le conseil d'arrondissement n'a pas la compétence voulue pour exiger du requérant une forme particulière de logement (locatif, copropriété, logement social, etc.);
- La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) a travaillé étroitement avec le requérant quant à l'apparence architecturale du bâtiment à construire;
- Le CCU a accepté la dernière version du projet de réutilisation du sol dégagé présentée par le requérant, incluant l'ajout d'une unité de stationnement par rapport à la norme minimale exigée au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276);
- Le requérant pourrait, malgré un refus du conseil d'arrondissement pour le présent projet, soumettre un nouveau projet qui devra être analysé par la DAUSE si les frais d'étude sont acquittés.

Mme Popeanu **dépose un document** intitulé *Le développement immobilier et le droit au maintien dans les lieux des locataires*, étude réalisée par M. Louis Gaudreault, professeur à l'Université du Québec à Montréal.



PÉRIODE DE QUESTIONS ET DE DEMANDES DU PUBLIC

La période au cours de laquelle les personnes présentes s'adressent au conseil débute à 19 h 20. Au cours de cette période, les personnes suivantes se sont adressées au conseil sur les sujets mentionnés plus bas :

- Myrtle Anderson

Déplore la perte de logements locatifs et demande quelles mesures seront prises par l'arrondissement pour éviter que des situations semblables à celle présentée ce soir se reproduisent.

 - *M. Copeman rappelle qu'il existe des règlements en place pour prévenir ces situations et qu'un arrêt des travaux a été ordonné pour le présent dossier.*
 - *M. Perez explique que le conseil d'arrondissement entend les deux parties ce soir afin de pouvoir prendre une décision éclairée lors de la séance du 25 juin prochain.*

- Nalawattage Pinto

Souligne la difficulté de trouver un logement et l'importante proportion du revenu familial attribué à celui-ci pour une grande proportion de citoyens.

 - *M. Rotrand présente les trois options possibles pour le conseil lors de l'étude de l'appel du comité de démolition, le 25 juin prochain.*

- Charles Levine

Déplore le fait que des contrevenants à la réglementation puissent arriver à leurs fins de façon détournée et demande si le conseil prendra position sur les problèmes politiques liés au logement.

 - *M. Perez indique que le conseil d'arrondissement prendra tous les éléments en considération pour l'évaluation du présent dossier, incluant les obligations légales de l'arrondissement.*

- Daren Laine

Croit qu'un propriétaire posant un geste illégal devrait payer une pénalité qui bénéficierait à la communauté et que ce geste, en plus d'être illégal, est immoral puisqu'il va à l'encontre d'une décision de l'arrondissement. Elle demande à ce que le conseil fasse cesser ce type d'action et impose des conditions pour que soit réinstaurée la vocation locative du bâtiment et que le logement social soit privilégié.

 - *M. Copeman note que le conseil examinera quels sont ses pouvoirs légaux et rappelle qu'il ne peut imposer du logement social à cet endroit. Le gouvernement du Québec détermine, à chaque année, le nombre d'unités de logement social pouvant être construit à la Ville de Montréal.*
 - *M. Rotrand rappelle que la présente séance n'est pas une consultation publique, mais que le conseil entend l'appel d'un organisme communautaire de la décision du Comité de démolition.*

- Merle Reislser

Demande des précisions sur la délivrance des permis, soit la possibilité pour un propriétaire d'obtenir d'abord un permis de transformation, puis de démolition.

 - *M. Copeman explique que le conseil devra prendre une décision quant à la délivrance du permis de démolition.*



- Khansay Sisouphone S'inquiète de la répétition de ce type de geste de la part d'autres propriétaires.

 - *Mme Popeanu indique qu'elle déposera deux motions lors de la prochaine séance du conseil concernant notamment le moratoire sur la conversion en copropriété divise et sur la modification à la réglementation.*
 - *M. Copeman affirme être préoccupé par la perte de logements locatifs et à titre de responsable de l'habitation à la Ville de Montréal, indique qu'un examen de l'effet des conversions de logements locatifs en copropriétés indivises est en cours.*
 - *M. Rotrand précise que le fait qu'un bâtiment locatif se transforme en copropriétés indivises ne fait pas perdre ses droits à un locataire. Le bail en cours doit être respecté.*

- Leroy Wedderburn Croit que le bâtiment devrait être transformé en logement social plutôt qu'en copropriété, notamment en raison de la manière dont le requérant a agi.

- Jennifer Auchinleck De la Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges, rappelle les éléments devant être pris en compte par le conseil, notamment l'intérêt public et les besoins de logements dans les environs et souhaiterait que l'arrondissement analyse davantage les conditions pouvant être exigées par le conseil d'arrondissement. Elle demande à ce que la jurisprudence et les avis juridiques soient rendus publics.

 - *M. Perez explique que la politique de la Ville de Montréal est de garder ses avis juridiques confidentiels et en donne les raisons.*
 - *M. Rotrand rappelle les trois scénarios de décision que pourra prendre le conseil d'arrondissement à la suite de l'appel de la décision du Comité de démolition.*

- Christopher Schwartz **Dépose six lettres** d'appui à l'appel de la démolition déposé par Mme Pathak de Projet Genèse, signées par des organismes communautaires de l'arrondissement. Pour lui, le Comité de démolition doit tenir compte de l'intérêt public dans sa décision et demande de quelle façon le conseil pourrait justifier la décision d'octroyer le permis de démolition.

 - *M. Copeman rappelle que la décision du conseil sera prise le 25 juin 2014.*
 - *M. Perez souligne que le conseil doit entendre l'appel soumis par Projet Genèse, ainsi que les représentations du requérant.*

En lien avec les conversions de logements locatifs en copropriétés, demande ce qui peut être fait pour préserver le parc de logements locatifs.

 - *M. Copeman explique que l'une des problématiques liées à la perte de logements locatifs est la facilité de conversion en copropriétés indivises et déclare avoir mandaté les services afin de trouver des façons de contrôler ces conversions.*

La période de questions et de demandes du public de trente minutes est maintenant terminée.



RÉSOLUTION CA14 170227**PROLONGATION DE LA PÉRIODE DE QUESTIONS ET DE DEMANDES DU PUBLIC**

Il est proposé par Lionel Perez

appuyé par Marvin Rotrand

De prolonger de quinze minutes la période de questions et de demandes du public pour permettre à toutes les personnes qui se sont inscrites d'avoir la possibilité de s'adresser au conseil.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

10.06

- Annie Lapalme Au nom de l'ŒIL, appuie Projet Genèse pour son appel à la décision du Comité de démolition, détaille les problématiques de logements dans le secteur de Côte-des-Neiges et s'inscrit contre la démolition de logements locatifs pour faire place à la construction de condominiums.

- Candy Banes Affirme que l'octroi du permis donnerait un mauvais exemple aux autres propriétaires et demande les raisons pour lesquelles le conseil octroierait un permis de démolition.
 - *M. Copeman rappelle que le conseil rendra sa décision le 25 juin 2014 et que la séance actuelle permet d'entendre les diverses parties.*
 - *M. Perez souligne l'importance de la présente séance pour le conseil et pour la démocratie en général.*

La prolongation de quinze minutes pour la période de questions et de demandes du public est maintenant terminée.

PÉRIODE DE QUESTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL

- Lionel Perez S'enquiert des éléments qui auraient été pris en compte si l'avis préliminaire du CCU avait été positif en 2011.
 - *Mme Reeves confirme que le critère de préjudice aux locataires aurait pu être pris en compte par le Comité de démolition au moment de se prononcer sur l'autorisation de démolir puisque ceux-ci résidaient toujours dans l'immeuble. Elle précise par ailleurs que l'une des conditions qui auraient pu être exigée aurait été la relocalisation des locataires. Elle ne peut confirmer si une compensation pécuniaire aux locataires aurait pu être exigée par l'arrondissement.*

 - Jeremy Searle Se questionne sur le caractère authentique des déclarations des anciens locataires fournies par le requérant confirmant qu'ils ont quitté de leur plein gré.
-



Argumentation des parties à la suite de l'appel de la décision du comité de démolition relativement à une demande de démolition de l'immeuble situé au 5700, avenue Victoria, à l'intersection du chemin de la Côte-Sainte-Catherine – dossier relatif à la demande de permis 3000725972.

Représentations de Mme Sheetal Pathak, représentante de l'organisme Projet Genèse.

Vous trouverez en pièce jointe (Annexe 2) copie de la présentation visuelle (PowerPoint) qui a été donnée par Mme Sheetal Pathak, séance tenante.

Résumé de l'échange faisant suite aux représentations de Mme Pathak

- Projet Genèse est un organisme communautaire œuvrant notamment en matière de logement depuis 37 ans dans l'arrondissement et dont le local est situé face au bâtiment situé au 5700, avenue Victoria;
- Projet Genèse n'a reçu aucune plainte des locataires du 5700, avenue Victoria entre le moment de la demande de permis de transformation du bâtiment et sa délivrance en 2012;
- L'organisme a obtenu copie des déclarations des anciens locataires confirmant avoir quitté leur logement à l'amiable, et indique avoir communiqué avec quatre d'entre eux, ceux-ci ayant confirmé la véracité des informations contenues dans leur déclaration;
- Projet Genèse s'est rendu compte que le bâtiment serait transformé en copropriétés lorsqu'une affiche a été installée à l'avant de celui-ci. À l'époque, l'organisme a fait des recherches sur le processus de conversion de logements locatifs en copropriétés;
- Projet Genèse demande au conseil de refuser les projets qui lui sont proposés pour ce site tant et aussi longtemps que ceux-ci n'incluront pas des logements locatifs;
- L'organisme s'inquiète qu'une décision positive à la délivrance du permis de démolition serve de précédent pour l'obtention d'autorisations de convertir en copropriété de façon détournée;
- Projet Genèse travaille avec des avocats dans le cadre de certains dossiers de logements, mais ne peut donner le point de vue de ces derniers quant à l'interprétation à donner aux dispositions législatives et réglementaires en lien avec le dossier à l'étude ce soir;
- D'après monsieur Lafond, si le conseil refuse d'accorder le permis de démolition, il est possible que le propriétaire n'ait d'autre alternative que de laisser, à court ou à moyen terme, le bâtiment dans l'état où il est;
- Les logements locatifs de ce bâtiment n'existent plus et le conseil ne croit pas avoir les pouvoirs nécessaires pour exiger leur restitution;
- Le conseil rappelle qu'il n'existe aucun lien entre la délivrance du permis de démolition ou de transformation, et la conversion en copropriétés indivises du bâtiment, celle-ci pouvant se faire de plein droit;
- Le conseil ne partage pas l'opinion de Mme Pathak quant à la possibilité d'utiliser ce site pour du logement social. Après vérifications auprès du Service des affaires juridiques et du Service de l'habitation, la Ville de Montréal n'a pas la compétence voulue pour exiger que le site soit dédié à cet usage. Le conseil ne peut également pas exiger du propriétaire une tenure particulière pour les logements;



- M. Rotrand affirme que d'autres arrondissements, notamment Le Plateau-Mont-Royal et Rosemont–La Petite-Patrie ont refusé la délivrance d'un permis de démolition parce que le projet proposé n'était pas dans l'intérêt public. Ces arrondissements n'ont toutefois pas été jusqu'à exiger que la délivrance du permis soit conditionnelle à un certain type de logements;
- La définition de l'intérêt public varie d'une personne à une autre. Les conseillers doivent non seulement prendre en considération les prétentions des organismes qui défendent les droits des locataires, mais également prendre en compte les droits des propriétaires. Occulter le droit à la propriété n'est pas dans l'intérêt public. Le Canada est un État de droit et en ce sens, il faut également respecter ce droit.

Représentations de M. Haim Elkabas, propriétaire de l'immeuble et signataire de la demande de démolition.

Résumé des représentations de M. Haim Elkabas

- Remercie les services de leur professionnalisme et s'est senti offensé qu'on insinue qu'il ait pu payer les anciens locataires en échange de leur déclaration. M. Searle présente ses excuses au requérant si ses propos l'ont offensé;
- Indique avoir ajouté davantage d'unités de logement à la demande du CCU. Le projet comporte dorénavant 7 unités de condo et 4 logements locatifs;
- Déploie le fait que sa demande d'autorisation de démolir soit utilisée pour demander au conseil davantage de logements sociaux et se dit préoccupé par la problématique de logement, mentionnant que lui-même, lors de son arrivée au Canada, faisait partie du nombre de citoyens dont le loyer représentait la majorité de ses revenus;
- Durant le processus de construction, bien que toutes les décisions de l'arrondissement n'étaient pas en sa faveur, considère que les modifications demandées ont été positives pour le projet;
- Le permis de transformation autorisait la démolition de moins de 50 % d'une partie du bâtiment et la rénovation complète de l'autre partie. Après 8 mois de travaux pour tenter de préserver les autres 50 % et de dépenses supplémentaires au budget initial, confirme que la démolition a atteint un seuil de 52 %. Le dépassement provient du fait que lors du retrait des briques (enveloppe du bâtiment), les blocs de ciment, utilisés lors de la construction du bâtiment dans les années 1940, tombaient et, afin de sécuriser la structure, ces blocs de ciment ont été remplacés. Il s'agissait d'une question de sécurité;
- Affirme payer pour cette erreur car depuis novembre 2013, soit le moment où l'ordre de cesser les travaux a été émis, les coûts, tant financiers qu'émotifs pour lui autant que pour sa famille, sont considérables;
- Indique avoir communiqué avec ROMEL en 2013 pour voir s'il pouvait collaborer pour améliorer la situation de certains bâtiments de logements sociaux;
- Indique avoir communiqué à trois reprises avec Projet Genèse pour rencontrer ses représentants, mais l'organisme a décliné ses demandes;
- Rappelle que d'autres citoyens de Côte-des-Neiges ont également besoin d'avoir accès à une propriété qu'ils pourront acheter à un prix raisonnable.
- Souligne que les baux de l'immeuble, avant le départ des locataires, s'élevaient à 600 ou 700 \$ pour un trois et demi;



- Détaille les avantages de permettre la construction du bâtiment notamment l'embellissement de l'intersection, l'impact sur les autres propriétaires;
- Explique les conséquences d'un refus. Le bâtiment restera dans son état actuel pour un moment car les institutions financières n'accepteront pas de financer un bâtiment exclusivement locatif;
- Rappelle qu'il a fait tout ce que l'arrondissement a exigé et qu'il tente de contribuer du mieux qu'il peut à la communauté. Il demande au conseil de regarder les faits.

Résumé de l'échange suivant les représentations de M. Haim Elkabas

- Le requérant confirme être entrepreneur en immobilier depuis 10 ans et posséder 7 bâtiments dans l'arrondissement. Ce projet de rénovation est complètement différent de ses expériences passées puisque d'une part, ce bâtiment est le plus important en termes de volume et que d'autre part, le cadre bâti est différent;
- La demande de permis de démolition déposée en 2011 visait à réaliser un projet à moindre coût : le requérant avait évalué qu'une démolition complète suivie d'une reconstruction serait plus rentable qu'une transformation du bâtiment;
- À l'époque, l'arrondissement a avisé le requérant qu'un projet de démolition complète ne serait jamais autorisé étant donné l'état du bâtiment;
- En 2012, l'octroi du permis de transformation permettait au requérant de démolir 43 % du bâtiment;
- Pour des raisons de sécurité, le requérant a dépassé le seuil maximal de 50 % autorisé par le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)* et le *Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009)*;
- Les faits pourraient laisser suggérer un dépassement intentionnel de la limite de démolition autorisée étant donné le refus initial de l'arrondissement pour la démolition de l'immeuble, ce que le requérant réfute;
- Le requérant confirme qu'il avait reçu l'information que le seuil maximal de démolition autorisé à même le permis de transformation s'élève à 50 %. Pour des raisons de sécurité, ce seuil a été dépassé. Le dépassement n'était pas intentionnel mais était nécessaire en raison d'une situation d'urgence. Le requérant confirme avoir une lettre de ses ingénieurs confirmant l'urgence de la situation, lettre qu'il a transmis à l'arrondissement au moment où l'ordre d'arrêter les travaux a été émis. Pour sa part, la DAUSE devrait recevoir un rapport précis de ses inspecteurs sur le détail de ces dépassements;
- Le requérant déclare que la situation géographique du bâtiment et l'impact sur la population a augmenté le sentiment d'urgence d'intervenir rapidement pour le sécuriser;
- La délivrance d'un permis de démolition, à ce stade, lui permettrait de se conformer à la réglementation de l'arrondissement. Le requérant confirme qu'aucune démolition supplémentaire n'est nécessaire et que la prochaine étape serait de construire l'enveloppe du bâtiment. Les plans architecturaux initiaux déposés pour le permis de transformation, en ce qui a trait à la reconstruction, n'ont pas changé. Le projet sera réalisé conformément à ces plans;
- Le requérant confirme avoir fourni les déclarations des locataires à l'effet qu'ils ont quitté de leur plein gré, ainsi que les preuves de paiement des indemnités et des remboursements pour les frais de déménagement des locataires;



- Des 18 unités de logements existant auparavant, 8 étaient commerciales et 10 résidentielles. Le nouveau projet propose 11 unités de logement dont 7 seront des copropriétés et 4 des logements locatifs, en plus du rez-de-chaussée commercial. Le requérant fournira une lettre confirmant que 4 logements seront de type locatif. Des 7 logements de copropriétés, 5 ont été achetés par des citoyens du secteur. Le prix des condominiums s'échelonnait de 250 000 \$ à 325 000 \$;
- Lors de l'analyse du projet, le CCU a émis le souhait que le requérant maintienne minimalement le même nombre d'unités de logement sans préciser une tenure particulière. La tenure locative des 4 logements découle de la volonté du requérant qui, plutôt que de maintenir le deuxième étage entièrement commercial, l'a divisé de manière à permettre l'aménagement de logements locatifs;
- Les copropriétés vendues l'ont été à titre de copropriétés divisées. La Régie du logement a indiqué au requérant qu'étant donné la vacance du bâtiment, elle n'avait pas à donner son autorisation. Le conseil devra valider ces informations avant de rendre sa décision le 25 juin 2014.

RÉSOLUTION CA14 170228

APPEL DE LA DÉCISION - DÉMOLITION - 5700, AVENUE VICTORIA

Il est proposé par Russell Copeman

appuyé par Lionel Perez

De reporter l'étude de ce dossier à la séance ordinaire du 25 juin 2014.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.01 1143779003

L'ordre du jour étant épuisé, monsieur le maire déclare la séance close.

La séance est levée à 23 h.

Russell Copeman
Le maire d'arrondissement

Geneviève Reeves
La secrétaire d'arrondissement

Les résolutions CA14 170226 à CA14 170228 consignées dans ce procès-verbal sont considérées signées comme si elles l'avaient été une à une.



ANNEXE 1



5700, avenue Victoria

Étude d'une demande de démolition et du projet de remplacement

Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement
Séance du 18 juin 2014

Contexte – 5700 Victoria

Objet

Étude d'une demande de *démolition* et du projet de remplacement pour la propriété sise au 5700, avenue Victoria

Année de construction: 1945

NORMES RÉGLEMENTAIRES

USAGES: C.2B, H

HAUTEUR: 3 étages/ 7 m – 12.5 m

TI: 35% - 85% (*1.2)

Densité: max. 3

MARGES

Latérale: 1.5 M

Arrière: 3 M

MI: RI

Propriété qui n'a aucun statut patrimonial



Métro Côte-Sainte-Catherine



Carrefour, Victoria et Côte-Sainte-Catherine



Avenue Victoria



Carrefour, Victoria et Côte-Sainte-Catherine



Historique

Le 20 septembre 2011

- Suite au dépôt d'une demande d'avis préliminaire pour un projet qui vise à autoriser la démolition du bâtiment actuel et la construction d'un nouvel immeuble de 4 étages, le comité consultatif d'urbanisme formule un avis défavorable à la démolition totale.

Le 13 mars 2012

- Une demande de permis est déposée pour la transformation et l'agrandissement du bâtiment actuel, selon un projet conforme à la réglementation.

L'étude de la demande est réalisée en tenant compte des dispositions du « Règlement régissant la démolition des immeubles ».



RCA02 17009 – RÈGLEMENT RÉGISSANT LA DÉMOLITION DES IMMEUBLES

SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.
2. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les termes suivants signifient :
 - « bâtiment situé dans un secteur ou un immeuble significatif » : un bâtiment situé dans un secteur significatif ou un immeuble significatif identifié comme tel à l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce.
 - « comité » : le comité de démolition;
 - « conseil » : le conseil de l'arrondissement;
 - « démolition » : intervention qui entraîne la destruction de plus de 50 % du volume d'un bâtiment, sans égard aux fondations;
 - « directeur » : le directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises;
 - « garage » : abri clos, attaché ou non à un bâtiment destiné à un usage principal habitation, destiné à recevoir principalement des véhicules de toutes sortes, sauf des véhicules hippomobiles;

...

Historique

Le 20 septembre 2011

- Suite au dépôt d'une demande d'avis préliminaire pour un projet qui vise à autoriser la démolition du bâtiment actuel et la construction d'un nouvel immeuble de 4 étages, le comité consultatif d'urbanisme formule un avis défavorable à la démolition totale.

Le 13 mars 2012

- Une demande de permis est déposée pour la transformation et l'agrandissement du bâtiment actuel, selon un projet conforme à la réglementation.

L'étude de la demande est réalisée en tenant compte des dispositions du « Règlement régissant la démolition des immeubles ».

Le 6 juillet 2012

- Le permis pour la transformation et l'agrandissement du bâtiment actuel est délivré.

Le 8 août 2013

- Le propriétaire est avisé que près de 50% de l'immeuble est démoli.

État du bâtiment le 7 août 2013

Montreal
Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises
1100, boulevard Décarie, bureau 600
Montréal (Québec) H3B 2H6

Avis
d'infraction
de nuisance

N° 007410

Date: Permis et inspections
An: Mois: Année: Heures: 13/08/13 13:50

Nom: **HAN ELKABAS**

A
Maison: **MONTREAL**

Les infractions:
5700 AV. VICTORIA

Non conformes par rapport
aux normes actuellement
en vigueur en vigueur: **BCA
PE 17605 2-5-34**

* **RETRAIEMENT DE PLUS DE
50% NON AUTORISÉ SE-
LON PERMIS EN 3000 CM²
-12**

* **CRÉATION DE PLUSIEURS
DE PERMIS DE CONSTRUCTION**

En conséquence et sans autre avis, veuillez prendre note qu'un permis pour
être installé dans votre permis à l'Ordre municipal et qu'il est moment, sans être
possible de le faire valide par le règlement précis.

Par renseignements:
Téléphone: **572-8170**

Site: **10** Inspecteur (et adjoint):
ROBERT HANDELHOLD

Signature de: **ROBERT HANDELHOLD**

Admis en inspection: **Robert Handelhold**

Statut: En cours Terminé

Statut: En cours Terminé

Statut: En cours Terminé

Statut: En cours Terminé

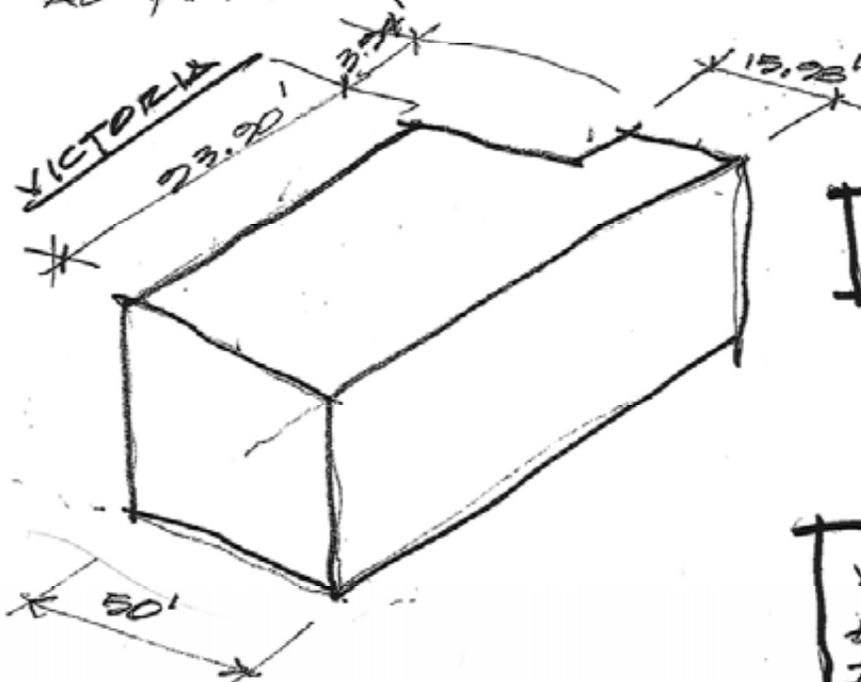


2013/08/07 11:52

Évaluation du volume

SELOU CERTIF. LOC.
AU PERZHS

VOLUME AVANT TRAVAUX BÂTIMENT D'ORIGINE



AIRE BÂT
EXISTANT.

$$23.90 \times 50 = 1695 \text{ m}^2$$

$$3.94 \times 15.98 = \underline{63}$$

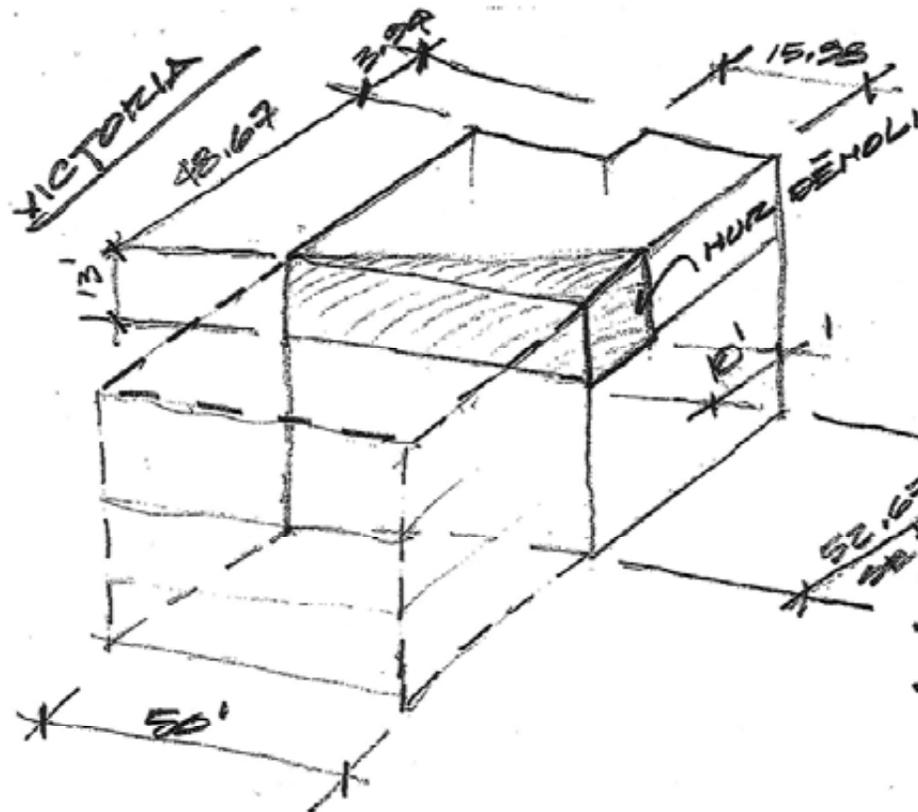
$$1758 \text{ m}^2$$

VOLUME BÂT
EXIST AVANT
TRAVAUX

$$1758 \times 32.08 = 152,637 \text{ m}^3$$

FOURSTION
AU PARAPET
SELOU PLAN
A-501-C

Évaluation du volume



VOLUME NON DÉMOLI
SELON PLANS AU PERMIS

AIRE
 $48.67 \times 50 = 2433.5$
 $3.94 \times 15.98 = 63$

 2496.5

VOLUME
 $2496 \times 32.08 = 80,072$
 PI^3

% NON DÉMOLI DU
VOLUME D'ORIGINE

$80,072 PI^3 + 152,637 PI^3 = 52\%$
 (52.45%)

Historique

Le 20 septembre 2011

- Suite au dépôt d'une demande d'avis préliminaire pour un projet qui vise à autoriser la démolition du bâtiment actuel et la construction d'un nouvel immeuble de 4 étages, le comité consultatif d'urbanisme formule un avis défavorable à la démolition totale.

Le 13 mars 2012

- Une demande de permis est déposée pour la transformation et l'agrandissement du bâtiment actuel, selon un projet conforme à la réglementation.

L'étude de la demande est réalisée en tenant compte des dispositions du « Règlement régissant la démolition des immeubles ».

Le 6 juillet 2012

- Le permis pour la transformation et l'agrandissement du bâtiment actuel est délivré.

Le 8 août 2013

- Le propriétaire est avisé que près de 50% de l'immeuble est démoli.

Le 21 octobre 2013

- Le chantier est fermé – La démolition excède les 50% du volume – Il est ordonné de déposer une demande de démolition et de présenter un projet de remplacement. Le Comité de démolition sera saisi de l'étude.

État du bâtiment le 21 octobre 2013



Historique

Le 23 octobre 2013

- Le propriétaire dépose une demande de permis pour démolition et pour étude du projet de remplacement.

Janvier et février 2014

- Le comité consultatif d'urbanisme est saisi de la demande de démolition et du projet de remplacement pour avis et commentaires.

Objet du permis de transformation



Modèles locaux ou internationaux



Critères préconisés

- Marquer l'horizontalité du rez-de-chaussée.
- Souligner la transition entre le rez-de-chaussée et les niveaux supérieurs.
- Donner à chaque commerce une entrée propre, distincte de l'entrée du bâtiment.
- Maximiser la perméabilité et la transparence au niveau de la rue.
- Exacerber la légèreté.
- Exploiter la lumière naturelle.
- Encadrer l'affichage.
- Éviter les coloris clairs et les couleurs intenses.
- Assurer une continuité du traitement des étages en minimisant le nombre de matériaux.
- Refuser toute ornementation.



Objet du permis de transformation

Commentaires du CCU –

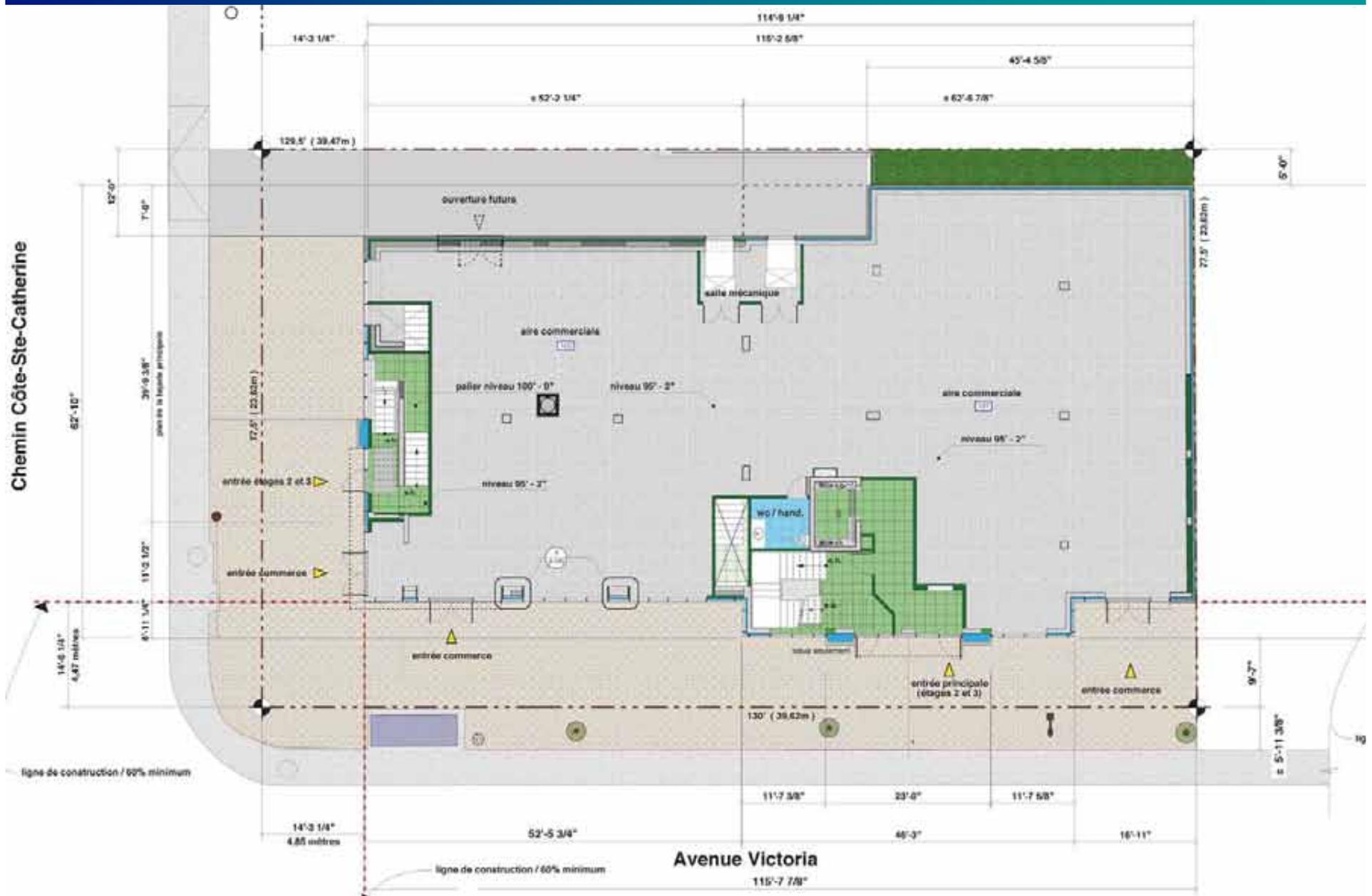
- Viser une approche contemporaine;
- Alléger l'architecture du bâtiment;
- Prévoir des ouvertures plus grandes pour la mezzanine;
- Animer les façades.



État d'évolution du projet



Plan du rez-de-chaussée



Plan du deuxième étage

Chemin Côte-Ste-Catherine



Élévation sur l'avenue Victoria



Élévation sur Côte-Sainte-Catherine



Statistiques

Normes	Existant	Proposé	Requis
Taux d'implantation	47,5%	65,14%	Max - 85%
% de maçonnerie	100% (Victoria) 100% (Côte Ste –Cat.)	100% (Victoria) 100% (Côte Ste –Cat.)	80% (sauf r.d.c.)
Hauteur	3 étages – 11,43 m	3 étages – 13,20 m (avec mezzanine)	3 étages – 12,5 m (14,5 avec mezzanine)
Stationnement	aucune unité	10 unités (intérieures)	9 unités

Logements	Existant	Proposé
Studio	0	1
3 ½ (815 pi.ca)	8	4
4 ½ (1023 – 1195 pi.ca.)	2	6
Logements	10 logements	11 logements

Occupations proposées

Étages	Existant	Proposé
Sous-sol	Entreposage	Stationnement et entreposage (10 unités)
Rez-de-chaussée	Commerciale (443.94 m.c.)	Commerciale (596 m.c.)
Premier étage	Habitation (443.94 m.c.)	Bureaux – Habitation (608.51 m.c.)
Deuxième étage	Habitation (494 m.c.)	Habitation (608.51 m.c.)
Mezzanine	N/A	Habitation (243.41 m.c.)

Recommandation

Après étude, la Direction formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes:

- le rez-de-chaussée se distingue nettement par son uniformité et son horizontalité;
- la transition avec les étages est soulignée par le bandeau métallique;
- chacun des commerces sera ouvert sur la rue;
- les espaces commerciaux sont largement ouverts sur la voie publique;
- les volumes en surplomb sont marqués par le traitement des matériaux;
- le caractère du bâtiment est exprimé par la forme des volumes, sans enflure stylistique.



Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)

Le comité de démolition doit considérer :

- ❑ l'état de l'immeuble visé par la demande,
- ❑ la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage,



2013/10/21 15:04

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)

Le comité de démolition doit considérer :

- ❑ l'état de l'immeuble visé par la demande,
- ❑ la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage,
- ❑ le coût de la restauration,
- ❑ l'utilisation projetée du sol dégagé et tout autre critère pertinent, notamment, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements:
 - le préjudice causé aux locataires,
 - les besoins de logements dans les environs
 - la possibilité de relogement des locataires.

Le propriétaire a affirmé que, des dix logements situés dans l'immeuble original, huit étaient occupés avant d'entreprendre le projet de transformation.

Le propriétaire a démontré que les huit locataires impliqués ont convenu d'une entente à l'amiable avec le propriétaire de l'immeuble pour quitter leur logement.

De plus, le comité peut imposer toute condition relative à la démolition et à la réutilisation du sol dégagé (article 15, R.-RCA02 17009).

- À l'intérieur de son champs de compétence -

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)

La Direction de l'arrondissement a reçu un message d'un résident.

Il y est souligné que, considérant le manque de logements locatifs à Montréal, la transformation de l'immeuble en copropriétés accentuera cette lacune.

Les municipalités du Québec ne disposent pas du pouvoir de réglementer le type de tenure d'un logement, c'est-à-dire qu'il sera voué à la location ou à la vente.

Recommandation de la Direction

Considérant

l'état de l'immeuble visé par la demande, qui a été partiellement transformé, conformément aux permis de transformation délivrés,

que la restauration du bâtiment original n'est plus envisageable puisqu'il a déjà été considérablement transformé et qu'il s'agirait plutôt d'une reconstruction,

que l'offre en logements est légèrement améliorée avec l'ajout d'un logement supplémentaire,

que le projet de remplacement propose un immeuble qui répond aux normes de construction et met en valeur le secteur,

que la proposition de remplacement a fait l'objet d'un avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme lors de l'étude préliminaire,

Recommandation de la Direction

La Direction a recommandé au Comité d'étude des demandes de démolition de délivrer le permis de démolition afin que les travaux de construction puisse reprendre.

Tout intéressé peut, dans les trente jours de la décision du comité, interjeter appel de sa décision par écrit devant le conseil d'arrondissement.

Le conseil d'arrondissement peut confirmer la décision du comité ou rendre toute autre décision.

Le 9 mai 2014, à l'intérieur du délai de 30 jours, tel que prescrit par la loi, l'arrondissement a reçu une lettre d'opposition à la décision rendu par le Comité qui autorisait la démolition du bâtiment.

Merci

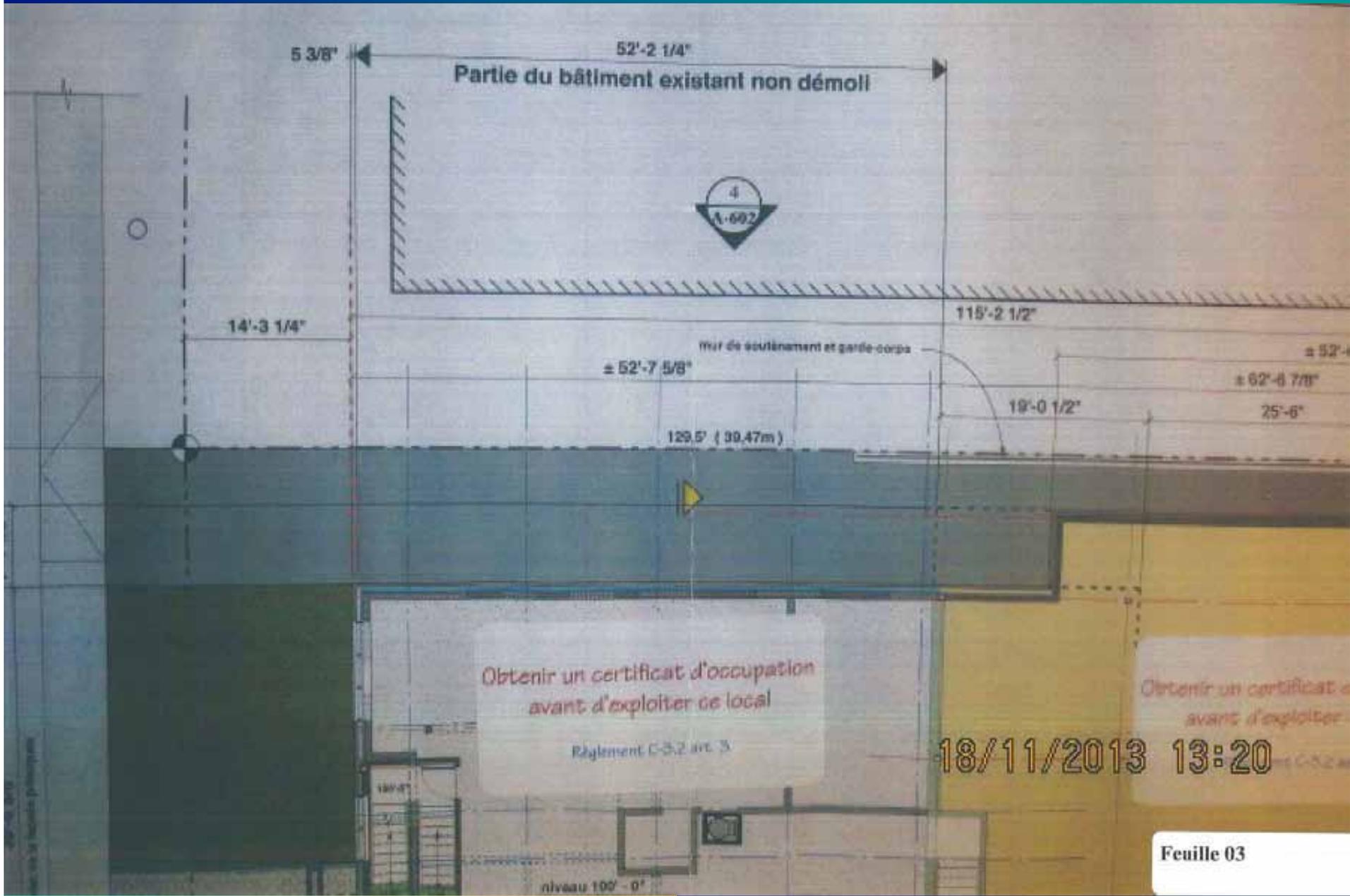
Cadre réglementaire-critères d'analyse

Le projet est conforme aux critères proposés et à ceux de l'article 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276). Les critères selon lesquels est faite l'évaluation de la demande de permis de transformation sont les suivants :

<u>Critères</u>	<u>Conformité</u>	<u>Commentaires</u>
1. Marquer l'horizontalité du rez-de-chaussée.	Oui	Le rez-de-chaussée se distingue nettement par son uniformité et son horizontalité.
2. Souligner la transition entre le rez-de-chaussée et les niveaux supérieurs.	Oui	La transition avec les étages est soulignée par le bandeau métallique.
3. Donner à chaque commerce une entrée propre, distincte de l'entrée du bâtiment.	Oui	Chacun des commerces sera ouvert sur la rue.
4. Maximiser la perméabilité et la transparence au niveau de la rue.	Oui	Les espaces commerciaux sont largement ouverts sur la voie publique.
5. Assurer une continuité du traitement des étages en minimisant le nombre de matériaux.		Les volumes en surplomb sont marqués par le traitement des matériaux.
5. Refuser toute ornementation.	Oui	Le caractère du bâtiment est exprimé par la forme des volumes, sans enflure stylistique
668.1° conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;		Le projet respecte les orientations municipales par son traitement contemporain.
668. 2° qualités d'intégration du projet sur le plan architectural.		L'immeuble marque le carrefour par l'introduction d'un volume qui tourne le coin.
668. 6° capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager.	Oui	L'affirmation simple des volumes et l'expression de l'intersection met en valeur l'emplacement.

Cadre réglementaire-critères d'analyse

<u>Critères</u>	<u>Conformité</u>	<u>Commentaires</u>
668.1° conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	Oui	Le projet respecte les orientations municipales par son traitement contemporain.
668. 2° qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	Oui	L'immeuble marque le carrefour par l'introduction d'un volume qui tourne le coin.
668. 6° capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager.	Oui	L'affirmation simple des volumes et l'expression de l'intersection met en valeur l'emplacement.



ANNEXE 2

Opposition à l'octroi du permis de démolition du 5700 Victoria



**PAR SHEETAL PATHAK
PROJET GENÈSE**

**SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU CONSEIL
D'ARRONDISSEMENT DE CDN-NDG
18 JUIN 2014**

Projet Genève



- Organisme de défense de droits à Côte-des-Neiges
- **Services individuels: droit au logement, accès à l'aide sociale, aux pensions et aux allocations familiales**
- Organisation communautaire: comité droit au logement et comité anti-pauvreté
- Programme porte-à-porte
- **Programme d'aide à domicile**

Plan de la présentation



- Les conditions de logement à CDN
- Les nouvelles constructions du quartier
- La perte de logements locatifs
- Cadre légal autour des démolitions
- Conclusion

Housing needs in Côte-des-Neiges (census 2006)



- 41% of residents live under the Statcan poverty line
- Almost one tenant household out of 4 dedicates more than 50% of their income to rent.
- For 4245 households, in CDN alone, rent takes more than 80% of their income.
 - Add to that the numbers in NDG (1 895 households), and in our borough we have **6140 households** with the most urgent housing needs.

Besoins de logement à CDN



- À notre centre de services individuels, en 1999-2000, nous avons fait 101 interventions sur des cas **d'évictions et repossession:** (approx) 2 par semaine.
- **Pour l'année en cours, à date, nous avons compté 511** interventions liées à des évictions (excluant les repossessions). Cela constitue presque 3 interventions par journée ouverte ou 11 interventions par semaine.

Nouvelles constructions



- Selon la SCHL, entre janvier 2002 et juillet 2013, 2111 logements ont été construits à Côte-des-Neiges dont
 - 1822 unités de condos
 - 85 unités locatives
 - 26 unités logements propriétaire-occupant
 - 178 unités coopératives
- **Compilation de deux commandes auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), « Côte-des-Neiges : Mises en chantier », 3 mars 2012; 22 août 2013. Ces renseignements sont reproduits et distribués « tels quels » avec l'autorisation de la SCHL.**

Bref



- Il y a un manque de logements abordables à CDN.
- Les nouvelles constructions ne sont pas capable de répondre à ces besoins criants.

Our concern: the displacement of low-income tenants



- CDN is ripe for gentrification: central neighborhood, accessible by public transport, where rents are relatively affordable.
- This makes low-income tenants vulnerable to eviction or displacement.
- The loss of relatively affordable rental housing such as those of 5700 Victoria only exacerbates the situation:
 - The reduction in the supply of such apartments on a large scale can cause rents to rise in CDN
 - **The reduced number also restricts tenants' access to such apartments.**

Condo conversion



- There is a moratorium on the conversion of rental units to condominiums in Montreal.
 - Because protecting rental housing is seen to be in the public interest
- This has not prevented rental housing from being converted into condominiums.
- There are numerous legal loopholes through which this can happen.
- Demolition seems now to be one of them.
- If the demolition permit is granted, if we allow the destruction of relatively affordable rental housing to make place for luxury condos, we will create a precedent that could accelerate this process and lead to a widespread loss of rental housing in CDN.

The borough council has the power to act



- The legal framework around demolitions **allows** the borough to act to protect affordable tenant housing:
 - The law allows the borough to take into account public interest when considering the application for demolition.
 - The law allows the borough to attach any constraints regarding the future use of the land when they give a demolition permit.

Selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme



- Article 148.0.10. sous la section ***La démolition d'immeubles***
« Le comité accorde l'autorisation s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties.

Avant de se prononcer sur une demande d'autorisation de démolition, le comité doit considérer l'état de l'immeuble visé par la demande, la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage, le coût de la restauration, l'utilisation projetée du sol dégagé et tout autre critère pertinent, notamment, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires. »

Selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme



- Article 148.0.12.
« Lorsque le comité accorde l'autorisation, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé. »

Selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme



- Article 148.0.22.
« Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans autorisation du comité ou à l'encontre des conditions d'autorisation est passible d'une amende d'au moins 5 000 \$ et d'au plus 25 000 \$.

De plus, le règlement visé par l'article 148.0.2 peut obliger cette personne à reconstituer l'immeuble ainsi démoli. À défaut pour le contrevenant de reconstituer l'immeuble conformément au règlement, le conseil peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dernier, auquel cas l'article 148.0.17 s'applique, compte tenu des adaptations nécessaires. »

Selon le Règlement régissant la démolition des immeubles de CDN-NDG



- Article 14: « **Le comité autorise la démolition s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties et en tenant compte des considérations à l'article 412.9 de la Loi.** »
- Article 15: « Lorsque le comité autorise la démolition, il peut imposer toute condition relative à la démolition **de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé.** »

Permit for demolition



- Thus, the borough council may refuse to give a permit for demolition by considering that the loss of (relatively) affordable rental units in an area with such urgent housing needs is against public interest.
- ~~The borough council can impose one of the following constraints to the permit~~ The borough can decide to refuse any demolition application that does not include one of the following measures:
 - After demolition, the land will be used for the construction of affordable rental housing.
 - After demolition, the land will be used for the construction of social housing.

Cette diapositive a été modifiée pour refléter l'échange que nous avons eu lors de la séance extraordinaire du conseil d'arrondissement. – Sheetal Pathak 19-juin-2014

Given the above



- The borough council must position themselves firmly on the side of low-income tenants and against the loss of relatively affordable rental housing.
- Specifically for 5700 Victoria, the borough council must refuse any and all applications for a demolition permit that does not re-instate the lost affordable rental housing units (through the construction of new affordable rental housing or social housing).

We also ask



- That, for all future demolition requests for rental housing, the *Comité consultatif d'urbanisme (CCU)* duly verify that every article in the *Règlement régissant la démolition des immeubles de CDN-NDG* and the *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* pertaining to tenants' rights has been respected.
- That, for all future demolition requests, the *CCU* consider the housing needs of the neighborhood in their decisions and refuse any application that results in a net loss of affordable rental housing units.

Opportunity



- The borough council has a historic opportunity next week to counter a city-wide trend where low-income households are no longer able to afford to live in their neighborhoods, specially when these are central neighborhoods.
- We ask that the borough council act to protect tenants and their apartments.

Thank you! Merci!



- We would like to thank the members of the borough council for having taken the time to listen to our arguments and consider this issue carefully.
- We would also like to thank the *Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises* for their help in this matter.