



**Dossier # : 1206996006**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction du développement du territoire , Division de l'urbanisme et des services aux entreprises
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adopter le Règlement 01-283-108 intitulé : « Règlement modifiant le Règlement de zonage de l'arrondissement (01-283) pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels ».

de recevoir le rapport de la consultation écrite tenue du 22 juin au 21 juillet 2020;

1. d'adopter, avec modifications, le second projet de Règlement 01-283-108 intitulé « Règlement modifiant le Règlement de zonage de l'arrondissement (01-283) pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels »;
2. d'autoriser la poursuite de la procédure d'adoption du projet de Règlement 01-283-108, conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020, en apportant les adaptations nécessaires à la procédure référendaire, notamment en établissant un processus à distance d'enregistrement des personnes habiles à voter et, le cas échéant, en organisant la tenue d'un référendum par correspondance, selon les modalités prévues par le Règlement sur le vote par correspondance (chapitre E-2.2, r.3).

**Signé par** Jocelyn JOBIDON **Le** 2020-10-05 09:41

**Signataire :** Jocelyn JOBIDON

---

Directeur du développement du territoire  
Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction du développement du  
territoire

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1206996006**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction du développement du territoire , Division de l'urbanisme et des services aux entreprises
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adopter le Règlement 01-283-108 intitulé : « Règlement modifiant le Règlement de zonage de l'arrondissement (01-283) pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels ».

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Le présent sommaire addenda a pour but de déposer le rapport de la consultation écrite ayant eu lieu du 22 juin au 21 juillet 2020. Rappelons que, conformément à l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020 en lien avec la COVID-19, cette consultation écrite a remplacé l'assemblée publique normalement requise dans le cadre de l'adoption d'un projet de règlement.

Suite à l'analyse des commentaires reçus lors de la consultation, le projet de règlement a été modifié afin de répondre à certaines préoccupations des citoyens. Un second projet de règlement est donc soumis au conseil d'arrondissement pour adoption, le cas échéant.

**RAPPORT DE CONSULTATION ÉCRITE**

Au total, 342 interventions ont été transmises par des citoyens lors de la consultation écrite. Parmi les participants, 168 personnes (49%) ont exprimé leur appui au projet de règlement, alors que 174 personnes (51%) ont fait connaître leur opposition à l'adoption d'un ou plusieurs articles du projet de règlement. La grande majorité des oppositions exprimées par les citoyens portaient sur l'article 133 du projet de règlement, interdisant la réduction du nombre de logements dans les bâtiments de 2 logements et plus (fusion).

À noter que les témoignages envoyés par des couples ou membres d'une même famille, propriétaires ou occupants d'une même adresse, ont été calculés comme comptant pour une seule intervention. Ainsi, dans plusieurs cas, une intervention peut comporter plusieurs messages qu'un couple de citoyens nous a transmis pendant la période de consultation. Toutes les communications effectuées dans le cadre de la consultation sont reproduites dans les annexes du rapport.

**MODIFICATIONS AU PROJET DE RÈGLEMENT**

Le projet de règlement 01-283-108 a été modifié des façons suivantes :

1) L'article 133 a été modifié de façon à interdire la réduction du nombre de logements dans les bâtiments de 4 logements et plus. Pour les bâtiments de deux ou de trois logements, il sera possible de réduire le nombre de logements d'un seul logement, et ce, malgré le nombre de logements minimal prescrit. Toutefois, dans certains secteurs, la superficie de plancher des maisons unifamiliales sera limitée à 200 m<sup>2</sup>. Cela veut donc dire que, dans ces zones, pour transformer un duplex en maison unifamiliale, il faudra respecter la superficie de plancher maximale. Les zones identifiées à cet effet sont les secteurs de l'arrondissement où des usages résidentiels sont autorisés. Toutefois, les zones où le seul usage autorisé est l'usage H.1 (maison unifamiliale) sont exclues de l'application d'une superficie de plancher maximale.

2) L'article 133.1 a été modifié de façon à préciser certains cas pour lesquels il sera possible de diviser un logement : afin de retirer un espace non-habitable, afin d'annexer une portion du logement à un logement existant adjacent, afin d'ajouter une cage d'escalier (dans le cas d'ajout d'un étage par exemple).

3) Un article a été ajouté afin de modifier certaines dispositions concernant les droits acquis.

## **CALENDRIER ET ÉTAPES SUBSÉQUENTES**

1. Parution d'un avis public sur le site web de l'arrondissement pour la procédure d'approbation référendaire - date à déterminer
2. Procédure d'approbation référendaire - dates à déterminer
3. Adoption du règlement, le cas échéant - date à déterminer

## **VALIDATION**

### **Intervenant et sens de l'intervention**

---

### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

### **Parties prenantes**

Lecture :

---

### **RESPONSABLE DU DOSSIER**

Annie ROBITAILLE  
Agente de recherche

514 872-7180

**Tél :**

**Télécop. :** 000-0000

**Dossier # : 1206996006**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction du développement du territoire , Division de l'urbanisme et des services aux entreprises
<b>Objet :</b>	Adopter le Règlement 01-283-108 intitulé : « Règlement modifiant le Règlement de zonage de l'arrondissement (01-283) pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels ».



[vsp Rapport de consultation PR 01-283-108.pdf](#)



[Annexe A Rapport de consultation PR 01-283-108.pdf](#)



[Annexe B Rapport de consultation PR 01-283-108.pdf](#)[PR 01-283-108 2nd projet.docx](#)



[Zones visées sup max.pdf](#)

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Annie ROBITAILLE  
Agente de recherche

**Tél :** 514 872-7180  
**Télécop. :** 000-0000

**VILLE DE MONTRÉAL  
ARRONDISSEMENT DE VILLERAY–SAINT-MICHEL–PARC-EXTENSION  
RÈGLEMENT 01-283-108**

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE DE L'ARRONDISSEMENT  
VILLERAY–SAINT-MICHEL–PARC-EXTENSION**

Vu l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

Vu l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

À la séance du \_\_\_\_\_, le conseil de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension décrète ce qui suit :

1. L'article 5 du Règlement de zonage de l'arrondissement (01-283) est modifié par :

1° l'insertion, après la définition de « bâtiment contigu », de la définition suivante :

« bâtiment de logements sociaux ou communautaires » : bâtiment destiné à accueillir des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chapitre S-8);

2° le remplacement de la définition de « maison de chambres » par la définition suivante :

« maison de chambres » : un bâtiment ou une partie de bâtiment où au moins 4 chambres sont offertes, moyennant ou non une contrepartie, aux fins de domicile et dont chacune de ces chambres comporte au plus deux des trois équipements suivants : un WC, une baignoire ou une douche, une cuisinette. Des services, tels les repas et l'entretien, peuvent être fournis aux personnes qui ont domicile dans une maison de chambres, mais est exclu de celle-ci un centre d'hébergement et de soins de longue durée au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (RLRQ, c. S-4.2); ».

2. L'article 133 de ce règlement est remplacé par l'article suivant :

« **133.** Dans un bâtiment existant de 4 logements et plus, sauf pour un bâtiment de logements sociaux ou communautaires, le nombre de logements ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit.

Dans un bâtiment de 2 ou de 3 logements, le nombre de logements peut être réduit d'un seul logement, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit. ».

**3.** Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 133, des articles suivants :

« **133.1.** Dans un bâtiment existant de 3 logements et plus, un logement ne peut pas être divisé ou subdivisé, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit.

Malgré le premier alinéa, un logement peut être divisé ou subdivisé dans les cas suivants :

- l'espace retiré n'est pas un espace habitable, mais uniquement un espace de commodité tel qu'un espace dont la hauteur libre est inférieure à 2 m, un garage, une salle de bain, une salle de toilette ou un espace de rangement;
- pour retirer une portion d'un logement afin d'agrandir un logement adjacent dans un bâtiment de 3 logements;
- pour l'ajout d'une cage d'escalier.

Le premier alinéa ne s'applique pas à un bâtiment de logements sociaux ou communautaires.

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

**4.** L'article 141 de ce règlement est modifié par l'insertion, au début du premier alinéa, des mots suivants :

« Malgré l'article 133.1, (...) ».

**5.** Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 665.60, de l'article suivant :

« 665.61. DISPOSITION PARTICULIÈRE À UN USAGE DE LA CATÉGORIE H.1 DANS CERTAINES ZONES RÉSIDENTIELLES

Lorsqu'un bâtiment est occupé par un seul logement, la superficie de plancher de ce bâtiment ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup>.

Aux fins du premier alinéa, la superficie de plancher est calculée à partir de la face interne des murs extérieurs et exclut les escaliers et les ascenseurs, ainsi que les garages. ».

**6.** La « grille des usages et des normes » de l'annexe C de ce règlement est modifiée par l'ajout du numéro « 665.61. » à la ligne « Article visé » de la section « Dispositions particulières » de la rubrique « Autres dispositions » à l'égard des zones suivantes :

C01-001, H01-006, H01-007, H01-008, C01-011, C01-012, H01-014, H01-018, H01-019, H01-022, H01-023, H01-027, H01-028, H01-030, H01-033, H01-034, C01-037, H01-040, H01-041, H01-043, H01-044, H01-045, H01-046, H01-049, H01-050, H01-051, H01-052, H01-055, H01-056, H01-057, H01-058, H01-061, C01-062, H01-063, H01-065, H01-066, H01-069, H01-070,

C01-073, C01-074, H01-075, C01-078, H01-079, C01-082, C01-083, C01-087, C01-088, H01-090, H01-091, H01-092, H01-093, C01-094, C01-095, C01-098, C01-099, C01-102, C01-103, H01-104, H01-105, H01-107, H01-111, C01-115, C01-116, C01-117, C01-119, C01-121, H01-131, H01-132, H01-134, H02-004, H02-006, H02-007, H02-009, H02-010, H02-011, H02-013, H02-014, H02-015, H02-016, H02-017, H02-018, H02-022, H02-023, H02-024, H02-025, H02-026, H02-027, H02-029, H02-032, H02-034, H02-035, H02-036, H02-039, H02-040, H02-041, H02-042, H02-043, H02-044, C02-046, H02-047, H02-049, C02-053, H02-055, H02-060, H02-062, C02-063, C02-064, C02-066, C02-067, C02-069, H02-070, H02-072, H02-073, H02-074, H02-075, C02-077, C02-078, C02-079, C02-080, H02-081, H02-082, H02-083, H02-084, H02-085, H02-086, H02-087, C02-088, H02-089, H02-090, H02-094, C02-095, H02-097, H02-098, H02-100, H02-101, H02-105, H02-106, C02-107, C02-108, C02-109, C02-110, C02-111, C02-112, C02-113, H02-115, C02-116, H02-120, H02-121, C02-123, C02-124, H02-125, H02-126, H02-127, H02-129, H02-130, H02-131, H02-132, H02-133, C02-134, H02-135, H02-137, H02-140, H02-141, C02-143, C02-144, C02-145, C02-146, H02-148, C02-150, H02-151, H02-152, H02-157, H02-158, H02-159, H02-160, H02-161, H02-162, H02-164, H02-165, H02-166, C02-167, H02-171, C02-172, H02-173, H02-174, C02-176, H02-179, C02-181, H02-182, H02-183, H02-184, C02-185, C02-186, H02-187, C02-188, H02-189, C02-190, C02-192, C02-193, H02-194, C02-195, C02-198, H03-001, H03-002, C03-004, H03-005, H03-007, H03-008, H03-009, H03-010, H03-012, H03-015, C03-017, C03-018, H03-019, H03-020, H03-023, H03-024, C03-026, H03-027, H03-028, H03-029, H03-032, H03-033, C03-035, H03-036, H03-037, H03-038, H03-039, C03-040, C03-041, H03-042, H03-043, H03-044, H03-045, H03-048, H03-050, C03-051, C03-052, H03-055, H03-056, H03-057, H03-062, H03-063, H03-064, H03-065, H03-066, C03-068, C03-069, H03-071, H03-072, H03-075, H03-077, H03-079, C03-083, H03-086, C03-087, H03-089, H03-090, H03-091, H03-092, H03-094, C03-095, C03-096, H03-097, H03-101, H03-102, H03-104, H03-106, C03-108, C03-109, H03-110, H03-111, H03-112, C03-113, H03-114, H03-115, H03-116, H03-117, H03-118, H03-119, H03-126, C03-129, C03-130, H03-133, H03-135, H03-136, H03-137, C03-138, H03-139, C03-140, H04-002, C04-003, H04-005, H04-007, H04-008, C04-009, H04-012, C04-014, H04-015, H04-017, H04-020, H04-022, H04-023, C04-024, H04-025, H04-026, H04-028, C04-029, C04-032, H04-033, H04-034, H04-036, C04-037, H04-039, C04-040, H04-041, H04-042, C04-043, H04-044, H04-046, H04-047, C04-049, C04-051, H04-052, H04-053, C04-054, H04-055, H04-058, H04-070, H04-071, H04-073, C04-074, C04-076, H04-079, C04-083, H04-085, H04-086, H04-089, H04-090, C04-095, H04-100, H04-101, C04-102, C04-109, H04-110, H04-111, H04-115, H04-116, H04-120, C04-121, H04-123, H04-124, C04-125, H04-127, C04-129, C04-137, H04-141, H04-142 et H04-143.

7. L'article 631 de ce règlement est modifié par l'abrogation des paragraphes 1° et 3°.

GDD 1206996006

## **RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE ÉCRITE**

Rapport d'une consultation publique écrite tenue du 22 juin au 21 juillet 2020 relative au projet de règlement 01-283-108 intitulé : « Règlement modifiant le Règlement de zonage de l'arrondissement (01-283) pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels ».

### **1. Participation à la consultation**

La consultation publique s'est tenue du 22 juin au 21 juillet 2020. Les documents d'information relatifs au projet de règlement étaient disponibles sur le site internet de l'arrondissement. Pour participer, les citoyens devaient envoyer leurs commentaires par courriel à l'adresse [vsp.urbanisme@montreal.ca](mailto:vsp.urbanisme@montreal.ca) ou par la poste au Service du greffe de l'arrondissement.

Pendant les 30 jours de consultation, 330 personnes (citoyens, couples, familles ou organismes) nous ont transmis des commentaires par rapport au projet de règlement. De plus, 12 personnes nous ont écrit après la date limite de la consultation. Le dernier témoignage a été reçu le 25 juillet. **Ainsi, au total, nous avons enregistré 342 interventions dans le cadre de la consultation publique.**

Tous les commentaires reçus ainsi que toutes les réponses transmises par la Division de l'urbanisme et des services aux entreprises ont été reproduits en annexe du présent rapport.

### **2. Résultats de la consultation**

Parmi les 342 interventions reçues lors de la consultation publique, il est possible de déduire que :

- 168 personnes ont appuyé le projet de règlement (49%);
- 174 personnes se sont opposées à un ou plusieurs articles du projet de règlement (51%).

Il est à noter que 296 interventions (87%) ont été effectuées par des citoyens de l'arrondissement (résidents ou propriétaires), alors que 40 interventions (12%) ont été effectuées par des citoyens qui ne possèdent pas de lieu de résidence ni de propriété dans l'arrondissement. Pour 6 interventions (1%), il n'a pas été possible de déterminer si le citoyen était résident ou propriétaire d'un immeuble de l'arrondissement.

### **3. Opposition au projet de règlement**

#### **3.1 Commentaires généraux sur le projet de règlement**

- Plusieurs citoyens ont évoqué le fait que les données provenant de l'émission des permis de transformation montrent, selon eux, que l'impact du projet de règlement sera faible par rapport à la protection des logements dans

l'arrondissement, alors que les conséquences pour les propriétaires de bâtiments à revenus sont importantes. De plus, ils soutiennent que si on compare le nombre de logements éliminés grâce à l'émission de permis de transformation au nombre de nouveaux logements construits dans l'arrondissement, il n'y a pas de perte de logements sur notre territoire au final.

- Plusieurs citoyens ont dénoncé le fait que le projet de règlement viendra restreindre leurs droits quant à l'utilisation et la transformation de leur propriété.

*À ce titre, la Direction du développement du territoire (DDT) souhaite mentionner que les pouvoirs habilitant de l'arrondissement en matière de contrôle des usages (ex : nombre de logements dans un bâtiment) proviennent de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme du Québec, ainsi que de l'article 155 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal. Par défaut, le Règlement de zonage contient des dispositions limitant les droits des propriétaires, par exemple par le contrôle des usages, de la densité et de l'apparence des bâtiments, puisque son rôle est de contrôler le développement du territoire.*

- Plusieurs citoyens jugent qu'avant d'imposer un tel règlement, l'arrondissement (et la Ville) devrait d'abord construire plus de logements sociaux et obliger les promoteurs immobiliers à en construire.

*La DDT souhaite mentionner que la construction de logements sociaux est une compétence du conseil municipal et du Service de l'habitation de la Ville de Montréal. Nous travaillons en collaboration étroite avec ce service, ainsi qu'avec les groupes de ressources techniques, pour trouver des terrains dans l'arrondissement pouvant accueillir la réalisation de projets de logements sociaux.*

*En ce qui à trait à l'offre de logements abordables dans les constructions neuves, la Ville de Montréal a récemment adopté le Règlement pour une métropole mixte. Celui-ci entrera en vigueur en janvier 2021 et viendra renforcer les exigences en matière d'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux, et ce, autant pour les projets conformes que dérogatoires. Il s'appliquera à l'ensemble du territoire de la Ville.*

*De plus, depuis 2005, la DDT applique la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels d'une certaine ampleur. Celle-ci vise, sur les grands sites, le maintien de la mixité sociale en encourageant le développement d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins des citoyens ayant des revenus variés.*

*En complémentarité à la Stratégie d'inclusion de logements abordables, est en vigueur sur le territoire de l'arrondissement, la Politique locale d'inclusion sociale. Celle-ci s'applique aux projets résidentiels de moins de 100 unités profitant d'une autorisation réglementaire leur permettant de déroger à la hauteur maximale en étage, à la densité (coefficient d'occupation du sol) ou aux usages prescrits. La Politique favorise la contribution sous forme financière plutôt qu'en unités de logements. Les sommes amassées dans le cadre de sa mise en œuvre pourront ensuite être utilisées exclusivement dans le cadre de la réalisation de projets de logements sociaux et communautaires sur le territoire de l'arrondissement.*

- Plusieurs citoyens ont identifiés la location de courte durée d'appartements comme étant une problématique importante à laquelle l'arrondissement doit s'attaquer, plutôt que d'adopter le présent projet de règlement.

*La DDT souhaite préciser que pour ce qui est des logements offerts en location à courte durée, l'arrondissement a adopté un règlement ce printemps pour mieux les*

*encadrer. La nouvelle réglementation limite leur implantation dans des secteurs spécifiques de l'arrondissement et nous permet de les évaluer au cas par cas afin de minimiser leurs impacts sur le voisinage. De plus, il est nécessaire d'obtenir une autorisation de la part du conseil d'arrondissement (via le règlement sur les usages conditionnels).*

*En parallèle, le gouvernement impose désormais que les locateurs obtiennent un numéro d'enregistrement pour afficher leur logement sur les différentes plateformes de location en ligne. Pour l'obtenir, le gouvernement nous demande d'attester que l'usage est autorisé.*

- Plusieurs citoyens identifient la construction de condos comme étant une problématique car les nouvelles constructions n'offrent généralement pas de logements locatifs. Ils souhaitent que l'arrondissement oblige les entrepreneurs à offrir un certain nombre de logements en location dans leurs projets.

*La DDT souhaite mentionner que l'arrondissement ne possède pas de pouvoirs habilitant lui permettant de régir le mode de tenure des logements (c'est-à-dire le fait que les logements soient loués ou non). Il ne peut donc pas exiger que les logements créés dans les constructions neuves soient offerts en location.*

- Plusieurs citoyens ont identifié la conversion d'immeubles à revenus en copropriété indivise comme étant une problématique contribuant à la perte de logements locatifs dans l'arrondissement. Ils demandent à ce que cette pratique soit interdite.

*La DDT souhaite préciser que l'arrondissement ne peut pas régir les copropriétés indivises, car il n'y a pas de division matérielle de l'immeuble. Le bâtiment n'est pas partagé, il appartient à plusieurs personnes à la fois. De plus, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne lui permet pas de contrôler le mode de tenure de la propriété, c'est-à-dire, la façon dont le logement sera occupé.*

*Toutefois, en ce qui à trait aux copropriétés divisées, un moratoire sur la conversion d'immeubles à logements en copropriété divise est en vigueur depuis plusieurs années sur le territoire de la Ville de Montréal. De plus, l'arrondissement a abrogé, en octobre 2019, un règlement qui permettait de déroger à ce moratoire sous certaines conditions.*

- Plusieurs citoyens identifient la spéculation immobilière comme étant à la source de la problématique en matière d'habitation, car la valeur des propriétés dans l'arrondissement ne cesse d'augmenter. Ainsi, l'embourgeoisement des quartiers est souvent évoqué comme étant un phénomène problématique. Plusieurs pensent que l'exode des familles en raison de la nouvelle réglementation viendrait accélérer la hausse des valeurs immobilières et la gentrification des quartiers.

- Plusieurs citoyens croient que le projet de règlement aura peu d'impact pour empêcher les évictions, car les propriétaires d'immeuble à revenus utilisent d'autres stratégies pour évincer les locataires, tel que la réalisation de travaux de rénovation majeure des logements.

### **3.2 Article 133 (empêchant la réduction du nombre de logements)**

L'article 133 est celui pour lequel le plus d'opposition a été reçue.

De plus, parmi les participants s'opposant au projet de règlement :

- 66 personnes ont évoqué le désir de convertir un duplex en maison unifamiliale ;

- 2 personnes ont évoqué le désir de convertir un triplex en maison unifamiliale ;
- 20 personnes ont évoqué le désir de convertir un triplex en duplex ;
- 7 personnes ont évoqué le désir de réduire le nombre de logements dans un bâtiment de 4 logements et plus.

Les principales raisons évoquées par les citoyens pour s'opposer à l'adoption de l'article 133 sont les suivantes :

- les logements typiques de Villeray et de Parc-Extension sont trop petits pour accommoder les besoins des familles d'aujourd'hui. Ils comportent rarement plus de deux chambres à coucher ;
- le fait d'empêcher la réunification de logements aura pour effet d'évincer les propriétaires-occupants de leur propre logement et mènera à un exode des familles de l'arrondissement, et même de l'île de Montréal, au profit des banlieues ;
- selon plusieurs citoyens, l'arrondissement comporte une offre très limitée en matière de maisons unifamiliales. Le projet de règlement aura pour effet d'augmenter les prix de vente de ces propriétés, qui sont déjà dispendieuses à leur avis ;
- plusieurs citoyens ont acheté leur propriété avec comme projet de réunir des logements dans le futur. Le projet de règlement, en les empêchant de réaliser leur projet, aura des impacts financiers (vente), sociaux (déménagement) et mentaux (stress, compromis) sur leur qualité de vie ;
- la réalisation d'agrandissements (en sous-sol ou hors sol) est très coûteuse et complexe en raison d'enjeux structuraux. La réunification de logements est beaucoup plus simple à entreprendre pour les « petits » propriétaires ;
- l'option de réunir éventuellement des logements est un facteur qui motive les propriétaires-occupants à entretenir et rénover leurs bâtiments. Sans cet incitatif, plusieurs citoyens pensent que les plex de l'arrondissement seront laissés à l'abandon. Dans le même ordre d'idée, plusieurs croient que si les immeubles à revenus sont délaissés par les « familles propriétaires », ils seront alors achetés par des compagnies qui en profiteront pour augmenter les loyers, sans entretenir les édifices ;
- plusieurs citoyens ont tenté de démontrer le fait que la réunification de logements permet bien souvent de loger le même ou un plus grand nombre de personnes dans un bâtiment. Par exemple, si un duplex comporte deux logements de type 4 1/2, on peut penser qu'il est habité par un ou deux couples, donc 3 ou 4 personnes. Si les logements sont réunis pour aménager une maison unifamiliale, elle sera habitée par une famille, donc peut-être 4 à 5 personnes ;
- par rapport à l'exemption prévue à l'article 133 pour les lots de 6,1 mètres et moins de largeur, plusieurs citoyens sont d'avis que cette exemption est incohérente, car elle ne tient pas compte de la superficie de plancher du bâtiment. Par exemple, un bâtiment situé sur un lot typique de 7,62 mètres pourrait avoir une superficie de plancher par logement moindre qu'un bâtiment situé sur un lot de 6,1 mètres. Il est donc injuste que seul le bâtiment situé sur le lot de 6,1 mètres soit exempté de l'application de l'article 133 ;
- par rapport à la possibilité de déroger à la nouvelle réglementation via une demande de Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), plusieurs citoyens sont d'avis que ce mécanisme d'exception est trop coûteux (frais d'étude, documents à produire), trop lourd (délais) et trop

incertain pour qu'il puisse être envisagé par les « petits » propriétaires.

Les citoyens ont fait plusieurs propositions pour modifier l'article 133. Les demandes les plus récurrentes sont :

- qu'un droit acquis soit accordé aux citoyens ayant acquis leur propriété avant l'entrée en vigueur du règlement ;

*La DDT souhaite préciser que l'arrondissement ne détient pas de pouvoirs habilitant lui permettant d'appliquer des normes en vertu de la date d'acquisition d'un immeuble. Cette proposition est donc impossible à appliquer juridiquement.*

*Certains pourraient remarquer que l'article 133, dans sa forme originale, c'est-à-dire avant le présent projet de modification, comportait une date d'application (pour pouvoir réduire le nombre de logements, le bâtiment doit avoir été construit avant le 16 mars 1995). Nos services juridiques nous avaient déjà avisés que cet article était problématique vu la façon dont il était rédigé. Aujourd'hui, on sait que l'utilisation d'une date pour faire varier les normes d'urbanisme ne fait pas partie des bonnes pratiques.*

- que la réunification de logements soit accordée uniquement aux propriétaires-occupants ;

*Encore une fois, la DDT souhaite préciser que l'arrondissement ne possède pas de pouvoirs habilitant lui permettant d'appliquer des normes en vertu de l'identité du demandeur. La réglementation d'urbanisme se doit d'être appliquée de manière uniforme à l'ensemble des citoyens. Il s'agit là d'un principe bien établi dans la jurisprudence au Québec.*

- qu'au lieu de prévoir une exemption liée à la largeur du lot, que le règlement prévoit une superficie de plancher maximale lors de la réunification de logements (ex : 200 m<sup>2</sup>) ;

*La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne nous permet pas de prescrire la superficie d'une maison unifamiliale seulement lorsque celle-ci résulte de la conversion d'un duplex ou d'un triplex. L'application d'une superficie maximale viserait donc toutes les maisons unifamiliales, qu'elles aient déjà été construites, qu'elles résultent d'une réunification de logements ou qu'elles découlent d'un permis de construction neuve.*

- que la réduction du nombre de logements soit interdite pour les bâtiments de trois logements et plus seulement ;

- qu'une exemption s'applique pour permettre la réunification de logements dans le cas de l'aménagement de maisons multi-générationnelles ;

*Concernant les maisons intergénérationnelles, bien que la Loi nous permette de les prévoir, la DDT a fait le choix de les considérer comme étant des logements distincts. La raison étant qu'il est très difficile de contrôler leur évolution dans le temps. En effet, il n'est pas rare de voir, après un certain nombre d'années, leur transformation (sans permis) pour retirer le lien de communication entre les deux logements afin qu'un des logements soit loué à une personne qui n'a aucun lien de parenté avec le propriétaire-occupant.*

- que les bâtiments qui ne comportent pas de logements loués soient exclus de l'application de l'article 133.

*La DDT souhaite rappeler que l'arrondissement ne possède pas de pouvoirs habilitant lui permettant de régir le mode de tenure des logements (c'est-à-dire le fait que les logements soient loués ou non). Donc, il ne peut pas faire varier les normes prescrites au règlement de zonage en fonction du mode de tenure des logements.*

### **3.3 Article 133.1 (empêchant la division ou subdivision de logements)**

Très peu de citoyens ont évoqué leur opposition à l'article 133.1 en particulier. Les principaux commentaires émis à son sujet sont :

- que les statistiques énoncées au sommaire décisionnel indiquent que très peu de permis sont émis chaque année pour subdiviser des logements. L'impact de ce règlement sur la protection de logements serait donc très limité ;
- qu'en revanche, cet article du règlement aura un impact négatif sur le parc de logements de l'arrondissement, car il empêchera les propriétaires d'apporter les changements nécessaires pour faire évoluer les appartements en fonction des demandes du marché.

### **3.4 Article 133.2 (empêchant la conversion des maisons de chambres)**

Très peu de citoyens ont évoqué leur opposition à l'article 133.2 en particulier. Le principal commentaire émis à son sujet est :

- que l'arrondissement tente d'imposer une vocation sociale à un immeuble privé. Cette approche génèrera des conflits avec les propriétaires car ils ne comprendront pas pourquoi ils sont les seuls à payer pour répondre à une responsabilité de l'arrondissement.

## **4. Appui au projet de règlement**

En ce qui concerne les citoyens qui ont appuyé le projet de règlement, leurs interventions ont porté sur les éléments suivants :

- plusieurs citoyens pensent que la transformation de plex en maisons unifamiliales est un phénomène qui transforme le quartier (en particulier Villeray) en banlieue au sein de la ville. Ils y voient une perte dans la mixité sociale du quartier ;
- quelques citoyens sont d'avis que le projet de règlement contribuera à préserver les logements abordables et à réduire le nombre de projets de rénovation et donc le nombre d'évictions ;
- quelques citoyens dénoncent le fait que le quartier Villeray n'appartient pas seulement aux plus nantis. Tous n'ont pas le luxe de devenir propriétaire et les logements sociaux ne conviennent pas à tous ;
- quelques citoyens mentionnent que les propriétaires de bâtiments à revenus se servent de la possibilité de fusionner les logements comme menace ou stratagème pour augmenter les loyers des locataires ;
- un citoyen mentionne que les locataires représentent la majorité des citoyens de l'arrondissement et qu'il y a une pénurie de logements abordables, ce qui justifie l'adoption du présent projet de règlement.

Par ailleurs, 106 participants appuyant le projet de règlement ont adapté et/ou signé des lettres similaires à celles transmises par l'Association des locataires de Villeray (ALV) et le Comité d'action de Parc-Extension (CAPE). Ces citoyens et organismes communautaires, en plus de soutenir l'adoption du projet de règlement, demandent à l'arrondissement de prendre les mesures suivantes :

- interdire la subdivision pour toutes les catégories de logement, de toutes tailles confondues, incluant les duplex et triplex ;

OU

interdire les divisions et subdivisions, excepté lorsque c'est pour retourner au nombre et à l'emplacement des logements d'origine ;

- retirer l'exception pour les espaces non habitables, dans le cas des subdivisions;

OU

interdire les agrandissements, subdivisions ou divisions visant à transformer des espaces dits « non habitables » ;

OU

clarifier la notion d'« habitable » pour que soit interdit les agrandissements, subdivisions ou divisions visant des logements impropres à l'habitation ;

- empêcher la réduction du nombre de logements, qu'importe le type de bâtiment ;

- empêcher l'agrandissement des logements, même lorsque cela ne mène pas à une perte de logements dans le bâtiment ;

*À ce sujet, la DDT souhaite préciser qu'elle ne peut pas légalement interdire toute forme d'agrandissement des bâtiments. Les agrandissements sont encadrés par les paramètres de densité prescrits dans chaque zone de l'arrondissement (ex : taux d'implantation, hauteur en étages, marges de recul).*

- interdire l'octroi de permis de rénovations sans la preuve de non-éviction d'un locataire ;

OU

interdire l'octroi de permis de rénovations sans la preuve de non-éviction d'un locataire ou d'un plan de relocalisation garantissant la protection des droits du locataire accepté par les deux partis ;

*La DDT souhaite préciser que le contrôle des loyers et des évictions est une responsabilité de la Régie du logement. L'arrondissement n'a pas de pouvoir habilitant lui permettant de demander une preuve de non-éviction de locataire dans le cadre de l'émission de permis de transformation.*

- mettre en place un registre public des adresses où les travaux n'ont pas été réalisés (conformément au permis émis, à des fins de protection des recours du locataire et d'information du public).

## **5. Commentaires sur le processus de consultation publique**

Plusieurs citoyens nous ont remerciés de leur avoir donné l'occasion de s'exprimer sur le projet de règlement. Toutefois, quelques citoyens ont émis des commentaires sur le déroulement de la consultation publique et ses modalités. Les principaux commentaires que nous avons reçus sont les suivants :

- quelques citoyens auraient voulu que les propriétaires soient consultés en amont de l'adoption du projet de règlement ;

- quelques citoyens ont dénoncé le fait que le projet de règlement a été déposé pendant une période de crise sanitaire au Québec, alors que les citoyens ne peuvent s'exprimer en personne. L'association des locataires de Villeray mentionne aussi que la consultation écrite s'est déroulée pendant la période des déménagements, limitant ainsi la participation des locataires ;
- quelques citoyens sont d'avis que la période de 30 jours dédiée à la consultation était insuffisante pour permettre à tous de préparer et transmettre leur intervention ;
- quelques citoyens sont d'avis que la consultation écrite était peu adaptée à la « clientèle » du quartier, soit parce que les documents fournis aux citoyens étaient rédigés en français seulement, soit parce que certains citoyens n'ont pas accès à l'internet, soit parce que la forme écrite de la consultation a découragé les citoyens moins instruits, ou moins habiles en rédaction, d'y participer.

Enfin, on recense deux citoyens qui ont demandé à ce que le processus d'adoption du projet de règlement soit arrêté, le temps que l'on puisse tenir une consultation publique en personne (comme à l'arrondissement de Verdun).

## **6. Annexes**

Annexe A : Liste des participants et tableaux regroupant les interventions faites par les citoyens et les réponses fournies par l'arrondissement.

Annexe B : Documents transmis par des citoyens et des organismes communautaires.

**ANNEXE A**  
**CONSULTATION PUBLIQUE ÉCRITE**  
Projet de règlement 01-283-108

**1. Liste des citoyens ayant participé à la consultation à l'intérieur des délais fixés**

Cette liste fait référence à l'ordre de parution des témoignages à la section 2.

Ont été exclus de la présente liste deux citoyens n'ayant écrit aucun commentaire dans leur courriel, un citoyen ayant refusé la publication de son nom et de son témoignage, un citoyen ayant adressé ses commentaires exclusivement à l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal.

Les citoyens provenant de la même adresse et formant un couple ou une famille, ont été regroupés sous un seul nom.

No.	Nom
1.	Isabelle Legault
2.	Matthieu Dirrenberger
3.	Katleen Leclerc
4.	Marie-Andrée Bérubé
5.	Éric Sing
6.	Jessica Patry
7.	Manon Da Sylva
8.	Laura Cliche
9.	Sandra Ponente
10.	Victor Poudet
11.	Camillia Elachqar
12.	Magenta Baribeau
13.	Claudia Campeau
14.	Ren Haskett
15.	Geneviève Jannelle
16.	Rachel Shugart
17.	Mathilde Geromin
18.	Nezha Ismaili Alaoui
19.	Jean-Baptiste Leclercq
20.	Pierrette Camiré

21.	Raymond Ta
22.	Mirka Sévigny
23.	Lee Anholt
24.	Kevin Hanh Bui
25.	Elizabeth Simoneau
26.	Izabella Marengo
27.	David Whiteside
28.	Laura Wills
29.	Nicole Eusanio
30.	Isaac Barbe
31.	Larbi Belabar
32.	François Torrent
33.	Stéphanie George
34.	Xavier K. Richard
35.	Karine Eusanio
36.	Louise Tremblay
37.	Julie Bernier
38.	Brigitte St-Onge
39.	Hélène Destrempes
40.	Valérie Bertoldi
41.	Julia Vallelunga
42.	Johanna Bienaise
43.	Catherine Solyom
44.	Sarah Butler
45.	Richard Rancourt
46.	Martin Côté
47.	Linda et Donald Cutter
48.	Julie Thwaites
49.	Michel Bourdeau
50.	Katherine Routhier
51.	Gabriel Savard-Payeur
52.	Micaël Bérubé
53.	Roger Michaud
54.	Daniel Chartrand
55.	Francis Pigeon
56.	Brigitte Bouvrette
57.	Florence Labrèche
58.	Sylvie Brière
59.	Jean-François Nolin
60.	Sylvie Dallaire
61.	Virginie Turcot-Lamarre
62.	Pierre Lachapelle
63.	Samuel Noël
64.	Alexandra Boissonneault
65.	Guillaume Poirier
66.	Sandra Lacasse

67.	Catherine Lussier pour le FRAPRU
68.	Jaimie Cudmore
69.	Francine Aubin
70.	Annie Kim Patriarco
71.	Félix Tinawi
72.	Jean Roy
73.	Simon Renaud
74.	Jérôme Carrier
75.	Benoît Poupart
76.	Amélie Rousseau-Balewicz
77.	Émilie Lacroix
78.	Stéphane Auger
79.	Elisabeth Khabar Dembil pour le CLAM
80.	Matthieu Charest pour le Centre Jeunesse Unie
81.	Véronique D'Anjou
82.	Anna Mayberry
83.	Monique Dusseault
84.	Ariane Sylvain-Salvador
85.	Isabelle Salesses
86.	Pascal Chandonnet
87.	Émilie Jobin
88.	Marie-Laure Watrelot
89.	Yan Guimond
90.	Samia Marshy
91.	Simone Chen
92.	Deborah Bernadette Mbombo pour l'AQDR St-Michel
93.	François-Guy Richard
94.	Anne Lamarche
95.	Jean-Frédéric Gagnon
96.	Mathieu Lachapelle
97.	Anne Boesch
98.	Gabriel Bastien
99.	Guillaume B. Turenne pour le CECRG
100.	Rosie Long Decter
101.	Catherine Collette-Hachey
102.	Isabelle Tremblay pour la Joujouthèque St-Michel
103.	Catherine McDonnell
104.	Jaqueline Diop
105.	Louise Proulx
106.	Jonathan De Luca
107.	Maria Vaccaro
108.	Stéphane Brind'Amour

109.	Bill Van Driel
110.	Mohamed Benzekri
111.	Benoît Brosseau
112.	Gino Therrien
113.	Peggy Allen
114.	Olivier Gossot
115.	Ginette Richard
116.	Jean-Yves Joannette
117.	Alper Akin
118.	Solen Labrie Trépanier
119.	Julie Trudel-Roy
120.	Carine McCrae Boily
121.	Corey Gulkin
122.	Philippe Vallières Roland
123.	Kenneth George
124.	Claire Valiquette
125.	Julie Landry-Moreau
126.	Philippe Champagne
127.	Judith Rouan
128.	Felicie Lamy
129.	Marie-Josée Villeneuve pour la Coopérative d'habitation LaScala
130.	Philippe Laruelle
131.	Mathieu Bilodeau
132.	Mélissa Doucet
133.	Mélissa Ménard-Levasseur
134.	Louise Eusanio
135.	France Paré
136.	Dominique Savoie
137.	Stéphanie Thibault
138.	Linda Lamontagne
139.	Mathieu Lapointe
140.	Carole Plasse
141.	Jérémy Fortin-Groulx
142.	Jacqueline Beaucage
143.	Sévrine Petit
144.	Julie Eusanio
145.	Dominique Lavallée
146.	Guénaël Charrier
147.	Camille Thompson
148.	Sasha Dyck
149.	Christian Toussaint
150.	Sarah Oumamass
151.	Emeric Morin
152.	Eben Hicks
153.	Hugo Levasseur

154.	Yvan Bolduc
155.	Jonathan Besserer
156.	Andrée-Anne Lussier
157.	Pascale Renaud-Hébert
158.	Diane Lafontaine
159.	Julien Hynes-Gagné
160.	Robert Paris pour le PACT de rue
161.	Dominique Martel pour l'ALV
162.	Sarah Mahu
163.	Linette Huponcel (?)
164.	Maydorda Olibjit (?)
165.	Nasrallal Jay M. (?)
166.	Francine Giroux
167.	Mai (?)
168.	Léonie Charles
169.	Ira Limus (?)
170.	Irina Alexsandrova
171.	Jasmin Bertin
172.	Michel Grégoire
173.	Marie-Élaine Taupier
174.	Elisabeth Néron
175.	Christos Stratopoulos
176.	Nabindou Traolé pour le RAMPE
177.	Oswaldo Montoya
178.	Lina Pietrantonio
179.	Annie Allard
180.	Marie-Ève Larivée
181.	Benoît Charbonneau
182.	Jenna Rose
183.	Shirley Ceravolo
184.	Céline Campagna
185.	Zachary Kamel
186.	Pierre Boivin
187.	Marie-Claire Dinh
188.	Martin Chartrand
189.	Yolanda Larivée
190.	Marianne Boivin
191.	Sandra Chabannel
192.	Joel Gagnon
193.	Karine Di Genova
194.	Karine Myrgianie
195.	Claire Gélinas-Chebat
196.	François Cyr
197.	Emilie Trillaud-Doppia
198.	Valérie Weigand-Warr
199.	Audrey Bernard

200.	Audrey Lafontaine
201.	Tristan Desjardins Drouin
202.	Marc-Antoine Senécal
203.	Michael Courrier
204.	Andrée Legault
205.	Mathieu Harrisson
206.	Amy Darwish pour le CAPE
207.	John Marshall
208.	Hikaru Ikeda
209.	Jérôme Vallée
210.	Annie Montreuil
211.	Liudmilla Zakharova
212.	Jocelyn Clarke
213.	Maud Lévesque-Leduc
214.	Casimir Le Grand
215.	Maria Angelina Medeiros
216.	Jenny Maisonneuve
217.	Linda Matthews
218.	Céline Domecq
219.	Nicolas Dickner
220.	Andrew Davidson
221.	Andreas Zagorianos
222.	Marianne Jacques
223.	Lisa Kubler
224.	Julie Bérubé Brabant
225.	Marie-Ève Brouard
226.	Simon Baker Crepeau
227.	Samuelle Landry Levesque
228.	Caroline Pelletier
229.	Jessica Roy
230.	Freda Guttman
231.	Nathalie Pinoteau pour VSMS
232.	Umberto Cirrito
233.	Ghislaine Paiement
234.	Roxane Jacques
235.	Christina Vincelli
236.	Jean-Sébastien Marcoux
237.	Simon Brossard
238.	Mireille Fecteau
239.	Tim Crabtree
240.	Julie Théoret
241.	Antoine Proteau
242.	Stéphanie Hudon
243.	Charlotte Panaccio-Letendre
244.	Chrissy Diavatopoulos
245.	Allison Meyssonier

246.	Terrance Richard
247.	Emily Watts-Luciani
248.	Nicolas Gamba
249.	Mélissa Santerre
250.	Normand Landry
251.	Laurie Damme Gonneville
252.	Mischa Karam
253.	Eugenia Leavitt
254.	Francesca Tallone
255.	Maryam Pourarya
256.	Elijah Herron
257.	Laurie Mathieu-Bégin
258.	Juliana Guzy
259.	Benjamin Rowley
260.	Thomas Legault-Perron
261.	Leila Douglas
262.	Fabienne Mathieu
263.	Annie-Claude Boulianne
264.	Xavier Jacob
265.	Daniel Seligman
266.	Alice Mathieu-Bégin
267.	Fabienne Lamontagne
268.	Marilène Berthiaume
269.	Mélanie Chaplier
270.	Alexander MacSween
271.	Emile Mathieu-Bégin
272.	Richard Beaulieu
273.	Sonja Hanson
274.	Laura MacDonald
275.	Helen Chau Bradley
276.	Naïri Davidian
277.	Geneviève Denis
278.	Marc Savoie
279.	Nelly Bassily
280.	Samiha Hossain
281.	Aglaé Gamache-Maher
282.	Jean-Christophe Sinclair
283.	Rachel Wallace
284.	Nadege Couamin
285.	Angelica Martinez
286.	Sonia Zelaya
287.	Etienne Raymond Desjardins
288.	Heidi Barkun
289.	Joanie Lavoie
290.	Julien Daoust
291.	Marin Lucas

292.	Jennifer Broydell
293.	Jann Tomaro
294.	Simon Plasse
295.	Taranjit Kaur
296.	Edith Parr
297.	Erica Schmitz
298.	France Girard
299.	Gurdev Singh
300.	Yasmine Amor
301.	Pascale Brunet
302.	Nasir Hasan
303.	Claude Bélanger
304.	Chantal Potvin
305.	Victor Scardaoni
306.	Cathy Larose Desrosiers
307.	Marjolaine Kishka-Gaumont
308.	Erica Schmidt
309.	Robin Wattie
310.	Danielle Prudhomme
311.	Steve Lemelin
312.	Mylène Reid
313.	Gus Otis
314.	Marya Repac
315.	Alex Pelchat
316.	Sanjeev Jamnadas
317.	Mélanie Tardif
318.	Catherine Jalette
319.	Fiona Ainsworth
320.	Martin Franche
321.	Amelia Boysen
322.	Eli Levinson
323.	Tasreen Hudson
324.	Rizwan Ahmad Khan
325.	Nicole Chalifoux
326.	Shirene Eslami
327.	Alexandra Chalier
328.	Kat Jia Ying
329.	Katherine Lemieux
330.	Sofia Mercier

**2. Liste des citoyens ayant transmis leurs commentaires après la date limite de la consultation publique (soit après le 21 juillet)**

<b>No.</b>	<b>Nom</b>
1.	Chloe Blaszkewycz
2.	Pierre Cléaud
3.	Geneviève Des Roches
4.	Elisabeth Roux
5.	Mariana Tayler
6.	Monique Léger pour Ressource action alimentation
7.	Marie-France Givern
8.	Karine Gilbert
9.	Anne-Laure Macé
10.	Mathilda Lovell
11	Jocelyn Parr
12.	Guerda Amazan pour la Maison d'Haïti

### **3. Commentaires des citoyens**

Tous les témoignages des citoyens ont été reproduits tel quel dans les tableaux ci-dessous. Lorsque les citoyens nous ont transmis une lettre ou un document en pièce jointe, ceux-ci se retrouvent à l'annexe B (tel qu'indiqué dans le tableau). Dans la section « réponse de l'arrondissement », le contenu pertinent des réponses envoyées par la Direction du développement du territoire a été reproduit. Lorsque cette section est absente du tableau, seul un accusé de réception a été transmis au citoyen.

<b>1.</b>	<b>Nom :</b> Isabelle Legault
<b>Commentaires du citoyen (19 juin) :</b> J'ai déménagé de Laval pour Montréal afin de me rapprocher de mon travail. J'ai acheté ce duplex en 2012 avec l'intention de le convertir une unifamiliale. En effet c'est petit par rapport à ce que j'avais à Laval. Mais avec les travaux faits sur la bâtisse, je n'ai pas eu les fonds nécessaire pour le convertir Mais c'est dans mes plans. Il serait mal venu de modifier le zonage en interdisant cette conversion. Il faut penser aux propriétaires qui ont faits ce choix de venir d installer avec cette intention. Par ailleurs ça ne brime pas les droits de jouissance ?	
<b>Réponse de l'arrondissement :</b> Les pouvoirs habilitants en matière de réglementation nous sont conférés par l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que l'article 155 de la Charte de la Ville de Montréal. L'arrondissement est donc en mesure d'adopter une telle réglementation sans brimer le droit de jouissance des propriétaires d'immeubles (cette notion étant définie au Code civil du Québec).	
<b>2<sup>e</sup> commentaire du citoyen (14 juillet) :</b> J'ai déménagé de Laval pour Montreal afin de me rapprocher de mon travail. J'ai acheté ce duplex en 2012 avec mon fils avec l'intention de le convertir une unifamiliale. En effet c'est un petit duplex dont l'escalier pour le 2e est à l'intérieur. Mais avec les travaux faits sur la bâtisse depuis son acquisition, je n'ai pas eu les fonds nécessaire pour le convertir. Mais c'est dans mes plans.  Il serait mal venu de modifier le zonage en interdisant cette conversion. j'ai vraiment acheté avec l'intention de le convertir. Au moins donner un droit acquis à ceux qui ont acheté avant votre possible réglementation.	
<b>2<sup>e</sup> Réponse de l'arrondissement :</b> Nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.	

**2. Nom : Matthieu Dirrenberger**

**Commentaires du citoyen :**

Je me permets de vous faire part de notre désarroi quand à la nouvelle de l'interdiction de transformer des duplex en maisons unifamiliales, suite au vote de la session de mai 2020.

Nous vivons depuis cette annonce dans l'anxiété la plus complète.

Nous ne comprenons pas l'application technique de la loi sans considérer les éléments humains qui entourent l'achat et l'habitation d'un logement, surtout lorsqu'on voit que la ville essaie de garder les familles en ville.

Nous comprenons ce type de mesures visant à éviter que des promoteurs profitent du marché et fassent des évictions sauvages, cela dit l'application de telles mesures ne devrait pas nuire aux familles déjà installées dans le quartier.

Dans notre cas précis:

- nous avons acheté un très petit duplex en octobre dernier dans le but précis d'être converti;
- nous n'avons pas pressé la procédure de transformation pour laisser le temps à notre locataire de trouver quelque chose qui lui convenait quand ça l'arrangeait, tout en la dédommageant tel que prévu par la régie du logement;
- des appels au bureau des permis pour l'autorisation de conversion début avril n'ont pas été retournés;
- suite à la Covid-19 nous attendions pour relancer les démarches début mai, pour finalement se faire dire qu'il est désormais impossible de faire cette demande de permis.

Dans l'état actuel des nouvelles règles, nous possédons désormais un duplex avec un RDC trop petit pour une famille et un étage vide. La seule réponse donnée par le bureau des permis a été : "vous avez assez de terrain pour faire une extension vers l'arrière". Nous n'avons pas les moyens financiers de faire ce type de travaux. Tout l'intérêt de l'achat de ce duplex était la possibilité de le convertir à moindre coût sachant qu'il possède une cage d'escalier intérieure.

Notre situation ne s'apparente pas à de la gentrification et n'implique aucune réduction du nombre de personnes vivant dans la bâtisse, sachant que nous sommes quatre personnes à vivre au rez-de-chaussé et que trois personnes vivaient dans la bâtisse au complet avant notre arrivée.

Nous avons fait énormément d'efforts et de sacrifices avec deux petits enfants, pour acquérir ce bien immobilier nous permettant de vivre au sein de la communauté de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension. Nous n'avons pas les moyens de faire autrement et considérer de vivre à quatre dans ~550 pieds/carrés (excluant notre entrée) me paraît peu envisageable.

La dérogation liée à la taille du terrain limité à 6,1 m de large n'implique en rien la surface habitable du logement. Notre terrain fait 7.62 m de large mais notre bâtiment est petit. Il fait 7.62 m x 9.2 m soit 70 mètres/carré brut par étage.

Nous souhaitons demander, qu'avant l'application stricte de cette mesure, la municipalité revoit sa politique de dérogations et ajoute aux dérogations de l'interdiction de réduction du nombre de logements, les bâtiments ayant une surface au sol habitable inférieure à 210 mètres/carré (dérogation similaire appliquée par l'arrondissement du Plateau Mont-Royal et de Verdun). Cela pourrait être couplé avec la nécessité d'être propriétaires occupant afin de limiter les abus.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous retenons votre suggestion quant à l'application d'une superficie maximale pour un bâtiment unifamilial. Nous devons évaluer les impacts d'une telle proposition.

**3. Nom : Katleen Leclerc**

**Commentaires du citoyen :**

Bonjour, j'aimerais m'opposer à ce projet de règlement. Je possède 2 des 3 unités indivises d'un triplex. Nous avons 1 unité au départ et lorsqu'une unité a été mise en vente, nous l'avons achetée en se disant que lorsque nos enfants seraient plus grands et que nous allions nous sentir à l'étroit, nous allions faire une grande unité avec les 2. Cela, parce que nous aimons habiter à Montréal et que nous ne voulons pas avoir à déménager en banlieue. Notre décision à l'achat était basée sur cette prémisse et maintenant, je n'en aurais plus le droit. Pourrait-il y avoir une exception sur les propriétaires actuels (Exemption si proprio avant l'entrée en vigueur du règlement). Je ne crois pas que ce règlement règlera le problème de loyer. Peu de cas de transformation de duplex/triplex en unifamiliale ont lieu chaque année. Peut être la ville ne devrait-elle pas miser davantage sur le contrôle des loyers qui sont utilisés pour faire de la location court terme commerciale (Airbnb)? Car cela, en plus de retirer de l'offre de logement nuit à la quiétude du voisinage tout en ne favorisant pas justement l'établissement d'ambiance de bon voisinage et d'entraides entre voisin puisqu'il s'agit de gens de passage. Enfin, tel que mentionne plus haut, nous adorons Montréal mais nous devons toutefois avoir certains incitatifs à y rester. Déjà que ces temps ci la mairesse nous réduit considérablement le droit d'utiliser l'auto (Non, le vélo n'est pas adapté à toutes les situations), j'aimerais pouvoir utiliser mes 2 unités pour loger ma famille lorsque nous sentirons le besoin de plus d'espace.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous sommes sensibles à la situation des propriétaires qui ont acheté leur plex avec l'intention de le convertir en unifamilial avant la modification réglementaire. Toutefois, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne nous permet pas de régir les usages (et donc la possibilité de convertir) en fonction de l'historique ou des intentions du propriétaire d'un immeuble.

Par ailleurs, nous sommes conscients de la problématique des locations de logements à courte durée de type Airbnb et nous avons déjà adopté, cette année, des mesures réglementaires pour limiter ce genre de location à certaines zones de l'arrondissement. Les demandes de permis pour ce type d'activités doivent aussi faire l'objet d'une demande d'usage conditionnel (qui nécessite, notamment, l'approbation du conseil d'arrondissement).

**4. Nom :** Marie-Andrée Bérubé et Julien Moyersoén

**Commentaires du citoyen (22 juin) :**

Mes questions touchent essentiellement la problématique des évictions de locataire dans l'arrondissement, en particulier le cas de Parc-Extension depuis l'arrivée du Campus MIL de l'UdeM. Mme la mairesse a déploré, lors du conseil du 4 juin dernier, que "la plupart des évictions des locataires survenait lors de conversion de duplex ou de triplex en cottage". Or, lorsqu'on se penche sur la base de données de la ville listant tous les octrois de permis depuis 1990, on constate que dans les cinq dernières années, un seul permis visant à transformer un duplex en cottage a été accordé dans Parc-Extension. Pourtant, le Comité d'action de Parc-Extension, un groupe de défense des locataires, a reçu plus de 123 signalements d'avis d'éviction entre les mois de mai 2018 et février 2020 seulement (propos recueillis par Guillaume Cyr, Journal de Montréal : [www.journaldemontreal.com/2020/06/03/campus-mil-le-prix-des-logements-continue-de-bondir-dans-parc-ex](http://www.journaldemontreal.com/2020/06/03/campus-mil-le-prix-des-logements-continue-de-bondir-dans-parc-ex). Voir aussi : <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2019-06-30/embourgeoisement-parc-extension-sous-tension>

Mes questions sont les suivantes :

1. À quelle source l'arrondissement se base-t-il pour chiffrer le nombre d'éviction répertorié lorsqu'elle affirme que la cause principale en est les transformations en cottage ?
2. En quoi de pointer du doigt les transformations de duplex et triplex va-t-il réellement résorber la spéculation immobilière sauvage qui sévit dans Parc-Extension et, dans une moindre mesure, dans le reste de l'arrondissement, si l'arrondissement n'est même pas capable d'identifier la vraie cause du problème, soit la perte, au préalable, d'unités d'habitation abordables en raison de la spéculation immobilière, de l'hébergement touristique de type Airbnb et du désengagement répété des gouvernements et des institutions en matière de logement social et de logement étudiant.
3. Puisque même les statistiques de la Régie du Logement sont à prendre avec un grain de sel étant donné que bon nombre de locataires ayant reçu un avis d'éviction ne portent pas leur cause devant la Régie (voir étude suivant : [https://archipel.uqam.ca/10726/1/Rapport\\_Expulsions\\_reprises\\_et\\_%C3%A9victions\\_web.pdf](https://archipel.uqam.ca/10726/1/Rapport_Expulsions_reprises_et_%C3%A9victions_web.pdf)) , en quoi le nouveau projet de règlement 01-283-108 va-t-il faire une différence si les rénovictions problématiques se feront encore en toute légalité et impunité puisque dans plusieurs cas, le nombre de logements n'est pas modifiés lors de travaux majeurs ?

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous désirons corriger l'affirmation suivante : « Or, lorsqu'on se penche sur la base de données de la ville listant tous les octrois de permis depuis 1990, on constate que dans les cinq dernières années, un seul permis visant à transformer un duplex en cottage a été accordé dans Parc-Extension ». Tel qu'indiqué dans la documentation que nous avons rendus disponible pour la présente consultation publique, 14 permis pour la réunification de logements ont été émis dans le District de Parc-Extension dans les cinq dernières années. Parmi ceux-ci, 9 permis visaient la conversion d'un duplex ou d'un triplex en maison unifamiliale.

Ensuite, pour répondre à vos questions :

1. Nous ne prétendons pas connaître le nombre d'évictions qui ont lieu chaque année dans l'arrondissement. Notre base de données est constituée des permis de transformation émis dans les cinq dernières années. L'analyse des libellés des permis nous a permis de chiffrer les types de transformations qui s'opèrent dans l'arrondissement.
2. L'arrondissement agit dans le champ de ses compétences. Nous avons adopté, cette année, des mesures réglementaires pour limiter la location de logements à court terme à certaines zones de l'arrondissement. Les demandes de permis pour ce type d'activité doivent aussi faire l'objet d'une demande d'usage conditionnel (qui nécessite, notamment, l'approbation du conseil d'arrondissement). De plus, nous collaborons étroitement avec les Groupes de ressources techniques qui travaillent sur l'élaboration de projets de logements sociaux.
3. Encore une fois, l'arrondissement agit dans le champ de ses compétences et des pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que la Charte de la Ville de Montréal. La volonté de l'arrondissement est de protéger le parc de logements sur son territoire.

**Réponse du citoyen (6 juillet) :**

Merci d'avoir pris le temps de répondre à mes questions.

Je tiens par contre à souligner que je faisais une distinction entre les limites du district de Parc-Extension et les limites traditionnellement perçues de Parc-Extension.

Celles-ci étant le quartier délimité au nord par le boulevard Crémazie et l'autoroute Métropolitaine, au sud et à l'est par le chemin de fer du Canadien Pacifique et à l'ouest par le boulevard de l'Acadie.

À ce titre, il y a eu effectivement qu'une seule transformation de duplex en cottage (celui du [REDACTED]). Si on se déplace vers l'est, dans la zone entre la voie ferrée et le boulevard St-Laurent, on retrouve qu'un seul autre permis de transformation pour un duplex transformé en cottage (celui du [REDACTED]). Tous les autres se trouvent soit sur St-Dominique, Casgrain ou Molière, dans un secteur plus communément inclus dans le quartier de Villeray que dans celui de Parc-Extension.

D'ailleurs puisque je faisais un parallèle entre l'arrivée du Campus Mil et les évictions dénombrés dans Parc-Extension, je faisais évidemment référence au quartier limitrophe au Campus et au métro Acadie, qui semble effectivement subir une pression immobilière et spéculative afin de faire monter le prix des loyers. En regard des deux permis cités ci-haut, il serait alors vraiment tiré par les cheveux que de prétendre que les transformations en cottage ont eu un rôle, même minime, dans la dynamique immobilière qui s'est installée dans Parc-Extension (le quartier).

J'espère que vous comprendrez la nuance et le fait que mon affirmation n'était donc pas erronée !

**2<sup>e</sup> Réponse de l'arrondissement :**

Nous vous remercions pour ces précisions. Nous avons bien saisi votre point de vue.

**3<sup>e</sup> intervention du citoyen (21 juillet) :**

Voir documents joints au commentaire à l'annexe B.

**Mme Plante:**

Je viens de lire l'article de ce matin dans Le Devoir qui allègue que vous avez vous même demandé un permis pour la réunification de deux logements en juin dernier dans Rosemont. Puisque c'est l'intention de plusieurs familles dans Villeray et que certains d'entre eux habitent littéralement à 5 min. à pied de votre propre quintuplex, j'aimerais savoir ce que vous allez faire en tant que mairesse de ces familles pour protéger leurs intérêts dans ce dossier ? Je vous invite à prendre le temps de lire les histoires des familles impactés par ce règlement, comme la mienne, et qui désirent par-dessus tout rester sur l'île de Montréal. Je ne vous tiens pas rigueur d'avoir fait vous même le choix d'évincer un locataire, mais la moindre des choses serait que vous alliez au front pour ceux qui sont dans la même situation que vous. D'ailleurs, nous avons été heureux de voir que Youssef Amane, votre directeur des communications, évoque un « dérapage » dans l'interprétation des règles que votre administration souhaitait voir mises en place dans les quartiers centraux. Nous sommes confiants, vu votre expertise en redressement de volant, que vous ne baisserez pas les bras face à une administration que vous avez qualifié vous-même d'illégitime.

**Mme Filato:**

Nous avons eu, je crois, des occasions manqués au téléphone avant votre départ en vacances. Je suis disponible pour une rencontre dès votre retour. Je crois que le sujet est très vaste et que nous n'avons pas eu le temps d'aborder tous les aspects. De plus, c'est surtout moi qui ait parlé et j'aimerais vous entendre plus personnellement sur la question et sur votre point de vue d'élue de Projet Montréal.

**Mme Fumagali:**

Vous avez profondément à coeur le sort réservé aux résidents de Parc-Extension dont vous faites partie je crois. À plusieurs reprises, j'ai pris contact avec votre administration pour leur démontrer que le phénomène de la transformation de plex en cottage est quasi inexistant dans ce secteur (voir seconde partie de notre témoignage).

Dans les faits, deux permis seulement ont été émis à l'ouest du boulevard St-Laurent dans les cinq dernières années en vu de transformer un plex en cottage. Pourtant le CAPE dénombre des évictions toujours en plus grand nombre dans le secteur. Auriez-vous le courage politique et la sagesse d'admettre que la spéculation immobilière qui sévit dans Parc-Extension n'est pas dû à des transformations en cottage tel que les chiffres le démontrent ?

Nous ne vous demandons pas de renier en bloc votre règlement mais seulement de faire la part des choses et d'admettre que les familles à la recherche d'un logement décent, comportant au moins une chambre par enfant, n'ont souvent d'autres recours que de construire eux-même ce logement via la réunification de deux logements. Pour les autres familles nombreuses vulnérables, il va sans dire que le logement social est une solution beaucoup plus pérenne que de rendre un règlement excessivement restrictif pour tout le monde.

**4<sup>e</sup> intervention du citoyen (21 juillet) :**

Vous trouverez en complément de notre commentaires concernant la consultation publique écrite du règlement 01-283-108, une analyse cartographique de Parc-Extension répertoriant les permis octroyés par l'arrondissement dans les cinq dernières années et résultant en la diminution du nombre de logement initial.

Cette analyse se veut une démonstration que le phénomène de "studentification" et les nombreuses évictions identifiés par le CAPE dans le quartier de Parc-Extension, n'ont rien avoir avec les transformations en cottage. Le tout démontré à l'aide des données publiques d'émission de permis disponibles sur le site de la Ville, ainsi que les données rapportées dans le rapport:

*MIL façons de se faire évincer* : <http://comitedactionparcex.org/wp-content/uploads/2020/06/MIL-fa%C3%A7ons-de-se-faire-%C3%A9vincer-LUniversit%C3%A9-de-Montr%C3%A9al-et-la-gentrification-%C3%A0-Parc-Extension.pdf>

**5. Nom :** Eric Sing

**Commentaires du citoyen :**

J'aimerais que l'arrondissement réponde à la question suivante :

Dans son sommaire décisionnel (1206996006), l'arrondissement avance que le nombre [dans les cinq dernières années] de logements affectés par des travaux de subdivision, d'agrandissement substantiel ou de changement d'affectation équivaut à 0,26% du parc de logements que comporte l'arrondissement. Durant la même période, en utilisant les rapports Profil Sociodémographique, Édition mai 2018 (données de 2016) et Profil des Ménages et des Logements Édition 2014 (données de 2011), on calcule que c'est 8.7% du parc immobilier qui a été converti en copropriété entre 2011 et 2016. Devant ces chiffres, comment est-ce que l'arrondissement peut maintenir que la réglementation qu'il avance adressera la protection du parc locatif de l'arrondissement tandis que le problème de la copropriété n'est pas adressé par cette réglementation? En effet, malgré que la Régie du logement et l'arrondissement ont légiféré sur les copropriétés divises, les copropriétés indivises continuent de croître. Est-ce que l'arrondissement pourrait présenter les chiffres sur le croissance des copropriétés indivises dans le quartier?

En complémentarité à la question précédente qui vise à souligner que l'arrondissement ne s'attaque pas à la réelle source du problème, j'aimerais avancer un autre élément tiré de ces deux rapports : la perte de familles avec enfants dans l'arrondissement qui est en repli de 0.8% (195 familles de moins) entre 2011 et 2016. Néanmoins, le programme de Projet Montréal (en ligne, édition 2017) défend le principe de freiner l'exode vers la banlieue en créant un seuil minimal de grands logement familiaux. Il est donc à se questionner pourquoi l'arrondissement viserait à nuire au développement des familles. Dans un soucis d'amener un argument constructif, je recommande que l'arrondissement s'inspire de l'arrondissement de Rosemont, qui définit une taille maximale de 200m<sup>2</sup>, ce qui assure espace de vie réaliste pour une famille avec enfants. Cette mesure protégerait une partie du parc locatif tout en permettant aux familles de rester et s'épanouir dans le quartier.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous sommes curieux de savoir comment vous avez fait pour déterminer que 8,7% du parc immobilier a été converti en copropriété entre 2011 et 2016. Pourriez-vous nous indiquer par quel moyen vous êtes arrivé à ce résultat?

Nous sommes conscients que la transformation d'immeubles à unité locatives en condominiums est une problématique importante en ce qui a trait à la perte de logements abordables, bien que nous ayons très peu de chiffres à ce sujet.

Les copropriétés indivises sont régies par le Code civil du Québec. Aucune autorisation municipale n'est requise pour effectuer une conversion en copropriété indivise. C'est pourquoi nous n'avons pas de statistiques sur le nombre de conversions qui s'effectuent chaque année, tel que vous le demandez. Bien que cela fasse partie des phénomènes qui engendrent la disparition de logements abordables sur notre territoire, l'arrondissement ne peut agir que dans le champs de ses compétences. Nous n'avons pas le pouvoir de réglementer ce type de copropriété.

Par ailleurs, nous retenons votre suggestion quant à l'application d'une superficie maximale pour un bâtiment unifamilial. Nous devons évaluer les impacts d'une telle proposition.

**Réponse du citoyen :**

J'apprécie le retour à ce sujet. Pour le chiffre de 8.7% du par immobilier voici le détails du calcul:

Rapport Profil sociodémographique – Arrondissement de Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension – Édition mai 2018 (données de 2016) :

Nombre de copropriétés : 8020 logements (page 36)

Nombre de logements total : 64880 (page 35)

Rapport Profil des ménages et des logements – Arrondissement de Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension – Édition 2014 (données 2011) :

Nombre de logements total : 63530 (page 7)

Pourcentage du nombre logements qui sont des copropriétés : 3.7% (page 9)

1. Calcul du nombre de copropriétés en 2011

Nombre de copropriétés en 2011 =  $63530 \times 3.7\% = 2351$  copropriétés

2. Calcul du taux de conversion entre 2011 et 2016

Taux conversion copropriétés =  $\frac{\text{nombre de nouvelles copropriétés en 2016}}{\text{nombre de logements total en 2016}} = \frac{8020 - 2351}{64880} = 8.7\%$

En bref, ça revient plus au moins au même en regardant le pourcentage de copropriétés en 2016 (12.4%) et soustraire celui de 2011 (3.7%). Donc en pourcentage, la portion que représente les copropriétés s'est appréciée de 8.7% sur la période 2011 à 2016. Pour la copropriété indivise, je comprends que ça ne relève pas de votre juridiction, mais les chiffres montrent très clairement que le problème est là (8.7%) et non avec les conversion de logements (0.26%). Il m'apparaît donc étrange que l'arrondissement tente de légiférer sur les réunifications de logements au lieu de s'attaquer à la copropriété indivise, malgré les embuches légales que cela représente.

Une autre piste de réflexion que j'aimerais soumettre à l'arrondissement sont les nouvelles constructions

- Selon le rapport de 2018, il y a eu 2005 logements construits entre 2011 et 2016.
- Je n'ai malheureusement pas les chiffres assez détaillés (ni sur Statistiques Canada ni sur le site de la Ville de Montréal), mais je serais curieux de voir de ces nouvelles constructions, combien ont été des copropriétés (j'estime que la réponse sera la majorité).
- Le règlement de la ville pour le logement social et locatif ne s'applique qu'au grand projets (450 m2 et plus) et se ne sont que ceux à 50 logements et plus qui sont réellement impactés. Je doute fort que nous avons beaucoup de projets comme ceux-là dans l'arrondissement.
- Le règlement ne rentrera en vigueur que le 1er janvier 2021, mais il est clair que ce règlement n'est pas approprié pour notre arrondissement. Ne serait-il pas pertinent de définir un règlement sur le territoire qui s'appliquerait à compté de 3 logements.
- <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1181408/reglement-metropole-mixte-20-20-20>

**6. Nom :** Jessica Patry

**Commentaires du citoyen :**

J'aimerais exprimer mon désaccord avec ce règlement. J'habite dans le quartier depuis 5 ans et je remarque que celui-ci est devenu un coin de paradis pour les familles et cela fait son charme. Entre autre grâce à la possibilité d'avoir un logement qui répond aux besoins des Familles. Si on empêche la conversion des dublex/triplex cela vient à l'encontre des besoins de certaines familles nombreuses. D'un côté on protège les intérêts de la disponibilité de logements et d'un autre on empêche des familles de rester dans le quartier.

Je pense qu'il est important d'avoir une bonne accessibilité aux logements, mais cela pourrait passer par plus de projets de logements (au lieu des condo). Peut-être revoir la vocation commerciale de la rue St-Hubert (Nord de Jean Talon) qui est depuis plusieurs années plutôt désolante. Montréal a un taux de commerce très élevé comparativement à d'autres villes.

Selon moi, votre objectif est légitime, mais le projet de règlement nuit aux familles. J'aime notre arrondissement avec les nombreux enfants et toute la vitalité que cela lui donne. Je veux aussi qu'un grand nombre de personnes puisse vivre ici, afin de ne pas favoriser un étalement urbain. Tentons de trouver d'autres solutions (telles que celles proposées).

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous sommes conscients de l'impact du projet de règlement sur le maintien des familles dans l'arrondissement. La volonté du conseil d'arrondissement est de préserver le parc locatif de l'arrondissement.

Nous retenons vos suggestions en ce qui concerne la construction de logements. Toutefois, nous apportons les précisions suivantes :

- Nous ne pouvons régir le mode de tenure des logements, c'est-à-dire que nous ne pouvons pas contrôler le fait que les logements dans les constructions neuves soient loués ou convertis en copropriété divise.

- Nous travaillons très fort pour dynamiser l'activité commerciale de la rue Saint-Hubert, notamment via la création d'une SDC. Toutefois, nous autorisons de nombreux projets de conversion en logements touchant plutôt les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages des immeubles.

<b>7.</b>	<b>Nom :</b> Manon De Sylva et René Limoges
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
<p>Nous nous adressons à vous qui voulez voter des règlements (anti-proprétaire) qui vise à nous empêcher de convertir notre maison en fonction de nos besoins familiaux.</p> <p>Nous sommes propriétaires occupants d'un triplex, sur 2 étages, dans le quartier Villeray depuis 1997. Lors de notre achat, il était clair pour nous que nous avons plein droit sur notre propriété.</p> <p>Nous voulons profiter de notre maison comme bon nous semble, nous l'avons payé, nous voulons en disposer en fonction de nos besoins actuels ou futurs.</p> <p>De quel droit vous allez nous dire\ nous obliger à en disposer à votre guise.</p> <p>Nous nous opposons fermement au projet de règlement 01-283-108 qui vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Empêcher la réduction du nombre de logements pour les bâtiments existants de deux logements et plus. Toutefois, la conversion en maison unifamiliale sera toujours permise pour les duplex et triplex situés sur des lots dont la largeur est de 6,1 m (20 pi) ou moins;</li> <li>• Empêcher la division ou subdivision de logements pour les bâtiments de trois logements et plus;</li> </ul> <p>NOUS REFUSONS QUE LA VILLE DÉCIDE DE CE QUE NOUS POUVONS FAIRE OU NON AVEC NOTRE MAISON. C'EST DE L'INGÉRENCE, DE L'ABUS DE POUVOIR.</p>	
<b>Réponse de l'arrondissement :</b>	
<p>Nous tenons à vous mentionner que les pouvoirs habilitant en matière de réglementation nous sont conférés par l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que l'article 155 de la Charte de la Ville de Montréal. L'arrondissement est donc en mesure d'adopter une telle réglementation en toute légalité.</p>	
<b>Réponse du citoyen :</b>	
<p>Vous ne serez pas à l'abri d'une action collective !</p> <p>La dictature municipale par projet Montréal, assez c'est assez.</p>	

<b>8.</b>	<b>Nom :</b> Laura Cliche
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
<p>Je vous écris pour indiquer que je suis pleinement en faveur du règlement qui empêche la conversion de duplex et triplex en unifamiliale.</p> <p>Ayant récemment acheté dans Villeray, j'ai fait le choix de vivre dans un quartier vibrant, animé, où se côtoient des gens de tous les milieux. Une rue remplie de maison unifamiliales transformerait notre formidable quartier en banlieue au sein de la ville.</p>	

C'est une décision importante, qui certes rendra certains bien malheureux, mais j'encourage l'administration à continuer de voter des règlements en faveur des familles de la classe moyenne.

**9.** | **Nom :** Sandra Ponente

**Commentaires du citoyen :**

Voir la lettre d'appui-v1 à l'annexe B.

**10.** | **Nom :** Victor Poudelet et Isabelle Aubé

**Commentaires de M. Poudelet (27 juin 2020) :**

J'ai deux questions concernant le sujet de la consultation :

- Quelles sont les statistiques de création de logements au cours des 5 dernières années ?
- Dans quel districts les évictions sont les plus nombreuses au cours des dernières années ?

Merci pour vos réponses.

**2<sup>e</sup> intervention de M. Poudelet (2 juillet 2020) :**

Pourriez-vous me partager le nombre de logements locatifs perdus au cours des dernières années ? C'est malheureusement une information que l'arrondissement n'a pas partagée dans le cadre de la consultation publique, pourtant cela permettrait à tous le monde de mettre en perspective les statistiques de conversion de duplex.

**Réponse de l'arrondissement :**

Dans les cinq dernières années, nous avons émis des permis pour la construction de 1164 nouveaux logements. De plus, 341 logements ont été créés suite à l'émission de permis de transformation. Cela fait 1505 nouveaux logements au final. Toutefois, nous n'avons pas l'information à savoir quelle pourcentage de ces logements sont locatifs.

D'autres part, nous ne prétendons pas connaître le nombre d'évictions qui ont eu lieu dans l'arrondissement chaque année. Nous n'avons pas les données pour mesurer ce phénomène. Nous pouvons toutefois vous dire que, dans les cinq dernières années, l'émission de permis de transformation a engendré la perte de 167 logements, alors que la démolition d'immeubles a occasionné la disparition de 110 logements. Encore une fois, nous ne pouvons pas vous dire combien de ces logements étaient loués.

**3<sup>e</sup> intervention de M. Poudelet (15 juillet) :**

Le sommaire décisionnel recommande l'exclusion des duplex et triplex situés sur un lot dont la largeur est inférieure à 20 pieds.

- Quel est le nombre du duplex et de triplex dont le lot possède une largeur inférieure ou

égale à 20 pieds ?

- Est-ce que l'arrondissement possède ces statistiques par rapport au parc d'immeuble globale ?
- Pourquoi avoir choisi 20 pieds au lieu de 25 qui semble être une longueur standard dans le patrimoine immobilier ?

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous ne connaissons pas le nombre de propriétés ayant une largeur de lot de 6,1 mètres ou moins sur notre territoire. Nous n'avons pas de base de données nous permettant de faire ce calcul.

La raison pour laquelle nous avons inclus cette exemption à l'article 133 est que nous savons qu'il y a des lots très étroits dans l'arrondissement. Le conseil d'arrondissement était d'avis que d'empêcher la réunification de logements dans ces cas était trop sévère. Nous avons déterminé la largeur de 6,1 mètres (20 pieds) en se basant sur la longueur typique des lots dans Villeray (23 mètres), ainsi que le taux d'occupation maximal typiquement prescrit par le Règlement de zonage (65%).

Nous sommes conscients que cette exemption ne sera applicable que pour une faible proportion de citoyens, le but étant que cette exemption ne s'applique qu'à des cas « extrêmes » pour lesquels les possibilités d'agrandissement sont très réduites, voir inexistantes.

**4e intervention de M. Poudelet (20 juillet) :**

Merci pour votre réponse. Quelques points de suivis :

1. J'aimerais avoir la confirmation que mes questions ci-dessous et vos réponses seront incluses dans le compte rendu de la consultation publique. Au sein d'un précédent message (6/07), vous me l'aviez confirmé, mais pas ci-dessous;
2. si je comprends votre raisonnement et votre calcul, vous considérez qu'une superficie au sol de 90m<sup>2</sup> (6,1x23x65%) est une limite acceptable pour un logement d'une famille.

Nouvelle question pour la consultation publique : Au regard du calcul ci-dessus, pourquoi ne pas avoir inclus une exclusion qui considérerait la superficie de plancher (comme sur le Plateau ou dans Verdun) plutôt que la façade avant ? Quel a été votre raisonnement ?

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous confirmons que tous les échanges seront consignés au rapport de la consultation publique.

En ce qui à trait à l'application d'une superficie de plancher maximale pour les maisons unifamiliales, nous retenons votre suggestion et en sommes à évaluer les impacts d'une telle proposition.

**5e intervention de M. Poudelet (21 juillet) :**

Est-ce que la Division de l'urbanisme pourrait superposer les demandes d'éviction au cours des dernières années, données qui semblent disponibles au sein des associations de locataires, et les demandes de permis de conversion en unifamiliale dans l'arrondissement, et les partager aux élus et aux citoyens ?

Cela démontrera si les deux phénomènes sont réellement liés.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous n'avons pas de données provenant de sources officielles nous permettant de faire une étude détaillée des évictions sur le territoire de l'arrondissement.

**6e intervention de M. Poudelet (21 juillet) :**

Dans le cadre de la consultation publique sur le projet de règlement 01-283-108 vous trouverez ci-dessus les questions que j'aimerais déposer dans le cadre de la consultation publique :

1. Que compte faire l'arrondissement pour s'assurer qu'il y ait une offre suffisante de logements de 3 chambres et plus pour les familles résidentes de l'arrondissement, si ce dernier limite drastiquement les transformations ?
2. Que compte faire l'arrondissement pour renverser l'exode des familles à court terme ?
3. Qu'a fait l'arrondissement au cours des dernières années pour sensibiliser les locataires à leurs droits en cas d'évictions afin qu'ils puissent utiliser les recours et l'aide disponibles ? De nouvelles initiatives sont-elles prévues à court terme ?
4. Sachant que ce serait un dossier épineux pour les citoyens, pourquoi l'arrondissement n'a pas demandé de validation juridique ou légale de son projet de règlement à la Ville centre comme l'ont fait certains autres arrondissements ?
5. Pourquoi les propriétaires n'ont-ils pas été consultés en amont, considérant qu'ils étaient les premiers impactés ?
6. Quelles mesures ont été mises en place pour limiter la prolifération de copropriété sur son territoire ?
7. Quelles mesures ont été prises pour assurer la construction de logements locatifs plutôt que de condos ?
8. Quelles mesures l'arrondissement et la Ville de Montréal a mises en place au cours des dernières années pour augmenter le nombre de logements sociaux et abordables sur le territoire de VSMPE ?

**Réponse de l'arrondissement :**

En ce qui concerne les logements pour famille, nous tenons à vous mentionner que, de façon générale, dans les projets de construction neuve, nous demandons que soient aménagés au moins 10 à 15% de logements de 3 chambres à coucher et plus.

De plus, la Ville investit massivement dans l'amélioration et la création de nouvelles infrastructures comme les espaces verts et les pistes cyclables. Cela permet de répondre aux besoins des familles, en plus de bonifier la qualité de vie de l'ensemble des citoyens.

En réponse à votre question à propos de ce que l'arrondissement a fait ces dernières années pour sensibiliser les locataires à leurs droits, d'abord, nous pouvons vous dire que nous rencontrons plusieurs fois par année les comités logements pour discuter de l'état de la situation et que nous travaillons en étroite collaboration avec eux pour élaborer certains projets.

Sachez aussi que plusieurs organismes offrent un service d'information et d'aide juridique aux locataires. Ces organismes sont notamment :

- Régie du logement: <https://www.rdl.gouv.qc.ca/>
- Barreau du Québec: <https://www.barreau.qc.ca/media/1110/feuille-let-ligne->

[logement.pdf](#)

- Juripop: <https://juripop.org/>
- Bureau Info-logement: <https://cecrg.info/bureau-info-logement/>
- Association des locataires de Villeray: <http://locatairesdevilleray.com/>
- Boussole juridique.ca: <https://boussolejuridique.ca/>
- Comité d'Action de Parc-Extension: <http://comitedactionparcex.org/>

Dans un autre ordre d'idées, nous souhaitons vous rassurer en vous confirmant que nous travaillons en étroite collaboration avec notre service du contentieux lorsque nous rédigeons des projets de règlement, afin de s'assurer que nous respectons nos champs de compétences. Des échanges avec les services juridiques ont eu lieu avant l'adoption du projet de règlement 01-283-108.

Pour ce qui est de la consultation publique, cet exercice est prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Lors de l'adoption d'un projet de règlement, une consultation publique doit avoir lieu après le dépôt d'un avis de motion et la première lecture du projet de règlement par le conseil d'arrondissement. Puisque que la consultation se déroule par écrit, nous avons choisi de prolonger la période de consultation à 30 jours (plutôt que 15) pour s'assurer que les citoyens aient le temps de prendre connaissance du projet de règlement et de nous envoyer leurs commentaires, malgré la saison estivale. Prenez note que, suite au dépôt du rapport de la consultation publique, le conseil d'arrondissement pourrait choisir de modifier le projet de règlement pour tenir compte des commentaires des citoyens. Ensuite, après une deuxième lecture par le conseil d'arrondissement, le projet de règlement fera l'objet d'une procédure d'approbation référendaire avant son adoption finale, le cas échéant.

En ce qui concerne votre question sur la prolifération des copropriétés, d'une part, l'arrondissement a abrogé son Règlement sur la conversion des immeubles en copropriété divisé en octobre 2019. Ceci, dans le but de réduire la pression sur le parc de logements locatifs et encourager la mixité et la diversité sociale sur le territoire de l'arrondissement.

D'autre part, en ce qui a trait aux copropriétés indivises, nous ne pouvons malheureusement pas les régir car il n'y a pas de division matérielle de l'immeuble. Le bâtiment n'est pas partagé, il appartient à plusieurs personnes à la fois. Conséquemment, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne nous permet pas de contrôler le mode de tenure de la propriété, c'est-à-dire, la façon dont le logement sera occupé.

Ainsi, nous n'avons pas le pouvoir d'imposer le fait que des logements soient offerts en location dans les constructions neuves. Toutefois, lorsque nous en avons l'occasion, nous informons les requérants des programmes de la SCHL dans le but de favoriser la mise sur pied de projets de logements locatifs.

Enfin, concernant votre questionnement sur la création de logements sociaux ces dernières années, l'arrondissement travaille avec les groupes de ressources techniques et le Service de l'habitation de la Ville pour trouver des terrains pour en aménager. De plus, depuis 2005, nous appliquons la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels d'une certaine ampleur. Celle-ci vise le maintien de la mixité sociale en encourageant le développement d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins des citoyens ayant des revenus variés sur les grands sites.

En complémentarité à la Stratégie d'inclusion de logements abordables, est en vigueur sur le territoire de l'arrondissement, la Politique locale d'inclusion sociale. Celle-ci s'applique aux projets résidentiels de moins de 100 unités profitant d'une autorisation réglementaire leur conférant un avantage aux paramètres suivants :

- Dérogation à la hauteur maximale en étages;
- Dérogation à la densité (coefficient d'occupation du sol);
- Dérogation à l'usage.

La présente Politique favorise la contribution sous forme financière plutôt qu'en unités de logements. Les sommes amassées dans le cadre de sa mise en œuvre pourront ensuite être utilisées, exclusivement, dans le cadre de la réalisation de projets de logements sociaux et communautaires sur le territoire de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension. À ce jour, l'arrondissement a amassé plus d'un demi-million de dollars.

Enfin, nous vous informons que la Ville de Montréal a adopté le Règlement pour une métropole mixte. Celui-ci entrera en vigueur en janvier 2021 et viendra renforcer les exigences en matière d'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux, et ce, autant pour les projets conformes que dérogatoires. Celui-ci s'appliquera à l'ensemble du territoire de la Ville.

**Commentaires de Mme Aubé (20 juillet) :**

Voir lettre à l'annexe B.

Dans le cadre de la consultation publique sur le projet de règlement 01-283-108 vous trouverez ci-joint le document que nous déposons dans le cadre de la consultation écrite.

Vous pouvez déjà considérer les questions qui concluent notre document.

1. Pourquoi les données statistiques présentées dans le document ci-joint ne semblent pas avoir été données aux élus dans le cadre du processus de décision lors de la présentation de la Division l'urbanisme et des services aux entreprises aux élus de l'arrondissement, alors que celles-ci font partie du domaine public ou étaient possession de la Division ?
2. Que compte faire l'arrondissement pour s'assurer qu'il y ait une offre suffisante de logements de 3 chambres et plus pour les familles résidentes de l'arrondissement, si ce dernier limite drastiquement les transformations ?
3. Que compte faire l'arrondissement pour renverser l'exode des familles à court terme ?
4. Qu'a fait l'arrondissement au cours des dernières années pour sensibiliser les locataires à leurs droits en cas d'évictions afin qu'ils puissent utiliser les recours et l'aide disponibles ? De nouvelles initiatives sont-elles prévues à court terme?
5. Sachant que ce serait un dossier épineux pour les citoyens, pourquoi l'arrondissement n'a pas demandé de validation juridique ou légale de son projet de règlement à la Ville centre comme l'ont fait certains autres arrondissements ?
6. Pourquoi les propriétaires n'ont-ils pas été consultés en amont, considérant qu'ils étaient les premiers impactés?
7. Quelles mesures ont été mises en place pour limiter la prolifération de copropriété sur son territoire ?
8. Quelles mesures ont été prises pour assurer la construction de logements locatifs plutôt que de condos?

9. Quelles mesures l'arrondissement et la Ville de Montréal a mises en place au cours des dernières années pour augmenter le nombre de logements sociaux et abordables sur le territoire de VSMPE ?

Merci de me confirmer que vous avez bien reçu mon document et mes questions et que ceux-ci seront ajoutés aux autres participations reçues dans le cadre de la consultation publique.

**Réponse de l'arrondissement :**

En premier lieu, nous souhaitons vous rassurer en vous confirmant que toute la documentation a été transmise aux élus de l'arrondissement en amont de l'adoption du projet de règlement afin de les aider dans leur prise de décision.

Ensuite, nous vous confirmons que nous travaillons en étroite collaboration avec notre service du contentieux lorsque nous rédigeons des projets afin de s'assurer que les mesures qui seront adoptées se trouvent à l'intérieur de nos champs de compétences.

Par ailleurs, la consultation publique est un exercice prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Lors de l'adoption d'un projet de règlement, une consultation publique doit avoir lieu après le dépôt d'un avis de motion et la première lecture du projet de règlement par le conseil d'arrondissement. Prenez note que, suite au dépôt du rapport de la consultation publique, le conseil d'arrondissement pourrait choisir de modifier le projet de règlement pour tenir compte des commentaires des citoyens. Ensuite, après une deuxième lecture par le conseil d'arrondissement, le projet de règlement fera l'objet d'une procédure d'approbation référendaire avant son adoption finale, le cas échéant.

Puis, à titre informatif, nos pouvoirs habilitant en matière de réglementation nous sont conférés par l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que l'article 155 de la Charte de la Ville de Montréal et qu'il ne nous est pas possible d'outrepasser nos pouvoirs en réglementant des éléments qui sont régis par le Code civil ou la Loi sur la Régie du logement par exemple. Conséquemment, pour ce qui est d'établir une distinction entre le petit propriétaire et les investisseurs, sachez que nous ne pouvons pas adopter de réglementation basée sur les intentions ou l'identité des requérants.

En ce qui concerne la prolifération des copropriétés, d'une part, l'arrondissement a abrogé son Règlement sur la conversion des immeubles en copropriété divisé en octobre 2019. Ceci, dans le but de réduire la pression sur le parc de logements locatifs et encourager la mixité et la diversité sociale sur le territoire de l'arrondissement.

D'autre part, en ce qui a trait aux copropriétés indivises, nous ne pouvons malheureusement pas les régir car il n'y a pas de division matérielle de l'immeuble. Le bâtiment n'est pas partagé, il appartient à plusieurs personnes à la fois. Conséquemment, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne nous permet pas de contrôler le mode de tenure de la propriété, c'est-à-dire, la façon dont le logement sera occupé.

En réponse à votre question qui est de savoir ce que l'arrondissement a fait ces dernières années pour sensibiliser les locataires à leurs droits, d'abord, je vous confirme que nous rencontrons plusieurs fois par année les comités logements pour discuter de l'état de la situation et que nous travaillons en étroite collaboration avec eux pour élaborer certains

projets.

Sachez aussi que plusieurs organismes offrent un service d'information et d'aide juridique aux locataires. Ces organismes sont notamment:

- Régie du logement: <https://www.rdl.gouv.qc.ca/>
- Barreau du Québec: <https://www.barreau.qc.ca/media/1110/feuille-et-ligne-logement.pdf>
- Juripop: <https://juripop.org/>
- Bureau Info-logement: <https://cecrq.info/bureau-info-logement/>
- Association des locataires de Villeray: <http://locatairesdevilleray.com/>
- Boussole juridique.ca: <https://boussolejuridique.ca/>
- Comité d'Action de Parc-Extension: <http://comitedactionparcex.org/>

Pour ce qui est de l'exode des familles, dans tous les nouveaux projets, nous demandons que soient aménagés au moins 10 à 15% de logements de 3 chambres à coucher et plus.

De surcroît, comme vous pouvez le constater, la Ville investit massivement dans l'amélioration et la création de nouvelles infrastructures comme les espaces verts et les pistes cyclables. L'objectif est pour répondre aux besoins des familles et pour bonifier la qualité de vie de l'ensemble des citoyens. Ces actions sont réalisées, entre autres, en conformité avec la Politique de l'enfant et la Politique familiale de la Ville de Montréal.

Concernant votre questionnement sur la création de logements sociaux ces dernières années, l'arrondissement travaille avec les groupes de ressources techniques et le service de l'habitation de la Ville pour trouver des terrains pour en aménager.

De plus, depuis 2005, nous appliquons la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels d'une certaine ampleur. Celle-ci vise le maintien de la mixité sociale en encourageant le développement d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins des citoyens ayant des revenus variés sur les grands sites.

En complémentarité à la Stratégie d'inclusion de logements abordables, est en vigueur sur le territoire de l'arrondissement, la Politique locale d'inclusion sociale. Celle-ci s'applique aux projets résidentiels de moins de 100 unités profitant d'une autorisation réglementaire leur conférant un avantage aux paramètres suivants:

- Dérogation à la hauteur maximale en étages;
- Dérogation à la densité (coefficient d'occupation du sol);
- Dérogation à l'usage.

La présente Politique favorise la contribution sous forme financière plutôt qu'en unités de logements. Les sommes amassées dans le cadre de sa mise en œuvre pourront ensuite être utilisées, exclusivement, dans le cadre de la réalisation de projets de logements sociaux et communautaires sur le territoire de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension. À ce jour, l'arrondissement a amassé plus d'un demi-million de dollars.

Enfin, nous vous informons que la Ville de Montréal a adopté le Règlement pour une métropole mixte. Celui-ci entrera en vigueur en janvier 2021 et viendra renforcer les exigences en matière d'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux, et ce, autant pour les projets

conformes que dérogatoires. Celui-ci s'appliquera à l'ensemble du territoire de la Ville.

**11. Nom :** Camillia Elachqar

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v1 à l'annexe B.

**12. Nom :** Magenta Baribeau

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v1 à l'annexe B.

**13. Nom :** Claudia Campeau

**Commentaires du citoyen :**

Nous sommes une jeune famille qui a fait l'acquisition d'un duplex dans Villeray il y a deux ans dans l'optique de pouvoir le convertir en unifamiliale lorsque notre famille s'agrandira davantage.

Nous comprenons l'objectif visé par les élus de vouloir protéger le parc locatif en cette période de pénurie de logements et nous sommes d'avis qu'il est nécessaire de mettre en œuvre des dispositions pour le faire. Par contre, nous ne pensons pas que restreindre les conversions de duplex soit le bon moyen d'y parvenir puisqu'il peut contribuer à un autre problème actuel, soit l'exode des familles vers la banlieue.

En effet, la conversion de duplex en unifamiliale reste l'un des moyens encore accessibles pour une famille qui s'agrandit de rester en ville, à long terme. C'est d'ailleurs l'un des principaux objectifs de Projet Montréal : favoriser un développement urbain durable, mixte, visant à freiner l'étalement urbain.

Nous tenons également à souligner que les duplex dans Villeray sont majoritairement détenus par des propriétaires occupants et que les projets de conversion en unifamiliale constituent un moyen d'assurer la rénovation du parc immobilier dont les bâtiments ont près de 100 ans. Ces interventions par les propriétaires occupants ne sont donc pas de la même nature que les fameuses «rénovictions», initiées par des promoteurs immobiliers et impliquant des rénovations superficielles et de piètre qualité, dans le but de justifier une hausse de loyer et contribuant à la bulle immobilière que subit actuellement la ville.

De plus, dans le cas de la conversion d'un duplex, il y a perte d'un seul logement, mais au profit d'une famille potentiellement plus nombreuse, voire multigénérationnelle. Ceci donne également la possibilité d'intégrer un espace bureau pour le télétravail, qui va certainement demeurer une option durable en plus de favoriser l'économie locale dans le quartier.

### **Projets particuliers**

Face aux nombreuses inquiétudes des citoyens suite à la publication du projet de règlement 01-283-108, l'Arrondissement a fait valoir qu'il serait toujours possible de soumettre un projet de conversion conforme en passant par une demande de projet particulier (PPCMOI).

Or, on ne mentionne pas que ce processus est laborieux, coûteux, incertain et surtout que sa fonction première est de cibler les grands projets de développement, et non de simples conversions résidentielles effectuées par des propriétaires occupants. Pour la quantité de familles concernées et la demande grandissante, le processus d'exception n'a pas sa place et ne viendrait qu'alourdir le cheminement administratif.

### **Recommandation**

Le projet de règlement mentionne à l'article 2 que les bâtiments sur les terrains ayant 6,1 mètres de largeur pourraient faire exception à la règle et être convertis en unifamiliale. Nous comprenons que le conseil vise ainsi les bâtiments de 20 pieds et moins (6,1 m), qui constituent l'une des typologies typiques de l'arrondissement. Cependant, les dimensions réelles à Montréal ne sont évidemment pas coupées au couteau.

Nous sommes personnellement concernés par cette situation, puisque notre terrain mesure 6,18 mètres de large, ne nous permettant pas, techniquement, de convertir sans passer par le processus de PPCMOI.

Nous pensons qu'il serait opportun, au minimum, de prévoir une marge de manœuvre puisque cette situation n'est fort probablement pas unique.

Ainsi, nous recommandons la modification suivante au projet de règlement:

2. L'article 133 de ce règlement est remplacé par l'article suivant : « 133. Dans un bâtiment existant de 2 logements et plus, sauf pour un bâtiment de logements sociaux ou communautaires, le nombre de logements ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit.

Malgré le premier alinéa et malgré le nombre de logements minimal prescrit, le nombre de logements dans un bâtiment de 2 ou 3 logements, implanté sur un terrain dont la largeur est de 6,2 mètres ou moins, peut être réduit.

### **Réponse de l'arrondissement :**

En ce qui concerne votre demande de modification au 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 133 pour que la largeur du terrain prescrite soit de 6,2 mètres plutôt que 6,1 mètres, nous retenons votre suggestion.

Toutefois, selon nos informations, la propriété située au [REDACTED] possède une largeur de 6,1 mètres, tel qu'enregistré au cadastre officiel du Québec. Vous pouvez vérifier cette information sur votre certificat d'occupation. Il est possible que deux mesures y soient indiquées, soit la largeur officielle au cadastre (CA) et la largeur mesurée par l'arpenteur-géomètre sur place (ME). Dans tous les cas, pour l'émission d'un permis, nous considérons uniquement la largeur officielle enregistrée au cadastre du Québec.

**14. Nom :** Ren Haskett

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v1 à l'annexe B.

**15. Nom :** Geneviève Jannelle et Jean-Pierre Girard

**Commentaires de Geneviève Jannelle :**

Mon nom est Geneviève Jannelle et je suis propriétaire de deux condos divis situés au [REDACTED]. Ceux-ci mesurent respectivement 905 pi<sup>2</sup> et 930 pi<sup>2</sup> et sont situés l'un au-dessus de l'autre, dans un immeuble comptant 3 condos. Je possède le premier depuis 10 ans et le second depuis un an seulement, lequel a été acheté dans le but d'éventuellement agrandir la demeure familiale pour pourvoir à nos besoins grandissants et pouvoir demeurer non seulement dans notre quartier, mais à Montréal.

Nous avons temporairement mis ce deuxième condo en location, afin de pouvoir nous donner le temps d'amasser l'argent des rénovations, tout en étant tout à fait transparents avec nos locataires sur nos intentions pour les prochaines années. Je précise que ce condo n'avait pas constitué une unité locative au cours des 10 dernières années.

Notre premier condo a été acheté alors que nous n'étions qu'un couple d'amoureux; j'attends présentement notre troisième petite fille prévue pour septembre. Notre unité ne compte que deux chambres et la façon dont elle est aménagée ne permet pas d'en ajouter. Celle des enfants mesure 7,5' par 11' et ne comporte aucun garde-robe. Mes deux filles, à l'heure actuelle, ne peuvent pas même avoir un lit simple de taille standard, même en version superposée. J'ai dû commander leur lit en Europe où des solutions pour petits espaces sont plus faciles à trouver. Je vous laisse donc imaginer comment on peut faire entrer un troisième enfant dans une si petite pièce, ceci sans compter les vêtements, jouets, poussette, table à langer qui viennent de pair avec l'arrivée d'un nouveau-né. Nous n'avons pas non plus de table de cuisine au quotidien, par manque d'espace. Nous mangeons au comptoir et possédons une table extensible que nous sortons uniquement quand nous avons des invités.

Bref, je vous expose ma situation, car, comme pour beaucoup de propriétaires-occupants de Villeray, le projet actuel de règlement 01-283-108 suscite énormément d'angoisse et signifie la fin de leur projet d'habiter Montréal en famille. Puisque la mairesse Plante affirme haut et fort sur toutes les tribunes qu'elle souhaite garder les familles à Montréal, j'ose espérer que ce règlement sera ajusté et intelligemment repensé afin de s'attaquer aux bonnes cibles. Car oui, le parc locatif doit être préservé, mais non, je ne crois pas que la solution soit de déshabiller Paul pour habiller Jean, si vous me passez l'expression. Les familles, qu'elles soient locataires ou propriétaires, devraient pouvoir bénéficier du support des élus pour faciliter leur capacité à demeurer dans Villeray. Et la protection du parc locatif peut et doit passer par de multiples autres solutions, plus efficaces et mieux ciblées. Depuis l'arrivée dans ma vie de ce nouveau règlement, je me suis beaucoup intéressée aux chiffres et ceux-ci donnent tout faux à qui voudrait laisser entendre que les familles qui unifient un plex constitue une part importante du problème. C'est marginal en regard des nouvelles constructions des promoteurs, du phénomène AirBnB et des méfaits des prospecteurs et investisseurs immobiliers qui, eux, ne rénovent que pour la valeur de revente et non pour pouvoir vivre ici et contribuer à la vie de quartier et aux commerces locaux.

J'ajoute que, bien que des dérogations puissent être demandées, bien peu de familles ont les moyens de s'engager dans de coûteuses demandes sans savoir si elles aboutiront sur leur projet ou pas. Plans d'ingénieurs et d'architectes, frais pour déposer la demande : on en est à 15 000 \$ au bas mot pour peut-être se faire refuser la chose. Lorsqu'on épargne pour rénover, c'est difficile d'envisager jeter ainsi son argent par les fenêtres.

Je vous prie donc, comme on le dit si bien en anglais, de walk the talk, et de démontrer que les familles vous tiennent à cœur. Toutes les familles. Et non seulement les familles locataires. Je vous avoue en avoir marre, de ce discours opposant les pauvres locataires opprimés aux « méchants propriétaires ». Nous, petits propriétaires qui réussissons à acheter à la sueur de notre front, qui payons une fortune en taxes chaque année, qui entretenons le parc immobilier de Villeray, méritons d'avoir l'attention, le soutien et la considération de nos élus. Nous sommes Villeray, nous aussi. Nous sommes les familles dont parlent Mme Plante, nous aussi.

**Réponse de l'arrondissement :**

En ce qui concerne la location d'appartements via le site Airbnb, nous sommes d'accord qu'il s'agit là d'une partie du problème. C'est pourquoi nous avons adopté, cette année, des mesures réglementaires pour limiter la location de logements à court terme à certaines zones de l'arrondissement. Les demandes de permis pour ce type d'activité doivent aussi faire l'objet d'une demande d'usage conditionnel (qui nécessite, notamment, l'approbation du conseil d'arrondissement).

Par ailleurs, pour ce qui est des « méfaits des prospecteurs et investisseurs immobiliers qui, eux, ne rénovent que pour la valeur de revente », nous ne pouvons pas adopter de réglementation basée sur les intentions ou l'identité des requérants.

Nous retenons toutefois votre commentaire quant aux coûts et à l'incertitude d'une demande de dérogation et allons valider, notamment avec nos services juridiques, si d'autres mesures pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

Enfin, nous sommes ouverts à connaître vos suggestions d'autres solutions pour protéger le parc locatif, tel que vous le mentionnez.

**Commentaires de Jean-Pierre Girard :**

Permettez-moi de débiter avec notre réalité. Depuis l'annonce de votre règlement, j'ai vu mon épouse pleurer. Oui, pleurer. Enceinte jusqu'aux oreilles, sortant d'une pandémie qui nous a restreints à notre petit condo avec 2 jeunes enfants, élever ses enfants tout en travaillant, disons que le moment où vous allez de l'avant avec ce règlement est difficile à comprendre. Avons-nous l'énergie de nous « battre »? Évidemment que non.

Passons à l'essentiel pour cette consultation. Par la présente, je vous transmets les informations pertinentes relatives à notre projet d'agrandissement dans Villeray.

Nous sommes une famille avec 2 petites filles de 6 et 3 ans. Nous attendons notre 3e fille autour du 15 septembre prochain.

Le projet a pour unique but de loger les 5 membres de notre famille convenablement dans notre quartier. Même si ça nous demande de grandes concessions (manquer d'espace pendant quelques années, louer un espace de rangement chez Dépodium, projet très coûteux, etc.), il s'agit d'un rêve pour nous. Nous avons Montréal dans le sang et voulons voir grandir nos filles

dans notre maison.

Nous sommes propriétaires de 2 condos :

- [REDACTED], celui que nous habitons depuis 10 ans. 905 pieds carrés d'espace habitable. Cuisine et salon à aire ouverte, seulement 2 petites chambres. La chambre des enfants fait 7 X 11 pieds. Un lit simple n'est même pas envisageable; nous avons dû commander un lit plus petit en Europe pour accommoder l'espace, superposé, évidemment. Pas de garde-robe. Pas de sous-sol.

- [REDACTED], tout juste au-dessus Il s'agit d'un condo de 930 pieds carrés. Il est loué présentement par deux jeunes femmes, des sœurs qui terminent leurs études bientôt. L'une d'elles est finissante en médecine et prévoit acheter une maison à Montréal une fois ses études complétées. Quand elles partiront, nous n'avons pas l'intention de louer le condo de nouveau.

- La bâtisse comprend un autre condo au [REDACTED]. Il ne nous appartient pas.

Nous avons acheté le [REDACTED] (Condo du haut) il y a un an, en caressant le rêve de l'habiter un jour, en jumelant les 2 condos. Il est loué présentement pour nous donner le temps d'accumuler l'argent nécessaire. Nous prévoyons débiter le projet dans 12-18 mois environ, le temps que le congé de maternité soit terminé.

Nous ne sommes pas une compagnie de conversion. Nous sommes plutôt un couple qui veut élever ses enfants ici et qui travaille fort pour y arriver. Nous voulons vieillir chez nous. Louer ou revendre ne nous intéresse pas. La banlieue? Oh que non! Bref, la petite famille dont les élus parlent en campagne électorale, c'est nous.

Merci de tenir compte de notre réalité dans vos nouvelles règles. À défaut de nous aider, ne pas nous nuire serait déjà apprécié. Par exemple, instaurer un tarif de 5000\$ pour faire une demande de dérogation une fois le règlement adopté, ça n'est pas nous aider.

Nous sommes disponibles pour vous rencontrer. Notre porte est ouverte pour une visite. Le café est bon ici.

Enfin, nous espérons une modification au règlement qui ferait en sorte que nous puissions rester dans notre ville, notre quartier, notre maison.

**16. Nom :** Rachel Shugart

**Commentaires du citoyen :**

Je vous écris aujourd'hui afin de vous faire part de mon soutien pour le Règlement 01-283-108, tel que proposé lors de son adoption le 4 mai 2020 par l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, afin de restreindre l'émission de permis pour des rénovations visant à agrandir, subdiviser ou changer l'usage d'un logement.

Ce Règlement a été adopté dans un contexte où les loyers augmentent, le taux d'inoccupation est à son plus bas depuis quinze ans, et plusieurs locataires pourraient faire face à une éviction dans les prochains mois. Plutôt que de privilégier les familles nanties, qui ont les moyens d'acquérir une propriété et d'entreprendre des rénovations majeures, ce Règlement vise à défendre les locataires et les familles qui sont moins nanti-e-s, mais qui sont ancré-e-s dans le quartier.

Je possède moi-même un duplex et j'avais envisagé de le rénover pour augmenter l'espace pour ma famille. Néanmoins, je suis fermement convaincu que le bien-être de mon quartier est plus important pendant cette période particulière et je suis heureux que la ville prenne des mesures pour éviter la perte de logements. Je soutiens de tout cœur tous les efforts faits pour que mes voisins aient accès à des logements familiaux et abordables.

J'encourage aussi l'arrondissement à renforcer le Règlement en adoptant les recommandations suivantes :

- Empêcher les subdivisions pour toutes les catégories de logement — incluant les duplex et les triplex.
- Retirer l'exception pour les espaces non habitables, dans le cas des subdivisions.
- Empêcher la réduction du nombre de logements, qu'importe le type de bâtiment.

Je souligne l'importance de réduire l'impact catastrophique que les promoteurs et les spéculateurs ont sur notre région. Empêcher une famille nantie d'agrandir son logement n'est qu'une très petite partie de la garantie d'un logement équitable pour tous.

Je vous remercie d'avance pour votre attention, et j'espère que ce règlement constituera une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir les locataires à Parc-Extension.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous prenons note de vos suggestions visant à modifier le projet de règlement.

**17. Nom :** Mathilde Geromin

**Commentaires du citoyen :**

Je soutiens le Projet de règlement 01-283-108.

**18. Nom :** Nezha Ismaili Alaoui

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v2 à l'annexe B.

**19. Nom :** Jean-Baptiste Leclercq

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v2 à l'annexe B.

**20. Nom :** Pierrette Camiré

**Commentaires du citoyen :**

Je suis évincée le 30 juin 2021 par le nouveau propriétaire occupant et il m'a proposé de m'augmenter de 15 % environ à la condition de m'en aller le 30 juin 2021, il m'a fait signer un papier comme quoi je suis d'accord mais cela faisait 5 mois que je me débattais avec la régie du logement, l'Association des Locataires de Villeray, les avocats, la ville de Montréal, et le propriétaire, etc. etc. et je n'en pouvais plus, alors j'ai accepté et maintenant je suis très insécure de savoir que je dois déménager à cette date surtout avec la pandémie, j'ai 68 ans et je n'ai pas la force de déménager, je suis malade avec le diabète, le MPOC et autres maladies.

**21. Nom : Raymond Ta****Commentaires du citoyen :**

Je vous écris pour vous faire part de ma déception et surprise par rapport à la mise en place d'un règlement qui vise à interdire la conversion de plex. Œuvrant dans l'aéronautique à Longueuil, je suis père d'une famille ayant 3 enfants, dont 2 sont proches d'aller au secondaire et d'un enfant de 4 ans. Nous avons choisi de rester sur l'île au lieu de déménager sur la rive sud en achetant un triplex à Villeray en Juillet 2019. Nous avons un projet de famille de convertir notre logement (4 1/2) et le logement du bas (3 1/2), non-occupé, cette année, pour pouvoir loger nos enfants et de continuer à vivre à Montréal. Le logement a été un duplex avant d'être converti en triplex par l'ancien propriétaire occupant, pour que sa fille et sa famille puissent y loger indépendamment. À l'achat, la fille de l'ancien propriétaire et sa famille ont quitté par leur propre volonté. Nous avons gardé ce logement non-occupé dans le but de reconverter le triplex en duplex (un logement locatif occupé restera en locatif).

J'ai été pris de court en apprenant durant la période de confinement qu'un règlement était présenté pour interdire notre projet. Le but est de sauver le parc locatif, mais cela se fait au dépens de propriétaires occupants, comme un dommage collatéral. Nous sommes un groupe nombreux de propriétaires occupants (400+), et familles à être impactés par ce nouveau règlement.

Est-ce possible d'ajouter une clause à ce règlement qui nous permettra de continuer notre projet? Sans cela, notre famille devra forcément quitter l'île et cela contribuera sans doute à l'exode de familles montréalaises comme la nôtre vers la banlieue.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**22. Nom : Mirka Sévigny****Commentaires du citoyen :**

Je réside dans quartier Villeray au [REDACTED] avec mon conjoint Olivier Bélanger et nos trois enfants. Nous sommes propriétaires d'un triplex que nous souhaitons éventuellement convertir en duplex afin d'agrandir notre milieu de vie. Suite à un retour aux études de ma part, nous avons dû reporter notre projet faute de moyens et voilà cette nouvelle

réglementation qui nous fait l'effet d'une grosse tuile. On se rend compte que notre rêve risque de s'envoler. En effet, dans sa formulation actuelle, le nouveau règlement rendrait impossible la conversion de notre propriété puisque la façade est de 29 pieds.

Ne devrions-nous pas avoir un droit acquis? Quand nous avons acheté nous l'avons fait en ayant en tête ce droit de convertir, nous avons un plan de vie.

Nous espérons grandement que ce règlement disparaisse, au moins pour les petites familles propriétaires qui triment durement pour continuer de vivre à Montréal...

N'y aurait-il pas moyen que le règlement se concentre sur personnes/compagnies qui évincent les locataires pour faire des condominiums, ou de s'attaquer aux locations de type airBnB?

En espérant que ce règlement ne voit pas le jour,

**Réponse de l'arrondissement :**

En ce qui concerne la notion de droits acquis, sachez que nous ne pouvons reconnaître de droits acquis sur la seule base des intentions d'un citoyen pour effectuer des travaux dans le futur. Toutefois, nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

Par ailleurs, nous avons, nous aussi, identifié la conversion en condominium et la location de logements de courte durée comme étant des phénomènes contribuant à la disparition de logements locatifs sur notre territoire.

Toutefois, pour ce qui est de la conversion en condominium, sachez qu'il existe déjà à la Ville de Montréal un moratoire empêchant la conversion de logements locatifs en copropriété divisée. Nous avons d'ailleurs abrogé un règlement d'arrondissement qui permettait d'y déroger sous certaines conditions. Toutefois, les copropriétés indivises sont régies par le Code civil du Québec. Aucune autorisation municipale n'est requise pour effectuer une conversion en copropriété indivise. Nous n'avons pas le pouvoir de réglementer ce type de copropriété.

Enfin, nous avons déjà adopté, cette année, des mesures réglementaires pour limiter la location de logements à court terme (de type Airbnb) à certaines zones de l'arrondissement. Les demandes de permis pour ce type d'activité doivent aussi faire l'objet d'une demande d'usage conditionnel (qui nécessite, notamment, l'approbation du conseil d'arrondissement).

**23.** Nom : Lee Anholt

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v2 à l'annexe B.

<b>24.</b>	<b>Nom :</b> Kevin Hanh Bui
<b>Commentaires du citoyen :</b> Voir lettre d'appui-v2 à l'annexe B.	

<b>25.</b>	<b>Nom :</b> Elizabeth Simoneau et Alexis Philippe
<p><b>Commentaires d'Élizabeth Simoneau :</b></p> <p>Mon nom est Élizabeth et j'adore Montréal. Je suis née a NDG, j'habite depuis 4 ans à Rosemont et je viens tout juste de m'acheter un tout petit triplex à Villeray avec mon copain. Je suis super excitée, c'est un magnifique projet. Je compte bien vivre à Montréal pour encore de nombreuses années et y élever une petite famille.</p> <p>Par contre, pour avoir une famille, il me faut de la place. Mon copain et moi allons emménager dans un 800 pc. Ce qui est bien "en masse" pour un couple. Après tout, en décidant de vivre à Montréal, on savait qu'on aurait jamais une maison uni avec une cour d'un acre et une piscine. C'est un choix que nous avons fait et que nous assumons. Mais une chose est sur, on ne pourra pas élever une famille dans un 800pc.</p> <p>Nous avons choisi ce petit triplex en grande parti parce que nous voulons le convertir en duplex pour avoir plus de chambres et y rester pour de nombreuses années. Notre projet ne se concrétisera pas de si tôt puisque devons d'abord sauver de l'argent et il y a de nombreux travaux que nous devons effectuer rapidement. Les constructions ne pourraient pas commencer avant un autre 2 ans je crois bien.</p> <p>Vous vous doutez bien que je suis tout à fait en désaccord avec la nouvelle proposition de réglementation qui empêcherait la conversion de triplex en duplex. Cette règle ne nous permettrait pas d'utiliser notre triplex à bon escient en y faisant une maison pour ma famille et un logement à louer. Et croyez-moi après avoir été locataire durant des années je suis TRÈS sensible au sujet du manque de logements à Montréal. Mais je ne crois pas que c'est en faisant quitter de la ville de jeunes familles qui manquent de place dans leur maison que vous réglerez ce problème.</p> <p>Vous voulez que les familles reste en ville, puis vous faites exactement ce qu'il faut pour que l'on doivent quitter vers le 450 afin d'avoir un ou deux enfants. C'est vraiment un non-sens pour moi et pour beaucoup de propriétaires.</p> <p>Je veux rester à Montréal pour encore très longtemps et c'est pourquoi je vous envoie ce courriel. Les propriétaires ne sont pas tous des méchants qui veulent s'en mettre plein les poches. Les propriétaire sont aussi des gens comme moi qui ont économisé durant des années pour se permettre un petit coin de ce charmant quartier et qui veulent y fonder une famille.</p> <p>Je vous demande donc de penser à nous lorsque vous discuterez de ce projet dans les prochaines semaines. Mettez-vous dans mes souliers. Je suis certaines qu'il y a d'autres moyens pour agrandir le parc locatif de Villeray sans nous enlever le droit de nous installer pour de bon dans le quartier que nous aimons.</p>	

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous sommes ouverts à connaître vos suggestions de moyens pour protéger le parc locatif de l'arrondissement.

**Réponse de Mme Simoneau :**

Premièrement, j'aimerais mentionner que je ne suis ni urbaniste, ni agente communautaire et que je ne connais pas le problème de logements de fond en comble comme nos élus.

Je ne prétends donc pas que je suis capable de faire votre travail.

Par contre, en tant que Montréalaise, il est vrai que je suis sensible à ce problème qui nous touche tous, je peux donc vous offrir quelques pistes de solutions.

- Il devrait, au minimum, y avoir une exception spécifique pour les proprios occupants, et particulièrement ceux qui souhaitent avoir une famille. Je peux comprendre pour les promoteurs qui "flippent" des duplex en unis pour faire plus de profit, mais pour une famille, très souvent, ces pieds carrés sont vitaux pour rester à Montréal.
- Ensuite, oui, la façade est importante, mais vous devriez plutôt considérer la surface habitable.
- Investir (toujours plus, toujours plus! ) dans le logement social. Pourquoi mettre le poids du manque de logements abordables sur des propriétaires occupants qui ont, eux aussi, de la difficulté à joindre les deux bouts? Acheter = s'endetter pour de nombreuses années.
- Être moins permissif sur les Airbnb (image attachée). Le problème n'a pas été enravé, même avec les nouvelles réglementations. C'est facile à comprendre lorsqu'un proprio peut faire 4x les profits avec un Airbnb plutôt qu'un appartement.
- Les promoteurs de nouveaux condos super chic et absolument inaccessible devraient être obligés d'ajouter de la location dans leurs complexes.
- Empêcher la conversion de logements locatifs en condos.

J'espère que ceci vous aidera à travailler sur une nouvelle proposition qui protégera les locataires ET les propriétaires occupants.

Comme je l'ai déjà dit, ce n'est pas en forçant l'exode de familles vers le 450 que vous réglerez le problème du manque de logements à Montréal.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous retenons vos propositions. Toutefois, nous souhaitons apporter les précisions suivantes :

- En ce qui concerne les propriétaires-occupants et, en particulier, ceux désirant fonder une famille, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne nous permet pas de régir « qui » peut obtenir un permis. On ne peut pas choisir d'accorder des permis à des familles seulement et refuser les demandes de permis d'entrepreneurs ou de célibataires, par exemple. Toutefois, nous en sommes tout de même à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption au règlement dans certains cas.
- Nous collaborons étroitement avec les Groupes de ressources techniques qui travaillent sur l'élaboration de projets de logements sociaux dans l'arrondissement. Et il s'en réalise plusieurs chaque année.
- Juridiquement, nous ne pouvons pas régir le mode de tenure des logements, c'est-à-

dire que, par exemple, nous ne pouvons pas obliger un constructeur à offrir des logements en location dans son projet.

- Pour ce qui est de la conversion en condominium, sachez qu'il existe déjà à la Ville de Montréal un moratoire empêchant la conversion de logements locatifs en copropriété divise. Nous avons d'ailleurs abrogé un règlement d'arrondissement qui permettait d'y déroger sous certaines conditions. Toutefois, les copropriétés indivises sont régies par le Code civil du Québec. Aucune autorisation municipale n'est requise pour effectuer une conversion en copropriété indivise. Nous n'avons pas le pouvoir de réglementer ce type de copropriété.

#### **Commentaires d'Alexis Philippe :**

Depuis que nous avons quitté le nid familial, Élisabeth et moi avons habité quatre logements de Villeray et un dans Rosemont. Au fil de ces années nous avons découvert un quartier génial, où on s'y est fait beaucoup d'amis (l'ensemble de notre cercle réside dans Villeray et Rosemont). Malheureusement, nous avons habité des logements vieillissants négligés par leurs propriétaire - ce qui nous a motivé à commencer nos recherches il y a un an pour un duplex ou un triplex pour pouvoir entretenir le patrimoine de Villeray avec l'attention qu'il se doit. Avec un budget de 750 000\$ ce fut une quête très ardue, au terme d'une douzaine d'offres déposés largement au delà des prix demandés, nous avons finalement trouvé un tout petit triplex de 20 pieds de façade sur la magnifique **avenue de Chateaubriand** au coût de 735 500\$. Le triplex mitoyen avec la même géométrie c'est vendu 415 000\$, il y a cinq ans alors que le nôtre est définitivement en vraiment moins bon état. Le marché est en feu, pour vivre dans Villeray c'était maintenant ou jamais pour Elizabeth et moi.

Elizabeth et moi planifions investir 130 000\$ en rénovations sur cinq ans - mur porteur, portes (**centenaire**), fenêtre (**60+ ans**), isolation, climatisation, maçonnerie (**60+ ans**), escaliers en fer, etc. Une restauration complète d'un patrimoine négligé depuis des décennies.

Élisabeth et moi avons risqué cet achat sachant très bien que nous voulons des enfants dans quelques années et que 796 pieds carrés ne suffiront pas pour y passer notre vie avec ceux-ci. Notre plan: on emménage comme propriétaire occupant et dans deux ans, on fait des rénovations majeures pour combiner deux des trois unités pour avoir 1500 pieds carrés habitables. Ça nous laisserait une année de rénovations intense pour finalement emménager dans notre logement de rêve avec le premier de notre petite famille. Ce qui est génial c'est que notre locataire qui serait délogé ne compte pas resté de toute façon. Il résillerait ainsi son bail de lui même, sans qu'une éviction soit nécessaire.

Élisabeth et moi ne pouvons nous permettre financièrement de combiner deux unités avant 24 mois. Ainsi, nous n'avons pas abordé de démarche à cet égard, mais sommes très angoissé à l'idée que ce genre de règlement viendrait ternir notre avenir dans un quartier que l'on aime tant, mais surtout dans une propriété patrimoniale négligée que l'on veut restaurer intégralement.

Sans connaître le contexte de ce règlement mon réflexe a été de me dire: **impossible** - après avoir passé dix ans dans Villeray comme locataire, je met toutes mes économies dans une restauration patrimoniale, n'ai accès qu'à 796 pieds carrés de celui-ci, planifie y fonder une famille, n'évincerai personne - et on compte me l'interdire - **chez moi**. Que devrais-je faire... au départ planifié de mon locataire, devenir propriétaire occupant des deux adresses... les bébés

habiterons en haut... ou on fera garde partagée entre le 8337 et le 8339. - **chez moi**. Je me suis initialement dit que ce règlement, peu importe son fondement ne passerais jamais. J'apprend que la politique c'est une affaire de tous et qu'il est normal que nos élus se soit trompé sans avoir eu l'opportunité d'entendre ce que leur citoyen propriétaire pense. Si ce n'était que de moi, sans recherches, j'anticiperais qu'une solution soit d'ajouter une exclusion au règlement pour les propriétaires occupant et que la visse soit resserré sur la définition et/ou la vérification "d'occupant": minimum 5 ans, preuve démontrée annuellement, amendes pour les prête noms, etc.

Maintenant que je suis informé, je comprend que ce règlement soit pour éviter les rénovictions (ruse d'éviction par le changement d'usage) entraînant une inflation des loyers rusés par des entrepreneurs en construction et investisseurs immobiliers. **Un objectif louable**, mais que ce soit une erreur d'interdire aux (vrais) propriétaires occupants les changement d'usage. Je comprends que votre intention n'était pas de brimer les aspirations de vos familles et propriétaires occupants.

J'aimerais que l'article 133 du règlement reste tel quel, mais serait aussi ouvert à une adaptation excluant de l'interdictions vos vrais propriétaires occupants.

**26. Nom :** Izabella Marengo

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v2 à l'annexe B.

**27. Nom :** David Whiteside

**Commentaires du citoyen :**

J'écris pour exprimer mon appui total pour le projet de règlement 01-283-108. En tant que résident locataire de Parc-Extension depuis 2013, j'ai pu constater l'énorme augmentation des loyers ainsi que le resserrement du parc de logements dans le quartier au cours des dernières années.

En 2013, quand je me suis installé dans le quartier, j'habitais un appartement 5 1/2 au prix de 950 \$ le mois. Quand j'ai déménagé en 2017, la plupart des appartements 4 1/2 que j'ai visité avant de m'installer sur l'avenue de l'Épée était offert à 650\$ à 750\$ le mois.

Et pourtant, cet été de 2020, je vois régulièrement des pancartes qui annoncent des 4 1/2 à 1400\$ à 1600\$, et ce à travers le quartier. 1600\$ le mois dans un quartier immigrant, un des quartiers les plus pauvres au Canada.

La gentrification du quartier ne fait qu'accélérer avec l'ouverture du Campus MIL de l'Université de Montréal, et avec cette tendance, la conversion de duplex et triplex contribuera de plus en plus à la perte de logements dans le quartier.

J'appuie alors toute mesure pour protéger le parc de logements locataires et le maintien de prix de location abordables dans le quartier, dont le règlement actuellement proposé.

Je dois mentionner que je trouve la manière dont cette consultation publique est peu adaptée à la réalité du quartier Parc-Extension et risque de privilégier le point de vue des propriétaires au détriment des locataires.

Je ne devrais pas avoir à vous rappeler que Parc-Extension, le quartier qui subit la plus forte gentrification dans tout l'arrondissement, est un quartier immigrant, avec la plus grande proportion de personnes ne parlant ni français ni anglais sur l'île de Montréal.

Le fait que les information sur cette consultation soit disponible uniquement en français, et que les personnes souhaitant s'exprimer soient obligées de suivre toute une série de directives afin que leur voix soit entendue (écrire un courriel à un adresse précise, avec un sujet précis, en étant obligé de donner plusieurs informations personnelles dont l'adresse, numéro de téléphone, et courriel) fait préjudice aux intérêts du quartier et ne représente pas une approche démocratique et inclusive.

Je vous encourage à créer une boîte aux commentaires numérique, facilement remplissable à l'écran et partageable sur les réseaux sociaux, et bien de traduire les informations sur le projet de règlement en plusieurs langues si vous souhaitez que cette consultation soit réellement valable.

Je vous remercie de votre attention et serai très intéressé à suivre la progression de ce dossier. J'espère que la Ville de Montréal se démontrera de plus en plus soucieuse des intérêts des locataires et des communautés appauvries en ces temps d'augmentation excessivement rapides des loyers et de perte de plus en plus accrue de logements locatifs.

<b>28.</b>	<b>Nom :</b> Laura Wills
------------	--------------------------

<b>Commentaires du citoyen :</b>
----------------------------------

Voir lettre d'appui-v1 à l'annexe B.
--------------------------------------

<b>29.</b>	<b>Nom :</b> Nicole Eusanio
------------	-----------------------------

<b>Commentaires du citoyen :</b>
----------------------------------

Un mot pour vous dire que ça fait 40 ans que nous habitons au même endroit. Le propriétaire veut reprendre le logement (et les 2 autres adjacents) pour faire des subdivisions (6 de 41/2). On a fait des recherches dans le quartier mais ne peut trouver de logements abordables et accessibles. Mon conjoint en 2014 a eu une réaction à un médicament qui l'a partiellement paralysé. 1 an 1/2 aux soins intensifs, 1 an d'hospitalisation 1 an en réadaptation. Ça pris près de 5 ans pour établir un plan de soins à domicile, infirmière, inhalothérapie, physiothérapie, transport adapté, répit, oxygène, pharmacie (en contact avec ses spécialistes) chaise pour aide aux escaliers, médecin à domicile etc. On ne peut donc pas changer de quartier car on devrait
--

recommencer les démarches. On a fait exception pour certains services me concernant aussi. Ça nous prend un logement au rdc (pas de marches, car trop difficile), à prix abordable, nous vivons sur la pension de mon conjoint, je ne peux travailler car il a besoin de surveillance 24 hrs sur 24h étant paralysé des mains. Il fait des progrès et tout perdre pourrait avoir un effet néfaste sur sa condition. Il circule en fauteuil roulant et dans notre logement, il y a de la place pour le faire, larges cadres de portes ce qu'on ne retrouve pas dans les logements rénovés. Enfin le tout pour vous demander de considérer de permettre de reprendre les logements pour subdivisions. Après plus de 40 ans, et tout ce que nous avons vécu, cela nous cause un stress considérable.

**30. Nom :** Isaac Barbe et Maude Labonté

**Commentaires du citoyen :**

Nous sommes sensibles à la problématique de la perte de logements causée par divers types de travaux de transformation. Cependant, nous sommes contre le règlement, spécifiquement s'il empêche les familles propriétaires de reprendre des logements.

Voici quelques arguments:

- Devenir propriétaire est un effort et un investissement difficile. Le droit de disposer de son bien comme le propriétaire le veut ne devrait pas être brimé.
- Notre volonté de reprendre un logement serait associée à notre volonté d'en faire des chambres et milieux de vie pour des enfants.
- Au final, si la reprise du logement se fait pour loger des enfants, le même nombre de personnes habitant le quartier reste similaire.
- Le logement pourrait être transformé en chambres pendant que les enfants sont à la maison et puis (disons 20-25 ans plus tard) le logement pourrait être reconvertis en locatif.

De plus, « à Montréal en 2014, 1200 des unités mises en chantier étaient des unités locatives, dont 65 dans l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension. Pour évaluer la perte de logement à la même période dans cet arrondissement, nous pouvons nous référer à un document publié par ses instances : entre 2015 et 2020, la réunification de logements engendre la perte de 147 logements, donc une moyenne d'environ 30 logements par années. Au net, selon les chiffres disponibles, il y aurait un surplus de logements dans Villeray chaque année (35 pour être exact). »

Je trouve donc que le présent règlement défavorise les propriétaires occupants qui souhaitent avoir une famille. Je pense que des exemption/exceptions pour ces situations devraient s'appliquer.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**31. Nom :** Larbi Belabar

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v2 à l'annexe B.

**32. Nom :** François Torrent

**Commentaires du citoyen :**

Pour commencer, je tiens à m'insurger contre le timing de ce nouveau règlement, passé en plein durant la pandémie pour empêcher les propriétaires-occupants de se mobiliser. De même, le concept de consultation publique par écrit ne garantit en rien la transparence du processus. La démocratie mérite mieux que de telles méthodes.

L'arrondissement se pose en défenseur des familles. Or, à cause de la configuration des habitations dans le quartier, il est impossible d'avoir trois ou quatre chambres en raison de l'étroitesse des lots et de l'obligation d'avoir des fenêtres dans chaque chambre. Comment justifiez-vous cette contradiction entre « on veut garder les familles sur l'île » et l'interdiction faite aux familles d'avoir des espaces de vie qui correspondent à leur besoin ? Des enfants peuvent partager une chambre pour les premières années de leur vie mais rendu à l'adolescence le besoin d'intimité est indispensable pour devenir un adulte mentalement sain. Peut-être que vous souhaitez que les familles avec deux enfants et plus déménagent en banlieue, mais dans ce cas ayez l'honnêteté de le dire pendant la prochaine campagne électorale.

Dans un précédent mail, vous m'avez répondu que la conversion des plex en unifamiliale était la raison principale de la baisse du nombre de ménage locataire. Depuis 2015, 139 demande de permis ont été faite ce qui représente un gros total de 0.05% / année du parc immobilier, ce qui n'a aucune valeur d'un point de vue statistique. Cela représente aussi une perte de 157 logements dont 75 sont dus aux transformations en unifamilial. A côté de ça, lorsque l'on s'intéresse aux créations de logement, on réalise que l'arrondissement gagne des logements chaque année (35 pour être exact). Est-ce que vous pouvez m'expliquer comment vous arrivez à une diminution du nombre de logements ? Et même si ces nouveaux logements ne sont pas locatifs, ce sont probablement d'anciens locataires qui les occupent ce qui diminue la pression sur le marché locatif, mais visiblement l'analyse n'a pas été poussée dans ce sens.

On se rend donc compte que vous avez fait une analyse qui n'est ni rigoureuse, ni honnête et vous ne présentez que les chiffres qui vous arrangent avec une conclusion écrite à l'avance. Votre argument principal est donc erroné et met en avant votre mauvaise foi pour faire passer un règlement uniquement politique, très clairement basé sur une idéologie et non sur des faits. Si vous aviez basé votre analyse sur des faits, vous ne vous attaqueriez pas aux propriétaires-occupants qui ne contribuent que de façon périphérique à la diminution du parc locatif alors que, parallèlement ce sont eux qui s'engagent le plus pour rendre leur quartier vivant et agréable.

En conclusion, vous vous contentez de proposer une mauvaise solution, uniquement basé sur des considérations politiques, à un vrai problème. Votre objectif est juste de pouvoir clamer que vous avez agi (que ce soit bien ou mal n'est que secondaire) et cela ne vous dérange pas de

sacrifier toute une frange de la population qui, ironiquement, constitue une de vos bases électorales. En effet, les personnes qui veulent convertir leur plex sont des jeunes familles, propriétaires occupants, beaucoup plus conscientisées au problème environnemental et pour qui le programme de Projet Montréal est (était) attrayant.

En espérant, mais sans trop d'espoir, que vous prendrez en compte la grogne des propriétaires-occupants au cours de cette consultation publique, je vous souhaite une bonne journée.

**Réponse de l'arrondissement :**

Vous avez raison en ce qui concerne la construction de logements dans l'arrondissement. Dans le dossier décisionnel, il est vrai que nous n'avons pas fait le parallèle entre le nombre de logements créés dans les cinq dernières années et le nombre de logements perdus suite à l'émission de permis de transformation. Il faut dire que les logements ajoutés via des constructions neuves n'offrent généralement pas les mêmes loyers que les logements construits il y a 50 ans. De plus, nous savons que bon nombre de logements dans les nouvelles constructions sont vendus en copropriété, sans toutefois avoir les chiffres exacts. En somme, c'est difficile de mesurer la contribution des constructions neuves au maintien du parc locatif.

Par ailleurs, nous sommes conscients de l'impact du projet de règlement sur le maintien des familles dans l'arrondissement. Néanmoins, la volonté du conseil d'arrondissement est de préserver le parc locatif de l'arrondissement.

Enfin, nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**Réponse du citoyen :**

Après avoir lu l'argumentaire de Victor Poudelet (publié sur Facebook et étayé par de nombreuses sources et publications, j'espère d'ailleurs que vous l'avez lu), je trouve hypocrite l'affirmation qu'il est difficile de mesurer l'évolution du parc immobilier. Ceci ne fait que confirmer mon impression que vous n'avez utilisé que les chiffres qui vous arrangent pour faire passer un règlement qui n'a de visée que politique. Vous n'avez fait strictement aucune étude d'impact et cela ne semble pas vous déranger plus que ça d'accélérer l'exode des familles puisque vous pensez faussement que vous allez préserver le parc locatif. D'ailleurs vous portez cette soi-disant préservation comme un mantra mais le rôle d'un arrondissement n'est-il pas plutôt de garantir à ses habitants l'accès à des logements qui correspondent à leur besoin, qu'ils soient propriétaires ou locataires ? Que va faire l'arrondissement pour s'assurer que l'offre de logement de 2 chambres et plus sera suffisante si vous interdisez aux propriétaires de faire des transformations ?

Au lieu d'évaluer des mesures d'exception avec votre service juridique, la meilleure solution est d'annuler ce projet de règlement mal ficelé qui non seulement ne va régler aucun des problèmes qu'il entend corriger, mais qui va en créer d'autres.

**Réponse de l'arrondissement :**

Pour répondre à votre question concernant l'offre de logements de 2 chambres et plus, sachez que nous n'avons pas interdit tous les types de transformation. Par exemple, il est toujours possible pour un propriétaire d'agrandir son bâtiment conformément au Règlement de zonage de l'arrondissement.

De plus, le Règlement pour une métropole mixte, qui entrera en vigueur en janvier 2021 et s'appliquera à l'ensemble du territoire de la Ville de Montréal, viendra ajouter des exigences en matière d'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux dans les projets de construction neuve. Par exemple, les projets de 50 logements et plus devront comporter au minimum 20% de logements familiaux (3 chambres à coucher et plus).

**33.** Nom : Stéphanie George et Yannick Verlaan-Lauzon

**Commentaires du citoyen :**

Nous savons qu'on projet de loi vise l'interdiction de transformer des duplex en résidences unifamiliale dans le but de ne pas diminuer le nombre de logement dans le quartier. Nous comprenons les raisons qui ont pu pousser l'arrondissement à imposer un tel règlement.

1) Toutefois, notre famille a l'intention de transformer un duplex en maison multigénérationnelle dans le but d'y habiter et de s'occuper des grands-parents. Ce projet ne diminue en rien le nombre de familles habitant sous le même immeuble. Considérant que l'objectif de conserver le nombre de familles à héberger est atteint et considérant la crise sans précédent qui est vécue au Québec en lien avec nos aînés dans les CHSLD et les maisons pour aînés, l'arrondissement a-t-il l'intention de prévoir une dérogation à son nouveau règlement pour les familles désireuses de transformer leur duplex en maison multigénérationnelle?

2) Non seulement nous désirons transformer notre duplex en multigénérationnelle, mais nous avons acheté l'immeuble avant le dépôt du projet de loi et cela est probablement le cas pour bien des familles qui ont investi des sommes importantes à l'achat de leur duplex dans le but d'en faire une unifamiliale. Ne devrait-on pas accorder les demandes de transformation aux familles qui étaient déjà propriétaires des duplex avant le projet de loi?

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**34.** Nom : Xavier K. Richard

**Commentaires du citoyen :**

Je me désolé de la volonté de l'arrondissement d'interdire la conversion des plexs en unifamiliales. Je considère essentielle la volonté de l'arrondissement à maintenir un parc locatif en santé, mais il me semble que l'arrondissement se trompe de cible.

D'une part, le nombre de plexs convertis en unifamiliales sur son territoire sur les 5 dernières années est un chiffre complètement marginal.

D'autre part, vous nuisez à la rétention des familles sur votre territoire. Avec une telle mesure, vous poussez les familles propriétaires à devoir vendre leur propriété et à s'établir ailleurs lorsque l'espace vient à manquer.

Enfin, vous n'êtes pas sans savoir que le principal fléau qui limite et restreint le parc locatif de l'arrondissement, ce sont les locations de courtes durées. C'est sur ce front que l'arrondissement devrait concentrer ses efforts.

Votre projet de règlement aura peu d'impact sur le maintien du parc locatif et beaucoup d'impact sur les familles propriétaires. C'est un non-sens. Si ce règlement doit être révisé, ce serait dans l'intérêt de tout le monde de viser à limiter les flops, non pas les conversions par des familles propriétaires.

**Réponse de l'arrondissement :**

En ce qui concerne les locations de courte durée, nous avons déjà adopté, cette année, des mesures réglementaires pour limiter ce type de location à certaines zones de l'arrondissement. Les demandes de permis pour ce type d'activité doivent aussi faire l'objet d'une demande d'usage conditionnel (qui nécessite, notamment, l'approbation du conseil d'arrondissement).

Par ailleurs, pour ce qui est de votre demande de révision, nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**35. Nom : Karine Eusanio**

**Commentaires du citoyen :**

J'habite le quartier Villeray depuis toujours et je constate à quel point le quartier a subi des modifications dans les dernières années. D'abord, le prix des logements a augmenté de manière considérable et le contexte de pénurie ne fait qu'accentuer le problème.

La modification de logements en condo et la construction massive d'unités de condo à une ou deux chambres a pour effet de rendre l'accès très difficile pour les jeunes familles qui n'ont pas les moyens d'être propriétaires. Le tout contribue à la gentrification du quartier, éloigne les personnes à plus faibles revenus et fait en sorte que la population du quartier est de plus en plus homogène. Ce qui faisait la beauté de Villeray n'est plus.

Sur une note plus personnelle, la situation affecte aussi ma famille.

Le logement que mes parents habitent depuis 40 ans subira aussi ce genre de transformation (361 De Castelnau). Le propriétaire a pour but de faire une «rénoviction» afin de réduire l'espace de ce logement familial pour créer de nouveaux espaces qui seront loués au gros prix. Dans un contexte de pénurie de logements, la relocalisation de mes parents dans un logement du quartier à prix raisonnable est très difficile. En plus, mon père a besoin de soins et il reçoit déjà tous les services auprès du CLSC de notre quartier: changer d'environnement n'est donc pas envisageable.

Le projet de règlement a un impact réel sur les citoyens et sur leur qualité de vie.

**36. Nom : Louise Tremblay**

### **Commentaires du citoyen :**

Suite à l'article paru dans La Presse du 6 juin 2020, par madame Valérie Simard, je lui ai envoyé un courriel expliquant mon aval face au projet.

J'ai fait suivre ce courriel à madame Giuliana Fumagalli, mairesse de l'arrondissement ainsi qu'à madame Rosannie Filato, conseillère de Villeray.

En voici la teneur.

Bonjour madame. J'ai lu avec beaucoup d'intérêt votre article sur le règlement empêchant les plex de se transformer en unifamiliales et autres.

Je demeure dans Villeray depuis 1976. Je suis propriétaire d'un duplex situé sur la rue [REDACTED] depuis 1990. J'ai été proprio de 2 plex auparavant. Toujours dans Villeray.

Vous dire que le quartier a changé depuis le temps est un euphémisme!

Lorsque je suis arrivée dans ce quartier que j'adore, je demeurais en logement sur la rue St-André. J'y suis venue par amour pour un ex-conjoint aujourd'hui. Celui-ci est un pur citoyen de Villeray, y étant né. Il a demeuré sur la rue Boyer, dans un 6 et demi avec ses parents et ses 6 frères et sœur. Ils étaient 9 à habiter dans ce logement. Il n'était pas malheureux pour autant.

Autre temps, autres mœurs...

J'en viens donc au sujet de votre article. Depuis plusieurs années, je dénonce le fait que des plex soient transformés en unifamiliales ou en condos. Juste sur ma rue, entre Villeray et Jules-Verne, il y a au moins une dizaine de plex transformés. ce qui signifie au bas mot, 10 logements de moins pour la location. A condition que les proprios y demeurent aussi et voir plus lorsque c'est un triplex...

Le parc immobilier s'est beaucoup détérioré avec ces transformations. Moins de logements disponibles sur le marché.

Villeray était un quartier ouvrier, il n'y a pas si longtemps.

Il a évolué avec le temps et la gentrification. Je l'ai vu changer depuis 1976.

Un quartier qui n'est plus ouvrier mais ayant des poches de pauvreté dans certains secteurs. Un quartier communautaire aussi.

J'ai vu avec la transformation de plex en unifamiliales et en condos, arriver de nouveaux voisins. Plusieurs érigent des clôtures de 10 pieds de haut, ce que je nomme des bunkers.

Quel message envoient-ils, vous croyez? Ils s'isolent du voisinage et vivent en vase clos.

Mon duplex date de 1924:il aura 100 ans dans quelques années.

Plusieurs plex datent de cette époque, même plus vieux encore!

Lorsque ces plex sont complètement rénovés, on abat tout à l'intérieur et on les rénove de A à Z. On rénove « moderne », avec très peu de caractère.

C'est aussi un pan de l'histoire architecturale de Villeray qui disparaît. Ces beaux plex ont un certain cachet:de belles boiseries, des vitraux, des planchers de bois franc, sont ainsi sacrifiés sur l'autel de la modernité.

Pas toujours de bon goût. Avec des matériaux beaucoup moins nobles qu'à l'origine.

Cet aspect me désole beaucoup.

Donc, le fait que mon arrondissement veuille mettre fin à ces destructions en préservant les plex de la venue de spéculateurs, le plus souvent, et en minimisant la perte de logements locatifs, me réjouit.

Je parle de spéculation, car il y en a beaucoup dans mon quartier. Les nouveaux proprios restent 3-4 ans puis revendent en faisant un gros profit.

J'espère donc que ce règlement soit adopté et que TOUS les citoyens puissent se prononcer: pas juste les propriétaires.

Je sais qu'il y a plusieurs proprios qui son contre et j'en connais aussi qui sont pour.

En terminant, je côtoie plusieurs locataires qui sont inquiets lorsque les plex qu'ils habitent sont vendus. Ils se demandent s'ils seront évincés. Ils sont même angoissés. Vivre avec cette épée de Damoclès est loin d'être une sinécure. Évidemment, je suis empathique à leur endroit.

**37.** | **Nom :** Julie Bernier et Joseph Helou

**Commentaires du citoyen :**

Mme La Mairesse de Villeray-St-Michel-Parc-Extension et élus responsables,

**Notre situation**

Après plus de deux ans de recherches, en mars 2017, mon conjoint et moi avons enfin trouvé notre maison. La recherche a été longue puisque nous cherchions dans un périmètre très restreint, celui du quartier de Villeray. Notre choix était sans équivoque, c'est dans ce quartier que nous voulions fonder notre famille. Nous avons d'ailleurs eu une petite fille en 2018. Villeray, avec ses nombreux parcs et espaces verts, est un quartier familial où il fait bon vivre. Nous ne nous voyons pas ailleurs. Nous avons donc acquis un duplex sur [REDACTED] à deux pas du Marché Jean-Talon et du parc Jarry, le bonheur d'avoir enfin trouvé notre chez-soi.

Avant notre emménagement, nous avons entrepris des rénovations majeures du rez-de-chaussée que nous habitons. Lors de l'achat, la transformation du duplex en maison unifamiliale faisait déjà partie de nos projets à court-moyen terme, mais nous attendions le moment opportun côté financier. Nous avons besoin de plus d'espace afin de concrétiser nos projets familiaux de travailler d'avantage de la maison mais de surtout, espérons-le, agrandir la famille. En décembre dernier, nous avons donc débuté les démarches de notre projet de transformation. Une lettre informant notre désir de reprise de logement fut donc envoyée à nos locataires à la fin décembre, respectant le six mois précédant la fin du bail (cinq mois d'ailleurs avant l'adoption du premier projet de règlement en date du 4 mai 2020). Nous avons également fait appel à une architecte pour les plans de rénovations et à plusieurs entrepreneurs en construction pour des soumissions. Bref, nous étions prêts à faire une demande de permis début juin lorsqu'à notre grande surprise, le bureau des permis nous a informé du règlement 01-283-108. Cette mauvaise nouvelle nous a complètement bouleversés. En plus des dommages financiers que celui-ci nous occasionne (voir question 4), nous sommes moralement et physiquement affectés par l'idée que nos projets ne pourraient se concrétiser. Nous vivons un énorme stress lié à l'incertitude de pouvoir demeurer dans notre maison, notre quartier Villeray, et même notre ville Montréal.

Nous faisons donc appel à votre bon sens, votre sens de la famille et vous demandons, svp, de nous aider dans notre bataille afin de reconsidérer cette réglementation qui aura pour conséquence l'éviction de familles de leurs propres résidences. Nous nous permettons de vous rappeler qu'il n'y a pas que les locataires qui ont des droits méritant d'être protégés et que des familles peuvent autant être propriétaires que locataires.

Cordialement,  
Maeva, Julie et Joseph

Voici par ailleurs quelques questions pour la consultation publique qui a lieu en ce moment à ce sujet :

En lien au projet de loi Règlement 01-283-108 visant à protéger le parc de logements locatifs en dépouillant les propriétaires de leur droit de jouissance de leur bien (immeuble) proposer par votre assemblée :

Je dépose, au nom de mon conjoint et en mon nom, copropriétaires du [REDACTED], au conseil d'arrondissement de Villeray-St-Michel-Parc-Extension les questions suivantes :

**Question 1 :** « Quels sont les considérations et les mesures prises par le conseil d'arrondissement pour assurer que l'impact du nouveau Règlement, 01-283-108 ne porte pas préjudices aux citoyens et aux citoyennes possédant un « duplex et ou triplex » dans Villeray-St-Michel-Parc-Extension? »

**Contexte relatif à la question 1 :** L'Article 947 du Code Civil du Québec définit la propriété comme suit : « La propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi. »

Les Articles 1957, 1958, 1959, 1959.1, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, et 1970 du Code Civil du Québec établissent clairement les droits et responsabilités des partis concernés lors d'une reprise de logement. Un propriétaire d'immeuble ayant acquis une propriété avant l'adoption proposée du Règlement, 01-283-108, devrait donc être en mesure d'exercer les droits ci-haut mentionnés. Plus spécifiquement : les Articles 1957 et 1959 qui établissent clairement le droit du locateur à reprendre son bien, à le modifier et à s'y loger. En conclusion, l'exercice de ces droits a une valeur significative et tangible aux yeux du titulaire de ces droits; le locateur (propriétaire du « duplex et ou triplex »). **L'aliénation de ces droits portera certainement préjudice majeur à ce dernier (le propriétaire du « duplex et ou triplex).** »

**Question 2 :** « Quels critères ont été utilisés pour déterminer et mesurer l'impact réel des transformations de « duplex et triplex » en maisons unifamiliales et ce en relation aux autres facteurs sociaux-économiques importants qui impactent le parc de logements locatifs? »

**Contexte relatif à la question 2 :** Il m'apparaît clair et évident que, selon les données que vous avez partagées, l'impact que peut avoir la transformation de 28 immeubles par année (139 sur une période de 5 ans), est négligeable si l'on le compare celui de la location de logements à court terme (de type Airbnb). Selon une étude publiée par le devoir, en 2013 – 2014 déjà plus de 3000 logements servaient à la location à court terme à Montréal. Aujourd'hui ce nombre est estimé à environ 14000! Si l'impact d'Airbnb à Villeray est proportionnel à sa population, nous pourrions facilement estimer qu'environ 1400 logements sont mis en location à court terme dans l'arrondissement à chaque année!

Donc, nous pouvons comparer les impacts :

- 28 transformations d'immeuble (duplex et triplex transformés en immeubles unifamiliales) réduit le parc locatif d'environ **70 logements par année** (si les logements étaient en location au moment de la transformation)
- 1400 logements en location libre sur les plateformes de location à court terme (Airbnb) réduit le parc locatif de **1400 logements par année**. **La location à court terme a un**

**impact clairement plus, néfaste que la transformation d'immeubles. Le conseil d'arrondissement devrait donc prioriser fortement une stratégie s'attaquant aux problèmes qui ont des impacts significatifs sur le parc de logements locatifs plutôt que d'attaquer à une minorité qui a un impact très limité sur le parc de logements locatifs.**

**Question 3 :** « Dans quelle mesure est-ce que le conseil d'arrondissement croit être acceptable de faire porter le fardeau du développement du logement social par un groupe minoritaire (les propriétaires de « duplex et ou triplex ») plutôt que d'établir une stratégie ne portant pas atteinte à un groupe spécifique de citoyen mais assurant le développement du parc de logements locatifs à Villeray-St-Michel-Parc-Extension? »

**Contexte relatif à la question 3 :** Il me paraît clair que le Règlement 01-283-108 tel que proposé par le conseil d'arrondissement de Villeray-St-Michel-Parc-Extension, fait usage de substitue à une réelle stratégie de développement du parc de logements locatifs. Le projet de règlement me semble un effort dérisoire pour contrer cette crise majeure. D'autres solutions pourraient-elles être envisagées telles que : la construction de logements sociaux tant promises en périodes électorales? L'inclusion de l'obligation de construire une proportion acceptable de condos et de logements? Des incitatifs fiscaux et économiques doivent-ils être proposés pour encourager des promoteurs à construire du locatif?

**Ce projet ne fera que retarder l'inévitable confrontation d'une communauté vulnérable face aux développements et aux changements de mœurs urbains. Sans stratégie réelle pour améliorer les conditions économiques et sociales des citoyens de l'arrondissement, et ce autrement qu'aux dépens d'une minorité de citoyens propriétaires de « duplex et ou triplex », le conseil d'arrondissement mènera un combat sans issue.**

**Question 4 :** « Dans quelle mesure est-ce que le conseil d'arrondissement dédommagera les citoyens propriétaires de « duplex et ou triplex » subissant de substantiels dommages financiers et moraux suite à l'adoption du projet de lois 01-283-108? »

**Contexte relatif à la question 4 :** L'adoption du projet de lois 01-283-108 le 4 mai dernier, sans préavis, a lésé considérablement les propriétaires de « duplex et ou triplex » s'appêtant à faire une demande de permis. Premièrement, la lettre d'éviction doit être légalement envoyée aux locataires 6 mois avant le renouvellement des baux de locations. Donc, la dite lettre a été envoyée avant le 31 décembre 2019 pour une grande majorité d'entre nous. Les propriétaires se retrouvent donc sans revenus locatifs pour une période indéterminée en plus d'avoir déboursé une somme considérable en dédommagement et frais de relocalisation à nos locataires. Le dépôt d'une demande de permis nécessite d'autres frais tels que le recours à un architecte et un ingénieur pour les plans, ces dépenses ont lieu avant la présentation de la dite demande.

**Réponse de l'arrondissement :**

En premier lieu, sachez que les pouvoirs habilitant en matière de réglementation nous sont conférés par l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que l'article 155 de la Charte de la Ville de Montréal.

Par ailleurs, nous sommes conscients de la problématique des locations de logements à courte durée de type Airbnb et nous avons déjà adopté, cette année, des mesures réglementaires pour limiter ce genre de location à certaines zones de l'arrondissement. Les demandes de permis pour ce type d'activités doivent aussi faire l'objet d'une demande d'usage conditionnel (qui nécessite, notamment, l'approbation du conseil d'arrondissement).

Enfin, sachez qu'au niveau juridique, nous ne pouvons pas régir le mode de tenure des logements, c'est-à-dire que nous ne pouvons pas contrôler le fait que les logements dans l'arrondissement soient loués ou non, et ce même pour les projets de constructions neuves. Par contre, l'arrondissement possède déjà une Politique locale d'inclusion de logements sociaux dans les projets immobiliers nécessitant une dérogation majeure à la réglementation d'urbanisme en place. De plus, le Règlement pour une métropole mixte, qui entrera en vigueur en janvier 2021, viendra renforcer les exigences en matière d'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux, et ce, autant pour les projets conformes que dérogatoires.

Pour conclure, nous retenons votre point de vue général sur le projet de règlement et vos suggestions.

**38. Nom :** Brigitte St-Onge

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v2 à l'annexe B.

Je souhaite que ce règlement constitue une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir les locataires dans le quartier Villeray que j'habite depuis plus de 34 ans !

**39. Nom :** Hélène Destrempe

**Commentaires du citoyen :**

Je ne suis pas urbaniste, mais j'habite sur la rue [REDACTED] depuis 1976. Mes parents y ont acheté un duplex cette année-là et, depuis leur décès, ayant racheté la part de mon frère et de ma sœur, je suis l'unique propriétaire de cette maison. Mon frère habite le rez-de-chaussée et j'occupe le 2ième étage avec mon mari et mes deux filles.

L'appartement est petit ; des pièces de 9 pieds carrés d'un côté du passage et de 10 pieds carrés de l'autre. La salle de bain est minuscule, les garde-robes aussi. Afin d'avoir suffisamment d'espace pour le piano (électrique : pas de place pour un vrai piano), les livres et les jouets, mon mari et moi avons pris la petite chambre (9' X 9'), les filles : une chambre similaire et elles dorment dans des lits superposés. La dernière pièce (10' carrés) sert pour tout le reste : salle de piano, de jeu, de travail, d'invité, etc.

Dans la cuisine, la fenêtre est cachée par la laveuse et la sécheuse, qui sont superposées à côté du réfrigérateur. On songe - grand luxe! - à installer un lave-vaisselle de 18 po, là où se

trouvent les seuls 3 tiroirs de la cuisine, entre l'évier et le réfrigérateur. Les ustensiles devront être rangés ailleurs; où, on ne sait pas encore.

Dans cet appartement, ça prend beaucoup d'imagination et d'ingéniosité pour créer de l'espace qui n'existe pas. Ce n'est pas un grand duplex, mais la façade fait environ 21,5 pieds de large... juste un petit peu trop large pour le convertir.

On ne vit pas dans le luxe; on ne va pas mettre un locataire sur la rue : la famille possède un autre duplex : le second est occupé par ma nièce et mon frère irait vivre au rez-de-chaussée. De cette façon, on pourrait convertir notre duplex en maison unifamiliale et on aurait enfin de l'espace. C'est notre rêve! Pas juste à moi, à mes filles aussi.

La conversion de notre duplex réduirait le parc de logements d'un logement, c'est vrai, mais ce logement n'est pas disponible depuis très longtemps.

Si nous ne pouvons convertir notre duplex, va-t-il y avoir un logement potentiel de plus dans le quartier ? Non. On va finir par occuper les deux logements, qu'ils communiquent ou non. On manque de place et on n'a pas les moyens d'acheter plus grand ailleurs.

Voici donc quelques suggestions de modifications à votre projet de règlement :

La demande de permis devrait être accompagnée de l'historique du bâtiment depuis les 10 dernières années;

Les conversions où il n'y a pas de locataire depuis plusieurs années ou bien où les locataires seront bien (j'insiste sur le BIEN, dans le sens de LOGEMENT ÉQUIVALENT en taille et en qualité) relocalisés, (baux comme preuve), devraient être autorisées.

La conversion des duplex dont la façade fait moins de 24 pieds de large devrait être autorisée (ce sont encore de petits duplex; entre vous et moi, il n'y a pas de duplex de moins de 20 pieds ou presque. Cette mesure était une mesure pour éviter toute conversion, même des petits duplex.

**POUR OFFRIR PLUS DE LOGEMENTS DANS LE QUARTIER :**

Attaquez vous à deux problèmes réels :

a) les promoteurs immobiliers! Avec l'historique des immeubles, vous pourriez voir s'il s'agit de spéculation ou de conversion d'immeuble par le propriétaire occupant. Ça fait une énorme différence. Le promoteur veut faire de l'argent et se fiche pas mal du parc de logements; il convertit et revend à gros prix. Le propriétaire occupant est dans le quartier depuis un certain nombre d'années, ne veut pas le quitter et va prendre ses économies pour améliorer le milieu de vie de sa famille. C'est un citoyen du quartier et il veut le rester. Il n'a pas le goût de déménager sur la rive nord, ni la rive sud.

b) Règlementez les locations après rénovation. Les locataires devraient avoir le droit de revenir dans leur logement, au même tarif ou selon les règles de la régie du logement, pas plus. ÇA, c'est un gros problème encore lié aux PROMOTEURS IMMOBILIÉS, pas aux petits propriétaires, qui doivent prendre une hypothèque pour rénover.

c) Récupérez les terrains vagues; expropriez les promoteurs et faites des logements sociaux. Je pense au coin Iberville et Bélanger. C'est pour l'instant un stationnement; les promoteurs

doivent vouloir vendre trop cher. Si l'arrondissement mettait la main sur cet espace, elle pourrait en faire une co-op de logements et ça logerait au moins une douzaine de familles.

d) Contrôlez les loyers des logements à baux de brève durée, avant que le mal soit trop répandu! Ça permettrait aux gens de rester dans Parc extension, au lieu de transformer le quartier en dortoir pour l'Université de Montréal. D'ailleurs, l'arrondissement aurait dû y penser avant de permettre à l'Université de Montréal d'ouvrir un campus sur son territoire.

#### CONCLUSION

Avec votre nouvelle réglementation, vous vous attaquez à la mauvaise cible. Vous voulez attirer des familles sur le territoire et les retenir? Vous voulez qu'ils verdissent et entretiennent leur terrain, leur ruelle? Vous voulez une population qui va faire vivre le quartier, fréquenter les écoles, les épiceries et participer aux événements spéciaux? Ce n'est pas en interdisant l'achat de petits duplex (je dis bien : de PETITS DUPLEX, pas de triplex, pas de grands duplex ou autre - plex) pour conversion unifamiliale ou bien la conversion de duplex étant dans les mains d'une même famille et de mêmes occupants depuis le siècle dernier que vous allez aider de façon majeure le maintien du parc de logement dans notre arrondissement, mais c'est plutôt en vous attaquant aux requins / promoteurs immobiliers et en récupérant, voire en convertissant certains espaces en co-op d'habitation, de même qu'en réglementant les loyers des logements récemment loués ou rénovés que vous allez faire une réelle différence.

.... Mais il est plus facile de s'en prendre aux petits propriétaires qui sauvent leurs sous pour rénover qu'au monde de la finance.

Le vrai courage, c'est celui d'agir là où c'est plus difficile, où les poursuites sont possibles, mais les résultats nettement supérieurs.

En passant, savez-vous, aussi pourquoi je voudrais convertir notre duplex : parce que l'escalier qui mène au 2<sup>ième</sup> est à l'extérieur, que j'ai 61 ans et que je glisse -malgré le revêtement en caoutchouc sur les marches et les produits déglaçants- au moins 2 à 3 fois par hiver. J'ai une de ces peurs bleues de cet escalier et c'est la première chose que je ferais : l'enlever, avant que quelqu'un ne se casse une jambe ou un bras. Moi, par exemple et ce n'est pas un luxe, ça!

#### **Réponse de l'arrondissement :**

Nous tenons d'abord à vous mentionner que les pouvoirs habilitants en matière de réglementation nous sont conférés par l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que l'article 155 de la Charte de la Ville de Montréal et qu'il ne nous est pas possible d'outrepasser nos pouvoirs en réglementant des éléments qui sont régis par le Code civil ou la Loi sur la Régie du logement par exemple. Ceci explique alors pourquoi il ne nous est pas possible de réglementer le coût des loyers.

Ensuite, concernant l'exemption prévue à l'article 133. Nous avons regardé votre situation pour voir si nous pouvions vous proposer des solutions. Cependant, selon les informations que nous avons à votre dossier est que votre lot, ainsi que la façade de votre bâtiment, ont une largeur de 7,62 mètres et non pas de 6,55 mètres comme vous l'indiquez dans votre courriel. La profondeur de votre terrain est de 27,43 mètres.

Néanmoins, l'exemption prévue à l'article 133 concernant la largeur de 6,1 mètres (20 pieds) se

base sur la longueur typique des lots dans Villeray (23 mètres), ainsi que le taux d'occupation maximal typiquement prescrit par le Règlement de zonage (65%).

Nous sommes conscients que cette exemption ne sera applicable que pour une faible proportion de citoyens, le but étant que cette exemption ne s'applique qu'à des cas « extrêmes » pour lesquels les possibilités d'agrandissement sont très réduites, voire inexistantes.

Ensuite, pour ce qui est des « investisseurs immobiliers », nous ne pouvons pas adopter de réglementation basée sur les intentions ou l'identité des requérants. En effet, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne nous permet pas de régir « qui » peut obtenir un permis. Nous ne pouvons pas choisir d'accorder des permis aux « petits propriétaires » seulement et refuser les demandes de permis d'entrepreneurs par exemple. Toutefois, nous en sommes tout de même à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption au règlement dans certains cas.

En ce qui a trait à la création de logements sociaux, sachez que nous collaborons étroitement avec les groupes de ressources techniques qui travaillent sur l'élaboration de projets de logements sociaux dans l'arrondissement. Et il s'en réalise plusieurs chaque année.

**Réponse du citoyen :**

Je vous remercie d'avoir pris le temps de répondre à mon courriel.

En ce qui a trait à la largeur de notre façade, comme je suis présentement à Moncton au N-B., je n'avais malheureusement pas accès à quelque document pour vous en donner la taille précise; en fait, à l'oeil, je n'étais pas trop loin de la taille réelle du lot.

De ce que je comprends de votre réponse, plusieurs outils de contrôle ne sont pas en votre pouvoir. C'est un problème en soi, car cela vous empêche de légiférer là où il faudrait le faire. Cela dit, ce n'est pas une raison pour s'en prendre à ceux qui ne sont pas la source du problème et qui essaient de raviver des quartiers qui étaient vieillissants en y installant ou en y gardant leur famille.

Pensez-vous vraiment que de ne pas permettre aux propriétaires de lots de la taille du notre, de convertir leur duplex en unifamiliale, vous maintiendrez le parc de logements pour ceux qui en ont réellement besoin, soit ceux qui ont des salaires peu élevés et qui ne sont pas capables d'absorber les hausses répétitives dans Parc Extension, par exemple?

Avez-vous essayé de travailler dans un logement avec deux ados, quand vous n'avez pas de pièce pour un bureau; de vivre dans un appartement où les ados doivent continuer d'avoir des lits superposés parce que leur chambre fait 9 pieds par 9 pieds; que, nous, les parents, dormons sur un lit de taille moyenne parce que nous avons pris une petite chambre ( même taille que celle des filles), afin de laisser la troisième comme pièce familiale avec le piano, les livres, les pupitres pour faire les devoirs et un petit lit pour grand-maman, quand elle est de passage? Savez-vous la taille des garde-robes? Savez-vous ce que c'est que d'être inventif pour du rangement? Je le lui, mais je ne sais plus où mettre les choses.

La salle de bain est minuscule; la laveuse et la sécheuse sont dans la cuisine et cachent la fenêtre.

On manque d'espace. Comment vous expliquer combien on manque d'espace! Notre lot n'est pas grand, malgré ce que vous en pensez.

Et l'escalier à l'extérieur!!! Ce n'est pas vous qui risquez de vous casser quelque chose à chaque hiver. Il y a des jours, où j'ai tellement peur, que je préfère limiter mes sorties au grand minimum.

Vos mesures sont déraisonnables parce qu'elles sont extrêmes et affectent des propriétaires qui ont peu d'impact sur le parc immobilier. Mais, je présume, peu importe ce qu'on va dire, les réponses sont prêtes et le plan, coulé dans le béton.

Que va-t-on faire? On va commencer par espérer que la direction de l'arrondissement assouplissent les mesures pour accepter la transformation de lots un peu plus grands ou bien autorise les duplex, mais non les triplex et autres plex, etc. Puis, on va attendre les prochaines élections en espérant que quelqu'un de plus raisonnable prennent la direction de l'arrondissement.

Enfin, quand on en aura assez d'être coincé, (au plus tard dans deux ans, car des rénovations, ça coûte cher) et que mon frère déménagera dans le duplex dont j'ai hérité d'une amie (où habite déjà ma nièce au 2e et qu'on rénove le premier, qui était inoccupé - on n'a mis personne dehors pour rénover! -), on récupèrera le rez-de-chaussée. On ne pourra pas connecter officiellement les deux étages, mais ce sera tout comme, jusqu'à ce que les urbanistes comprennent les besoins des familles de taille et de classe moyenne du quartier.

**40. Nom :** Valérie Bertoldi

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre à l'annexe B.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous avons effectué une recherche dans votre dossier pour vérifier s'il nous serait possible de vous accorder un droit acquis à l'émission d'un permis pour la conversion de votre immeuble. Cependant, nous n'avons trouvé aucune information nous le permettant. Nous savons toutefois qu'un permis pour des travaux de rénovation extérieure vous a été émis le 22 mai dernier et que vous avez adressé une demande d'information concernant la réglementation de zonage à la fin du mois de juin.

Pour ce qui est de limiter la présence des «compagnies locatives» dans notre arrondissement, nous ne pouvons pas adopter de réglementation basée sur les intentions ou l'identité des requérants. Nos pouvoirs habilitant en matière de réglementation nous sont conférés par l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que l'article 155 de la Charte de la Ville de Montréal et il ne nous est pas possible d'outrepasser nos pouvoirs en réglementant des éléments qui sont régis par d'autres lois. En effet, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne nous permet pas de régir « qui » peut acquérir une propriété.

En ce qui a trait à la création de logements sociaux, sachez que nous collaborons étroitement

avec les groupes de ressources techniques qui travaillent sur l'élaboration de projets de logements sociaux dans l'arrondissement. Et il s'en réalise plusieurs chaque année.

**41. Nom :** Julia Vallelunga et Bruno Gariépy

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre à l'annexe B.

**Réponse de l'arrondissement :**

Pour ce qui est de la location des logements aux touristes, effectivement, nous avons adopté un règlement ce printemps pour encadrer ces activités. Ceci, dans le but de minimiser leurs impacts sur le voisinage et de limiter leur implantation dans des secteurs spécifiques.

En plus, le gouvernement impose désormais que les locataires obtiennent un numéro d'enregistrement pour afficher leur logement sur les différentes plates-formes. Pour l'obtenir, le gouvernement nous demande d'attester que l'usage est autorisé. À ce jour, nous avons reçu plusieurs demandes. Si cependant vous pensez que certaines personnes louent leur appartement dans l'illégalité, nous vous invitons à nous en faire part en nous indiquant l'adresse ainsi qu'à les dénoncer à Revenu Québec.

En ce qui a trait à ne pas permettre aux promoteurs immobiliers d'acquérir et d'effectuer des travaux dans des bâtiments résidentiels, nous ne pouvons pas adopter de réglementation basée sur les intentions ou l'identité des requérants. Nos pouvoirs habilitant en matière de réglementation nous sont conférés par l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que l'article 155 de la Charte de la Ville de Montréal et il ne nous est pas possible d'outrepasser nos pouvoirs en réglementant des éléments qui sont régis par d'autres lois. En effet, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne nous permet pas de régir « qui » peut acquérir une propriété.

Enfin, concernant votre proposition de prévoir des exclusions, sachez que nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption au règlement dans certains cas.

**42. Nom :** Johanna Bienaise et Adel Tahar

**Commentaires du citoyen :**

Nous sommes une famille de 4. Nous avons deux enfants de 9 et 3 ans. Notre plus grand est scolarisé à l'école [REDACTED] et notre petit va à la garderie [REDACTED] sur la rue [REDACTED]. Nous avons acheté notre duplex en 2013 alors que notre 1er enfant avait 2 ans. Notre désir était, dès notre achat, de transformer le duplex en maison pour notre famille. C'est donc un rêve et un projet que nous chérissons depuis déjà 7 ans! Ceci dit, ce projet n'a pas pu être concrétisé tout de suite car l'immeuble était en très mauvais état et nous avons dû faire des rénovations majeures avant:

- 2013: refection de tout le rez de chaussé dont les planchers, la cuisine, la salle de bain, la plomberie, l'électricité, isolation des murs, assainissement du vide sanitaire, portes et fenêtre

de tout le bâtiment, jardin ( enlever l'asphalte et planter de la végétation dont 1 arbre)  
- 2015: Rénovation de la cuisine et de la salle de bain et d'une partie des planchers de l'appartement du haut

- 2018: Refection de la façade: installation de nouvelles briques.

Cette année nous referons le balcon arrière de nos locataires ainsi que le toit (Nous avons eu des problèmes avec le premier locataire qui était dans l'appartement du haut. Après 3 mois de non paiement de loyer et le défilé de 8 co-locataires en 6 mois tous plus louches les uns que les autres, nous avons pu aller à la régie du logement pour le faire partir. Nous lui avons laissé le montant des 3 mois de loyers non payés et nous lui avons payer les frais de déménagement. Depuis, nous avons eu des locataires stables et sérieux)

Vous comprendrez qu'avec toutes ses dépenses, nous avons toujours repoussé le projet de conversion de duplex en unifamiliale. Mais nous envisagions de le mettre en route dès 2021. Le nouveau règlement vient briser notre projet des 7 derniers années! Avoir engager autant d'argent et d'énergie pour cette maison que nous voulions être notre maison de famille et ne pouvoir concrétiser ce projet est absolument terrible pour nous. Nous sommes complèment découragés depuis que nous avons eu la nouvelle du nouveau règlement. 7 ans de travail qui tombent à l'eau. En effet, si nous ne pouvons faire notre conversion, nous devons malheureusement quitter le quartier, voire quitter la ville. En effet, notre appartement devient de plus en plus étroit pour 4. Nous avons 900 p.c et seulement deux chambres (nous n'avons pas de sous-sol). Notre aîné partage sa chambre avec le plus petit, mais leur différence d'âge fait que la cohabitation est de plus en plus difficile. Nous faisons également de plus en plus de travail à la maison et nous n'avons aucune pièce où nous isoler pour travailler dans des bonnes conditions. Quitter le quartier sera la seule option envisageable. Mais cela nous déchire profondément. Nous aimons notre vie de quartier. Nous consommons chez les commerçants du quartier. Depuis 2 ans, nous sommes dans une démarche zéro déchet. Loco et le marché Jean Talon sont un atout que nous serons très tristes de quitter. De plus, nous avons tissé des liens avec beaucoup de famille du quartier qui ont des enfants du même âge que les nôtres. Nous nous sommes impliqués dans le projet de ruelle verte avec nos voisins. Bref, nous avons une vie de quartier agréable et vivante. Nos enfants et nous devons quitter toutes ses relations si nous devons quitter de quartier, voire quitter la ville, et ce d'ici un an ou deux.

Nous faisons appel à votre bon sens, votre sens de la famille et vous demandons, svp, de nous aider dans notre bataille afin de faire revoir cette réglementation qui aura pour conséquence l'éviction de familles de leurs propres résidences. Nous nous permettons de vous rappeler qu'il n'y a pas que les locataires qui ont des droits et qui méritent d'être protégés et que des familles peuvent autant être locataires que propriétaires.

**43. Nom :** Catherine Solyom

**Commentaires du citoyen :**

Je m'appelle Catherine Solyom et je suis propriétaire d'un duplex au [REDACTED], à Villeray.

Je vis au rez-de-chaussée avec mes deux enfants adolescents, et je loue le 1er étage. Cela fait 2 ans que j'essaye de reprendre le logement d'en haut pour y vivre moi-même avec

mes enfants, le rez-de-chaussée, un 4 1/2, est devenu trop petit pour nous trois. Depuis que les enfants ne peuvent plus partager une chambre, ils ont des chambres au sous-sol. Mais cela veut dire qu'ils ont de petites fenêtres, avec pas beaucoup de lumière et une mauvaise circulation d'air, et je ne veux plus qu'ils vivent au sous-sol.

Je comprends que c'est devenu difficile de trouver un logement abordable dans le quartier. Mais ce n'est pas la faute des gens, comme moi, qui ont préféré rester en ville que d'habiter en banlieue. D'ailleurs l'administration Plante et Projet Montréal a toujours encouragé les familles de rester en ville, pour de bonnes raisons environnementales et sociales. Mais ce projet de loi forcerait des familles comme la mienne de partir au lieu de rester chez nous. Je suis propriétaire depuis 2006, et j'ai travaillé fort pour pouvoir me payer cette maison. C'est ma maison. Quelle sera la justice si moi et mes enfants sommes obligés de quitter notre maison et notre quartier pour que mes locataires puissent y rester?

Encore une fois, je suis sympathique à la situation des locataires, ayant couvert comme journaliste la crise du logement en 2000. Mais c'est au gouvernement de bâtir plus de logements abordables et sociaux, et d'inciter les développeurs à faire pareil, pas aux familles qui veulent rester en ville.

Il y a plusieurs projets de condos dans le quartier, et plusieurs condos ont été construits dernièrement. Je pense au bâtiment sur Lajeunesse et Liège par exemple, en face de l'ancien école de mon fils. Est-ce que ces projets-là incluent des logements sociaux ou de location? Ce serait injuste d'interdire les propriétaires de vivre dans leur propres maisons. Trouvez une autre solution.

**Réponse de l'arrondissement :**

En réponse à votre commentaire au sujet d'un projet de condos au coin des rues Lajeunesse et de Liège, nous déduisons que vous faites référence à un projet qui s'appelle le Liguori et qui a été construit en 2012-2013. Il comporte effectivement une part de logements sociaux qui ont été construits dans un immeuble situé derrière l'église, dans une coopérative nommée La Scala. Cet immeuble abrite 18 logements et est géré par le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier. À l'époque, la cessation du terrain par le promoteur pour la construction de logements sociaux avait été exigée par la Ville.

Par ailleurs, ce projet privé de grande envergure avait fait l'objet d'autorisations de la Ville en 2007-2011, mais depuis ce temps, l'arrondissement a adopté une Politique locale d'inclusion de logements sociaux s'appliquant à tous les projets immobiliers nécessitant une dérogation majeure à la réglementation d'urbanisme en place, peu importe la taille du projet. De plus, le Règlement pour une métropole mixte, qui entrera en vigueur en janvier 2021 et s'appliquera à l'ensemble du territoire de la Ville de Montréal, viendra renforcer les exigences en matière d'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux, et ce, autant pour les projets conformes que dérogoires.

Enfin, nous pouvons également vous dire que nous collaborons étroitement avec les Groupes de ressources techniques qui travaillent sur l'élaboration de projets de logements sociaux et qu'il s'en réalise plusieurs chaque année. La construction de logement social fait effectivement partie de la stratégie de la Ville de Montréal pour loger les citoyens à plus faibles revenus.

<b>44.</b>	<b>Nom :</b> Sarah Butler
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
<p>Je voudrais m'ajouter à la liste des résidents qui sont en faveur de Règlement 01-283-108 tel que proposé lors de son adoption le 4 mai 2020 par l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel-Parc-Extension, afin de restreindre l'émission de permis pour des rénovations visant à agrandir, subdiviser ou changer l'usage d'un logement.</p> <p>Je pense que l'arrondissement a raison de créer des restrictions à la conversion des duplex et des triplex en unités unifamiliales. Nous reconnaissons tous l'importance de préserver des logements abordables dans notre arrondissement, et je pense que cette mesure est un outil important pour y parvenir. D'autant plus que nous constatons une augmentation des loyers et une diminution du nombre de logements vacants. Je pense également qu'elle réduira les rénovations, ce qui peut aider les résidents à rester chez eux.</p> <p>Je pense qu'il est important que l'arrondissement maintienne sa position et aille de l'avant avec ce Règlement. J'encourage aussi l'arrondissement à renforcer le Règlement en adoptant les recommandations suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Empêcher les subdivisions pour toutes les catégories de logement — incluant les duplex et les triplex.</li> <li>2. Retirer l'exception pour les espaces non habitables, dans le cas des subdivisions.</li> <li>3. Empêcher la réduction du nombre de logements, qu'importe le type de bâtiment.</li> <li>4. Empêcher l'agrandissement des logements, même lorsque cela ne mène pas à une perte de logements dans le bâtiment.</li> </ol> <p>Je vous remercie d'avance pour votre attention, et j'espère que ce règlement constituera une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir les locataires à dans VSP.</p>	
<b>Réponse de l'arrondissement :</b>	
Nous prenons note de vos suggestions visant à modifier le projet de règlement.	

<b>45.</b>	<b>Nom :</b> Richard Rancourt
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
<p>Voici un résumé de ma situation. Je suis propriétaire d'un triplex (sur la rue [REDACTED] [REDACTED]) où j'habite au rez-de-chaussée. Comme l'espace est restreint dans notre appartement (4 et demi) et comme je ne voudrais pas que mon père finisse sa vie en CHSLD , je réfléchis présentement à la possibilité de récupérer l'appartement locatif du sous-sol et de construire un escalier intérieur entre les 2 étages. Cela nous permettrait d'héberger et de prendre soin de mon père (qui aura bientôt 89 ans et qui est en perte d'autonomie) jusqu'à la fin de sa vie. Note : il habite présentement dans une tour d'habitation pour aînés où il reçoit des services du CLSC. Après cette dernière étape de sa vie, ma famille pourrait alors avoir plus</p>	

d'espace et ma fille pourrait emménager au-sous-sol, ou mon fils (ils ont respectivement 13 et 29 ans). Cela nous permettrait également de pouvoir avoir une chambre d'amis et enfin un bureau et de l'espace de rangement car notre appartement du rez-de chaussée est depuis de nombreuses années trop petit pour notre famille.

Voilà en somme pourquoi je vous demande de considérer des situations comme la notre pour établir des critères d'exclusion ou d'exemption dans le projet de règlement 01-283-108.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**46. Nom :** Martin Côté et Marie Martin

**Commentaires du citoyen :**

Je vous écris ce courriel afin de vous sensibiliser sur l'impact qu'auront vos décisions sur notre famille (Projet de règlement 01-283-108).

Ma conjointe et moi avons décidé d'acheter un duplex à Montréal il y a de cela 12 ans afin d'y vivre et d'y fonder une famille. Nous provenions tous les deux des banlieues de Montréal et nous avons fait le choix de dire non à une grande maison et à une grande cour afin de venir nous installer dans un logement de 1000 pieds carrés avec une petite cour. Ce choix semblait insensé aux yeux de beaucoup de personnes de notre entourage, mais comme nous travaillions à Montréal nous désirions prendre un virage écologique et éviter d'utiliser des voitures inutilement.

Pour ma part je suis un des rares policiers de Montréal qui vit dans la ville où il travaille et j'ai la chance d'aller à mon poste d'attache à pied ou à vélo. Pour ce qui est de ma conjointe, elle est infirmière pour le CHUM et voyage également à vélo ou en transport en commun.

Notre projet de fonder notre famille à Montréal s'est rapidement concrétisé peu après notre arrivée dans notre nouveau « chez-nous » et nous avons aujourd'hui la chance d'avoir deux beaux enfants Montréalais de 8 et 10 ans : Maïa et Liam. Bien sûr nous savions que notre logement, ne comprenant que deux chambres, allait éventuellement s'avérer trop petit. Toutefois la réglementation permettant à l'époque de notre achat (et jusqu'à dernièrement) de transformer notre immeuble en unifamiliale, nous avons reporté ce problème au temps où nos enfants seraient plus grands. Ce moment arrive désormais à grands pas.

Lorsque nous avons entendu l'annonce de cette nouvelle réglementation nous nous sommes sentis trahis par notre ville et nos élus qui, après avoir accordé dernièrement des subventions afin d'attirer et de garder les familles en ville, nous montre maintenant la porte à nous qui avons été loyaux toutes ces années.

Cette réglementation nous forcera à quitter notre logement dans lequel nous nous sommes investis corps et âme, sans parler d'argent, afin qu'il devienne l'endroit où nous rêvions de vivre. Il nous forcera à quitter notre quartier où nos voisins sont devenus nos amis et où nous

avons appris à connaître les commerçants du coin. Il forcera également nos enfants à quitter leur école et leurs amis auxquels ils sont si attachés. En fait, c'est toute une partie de notre vie que cette réglementation viendra détruire du revers de la main.

Nous comprenons l'enjeu des logements à Montréal, mais après avoir révisé les statistiques à cet effet nous croyons pertinemment que vous vous attaquez aux mauvaises personnes. Nous ne sommes pas des propriétaires égoïstes et avides de profits qui veulent vendre leur édifice au plus offrant en mettant leur pauvre locataire à la rue. Notre locataire paie un loyer qui nous convient, lui convient et nous sommes en très bon terme avec lui. Il avait été mis au courant de cette possibilité de reprise de logement dès son arrivée et il est en accord avec ça. Il adore d'ailleurs nos enfants.

Votre règlement semble vouloir régler une problématique rapidement sans se soucier des détails. De dire qu'une dérogation pourra être demandée par la suite le démontre bien. En effet, pourquoi nous offrir une dérogation si le problème vient réellement des gens dans notre situation ? Et si le problème ne vient pas des familles comme nous pourquoi ne pas simplement nous en exempter ? Cette dérogation donne l'impression d'être une nouvelle taxe déguisée ou, encore pire, d'être là pour nous décourager par un processus lent et dispendieux sans garanti de succès tout en donnant l'impression à autrui d'être à notre écoute.

Je fais appel à votre cœur et à votre conscience afin que vous modifiez ce règlement dont le but est louable, mais qui n'est pas constitué présentement d'une façon honnête et équitable envers tous.

Je crois que votre décision dans ce dossier jouera un très grand rôle dans la confiance que vous octroiera dans l'avenir les familles résidant à Montréal ou voulant s'y installer. De savoir que la ville peut à tout moment leur enlever leurs droits au nom du « bien général » jette sur leur avenir un voile d'incertitude peu enviable. Pour notre part nous ne sommes plus aujourd'hui aussi certains d'avoir fait le bon choix il y a de cela 12 ans.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**47. Nom :** Linda Cutter et Donald Cutter

**Commentaires de Linda Cutter :**

par la présente je signifie mon opposition au projet de règlement 01-283-108 empêchant la conversion d'un duplex en maison unifamiliale dans Villeray St-Michel Parc Extension

Nous détenons mon frère et moi, à la suite d'un héritage, un duplex en copropriété Déjà la régie du logement nous interdit de reprendre les deux logements pour notre usage personnel ce qui est particulièrement injuste

Un propriétaire qui transforme son duplex en maison unifamiliale n'est pas un promoteur Le duplex est souvent son seul "investissement" et lorsque la famille s'agrandit, lorsque les enfants grandissent, récupérer le second logement est ce qui lui permettra de demeurer dans

sa maison, dans son quartier

Notez au passage que si les règles de la régie du logement était un tant soit peu plus équitable envers les petits propriétaires ce dernier pourrait occuper le deuxième logement sans le transformer et ainsi pouvoir le remettre sur le marché locatif lorsque les enfants quittent le domicile

Malheureusement Les règles de la régie ne protègent que les locataires

Donc je suis totalement opposée à ces nouvelles restrictions

**Commentaires de Donald Cutter :**

Par la présente je signifie mon opposition au projet de règlement 01-283-108 empêchant la conversion d'un duplex en maison unifamiliale dans Villeray St-Michel Parc Extension.

Suite à un héritage, nous détenons, ma sœur et moi, un duplex en copropriété sur [REDACTED]

Un propriétaire qui transforme son duplex en maison unifamiliale n'est pas un promoteur. Le duplex est souvent son seul "investissement" et lorsque la famille s'agrandit, lorsque les enfants grandissent, récupérer le second logement est ce qui lui permettra probablement de demeurer dans sa maison, dans son quartier

Notez au passage que si les règles de la Régis du logement étaient plus équitables envers les petits propriétaires, ces derniers pourraient occuper le deuxième logement sans le transformer et ainsi pouvoir le remettre sur le marché locatif lorsque les enfants quittent le domicile.

Je suis donc totalement opposé aux nouvelles restrictions décrites dans le règlement 01-283-108.

**48. Nom :** Julie Thwaites et Antonin St-Georges

**Commentaires de Mme Thwaites :**

Je suis CONTRE ce projet de loi. Les propriétaires doivent pouvoir jouir pleinement de leur immeuble et leur permettre de convertir un duplex en maison unifamiliale par exemple.

Les propriétaires n'ont pas à être lésés par de telles mesures.

Je suis contre ce projet de loi: Projet de règlement numéro 01-283-108 intitulé : « Règlement modifiant le règlement de zonage de l'arrondissement (01-283) pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels. »

L'objet de ce projet de règlement est de protéger le parc de logements de l'arrondissement en interdisant la réunification de logements dans tous les bâtiments de 2 logements et plus, et en interdisant la division ou la subdivision de logements dans les bâtiments de 3 logements et plus. De plus, la conversion d'une maison de chambre en un autre usage résidentiel ne sera plus autorisée.

**Commentaires de M. Saint-Georges :**

Je suis CONTRE ce projet de loi. Il s'agit pour moi d'une intrusion dans le droit de jouir de sa propriété. Un propriétaire devrait pouvoir jouir de son bien comme il l'entend. Si la famille s'agrandit et nécessite de reprendre un logement, ce ne devrait pas être discutable.

En tant que payeur de taxes, toutes ces contraintes s'ajoutent afin de compliquer la vie des

propriétaires.

**49. Nom :** Michel Bourdeau

**Commentaires du citoyen :**

Je m'oppose à ce projet.

**50. Nom :** Katherine Routhier

**Commentaires du citoyen :**

Je pense que les petits propriétaires occupants devraient avoir un droit acquis pour faire une conversion jusqu'à la revente de leur duplex. Si une jeune famille a acquis un plex dans le but de l'habiter et de faire une conversion vers une unifamiliale quand leur situation familiale l'exigera (besoin d'espace) et/ou lorsque leurs finances leur permettront, que doivent-ils faire maintenant? Déménager en banlieue quand ils ont besoin d'une chambre supplémentaire? Des agrandissement en cour arrière au profit des espaces verts? Il est injuste de changer les règles en cours de route pour les familles, les citoyens qui avaient un projet à long terme dans le quartier.

En donnant le droit acquis aux propriétaires occupants, vous laissez des citoyens qui veulent faire partie du quartier rester et vous empêcher les promoteurs de faire les projets de conversion que vous voulez éviter.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**51. Nom :** Gabriel Savard-Payeur

**Commentaires du citoyen :**

J'aimerais m'opposer à certaines clauses du règlement proposé. Sur le fond, il semble fallacieux de mettre sur le dos des propriétaires occupants la raréfaction des logements de l'arrondissement et de la région de Montréal en général. En effet, les données tendent à démontrer qu'il s'agit d'un phénomène marginal face aux autres causes possibles : logements de courte durée, manque de planification et de mixité dans la construction de nouveaux logements, etc.

Ainsi, par excès de zèle, on en vient ici à atteindre à la liberté de propriétaires occupants, fiers montréalais et familles qui font battre le coeur de cet arrondissement.

Tout particulièrement, je souhaite dénoncer la règle suivante alors qu'une grande majorité du bâti de l'arrondissement repose sur des lots plus larges. En surface, on semble faire preuve de flexibilité alors qu'on brime ici les droits de la majorité des familles du quartier.

Empêcher la réduction du nombre de logements pour les bâtiments existants de deux logements et plus. Toutefois, la conversion en maison unifamiliale sera toujours permise pour les duplex et triplex situés sur des lots dont la largeur est de 6,1 m (20 pi) ou moins; Ma position, en clair, est la suivante : tout propriétaire occupant devrait pouvoir effectuer ce type de transformation.

**Réponse de l'arrondissement :**

Pour ce qui est de la location de logement de courte durée, si vous faites bien référence à ceux qui affichent pour les louer à des touristes, sachez que nous avons adopté un règlement ce printemps pour encadrer ces activités. Ceci, dans le but de minimiser leurs impacts sur le voisinage et de limiter leur implantation dans des secteurs spécifiques.

En plus, le gouvernement impose désormais que les locateurs obtiennent un numéro d'enregistrement pour afficher leur logement sur les différentes plates-formes. Pour l'obtenir, le gouvernement nous demande d'attester que l'usage est autorisé. À ce jour, nous avons reçu plusieurs demandes.

Puis, concernant la manque de mixité dans la construction des nouveaux immeubles résidentiels, le Règlement pour une métropole mixte, qui entrera en vigueur en janvier 2021, viendra renforcer les exigences en matière d'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux, et ce, autant pour les projets conformes que dérogatoires. Celui-ci s'appliquera à l'ensemble du territoire de la Ville de Montréal.

Enfin, concernant votre proposition de prévoir des exclusions, nous vous confirmons que nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption au règlement dans certains cas.

**52. Nom :** Micaël Bérubé

**Commentaires du citoyen :**

Merci de nous consulter sur ce projet de règlement.

En gros, j'estime que le nombre de logements disponibles dans le quartier devrait soit demeurer stable, soit diminuer. Par conséquent, certains articles du projet de règlement m'apparaissent indésirables.

Passé un certain seuil, plus un quartier compte de résidents, plus la qualité de vie de ces résidents diminue. L'accroissement de la densité démographique s'accompagne d'une diminution de l'accès aux services tels que les parcs et les autres espaces communs, les installations sportives, les pistes cyclables et les places de stationnement, etc. Il s'accompagne aussi soit d'une diminution de la taille des logements, soit de la nécessaire construction de tours d'habitation (p. ex. le Castelnau) ; dans les deux cas, la qualité de vie dans le quartier diminue en raison d'un achalandage accru des espaces communs, d'une réduction de la taille des espaces privés, d'une augmentation de la pollution sonore et lumineuse, d'une réduction de l'ensoleillement, et ainsi de suite.

Nous sommes assez nombreux sur Terre, beaucoup trop nombreux en fait, avec les

conséquences écologiques que vous connaissez. La meilleure façon de décourager les gens d'avoir des enfants, c'est de limiter l'offre de logements. Par ce moyen, on augmente le coût de la vie et on décourage les couples d'avoir des enfants. C'est le seul geste qui contribue véritablement à "sauver la planète". Les seuls véritables écologistes sont les personnes qui ne sont jamais nées. C'est plate, mais c'est la réalité et cette réalité va demeurer tant que notre population est trop élevée pour ce que la Nature peut accommoder.

Réduire l'offre de logements peut se faire en limitant le nombre de logements par bâtiment, mais aussi en réservant davantage d'espaces pour des parcs et en interdisant la construction de tours d'habitation.

Je suis bien conscient que le prix des loyers va augmenter en conséquence, mais c'est le prix à payer pour mettre un frein à la croissance démographique qui menace à terme de nous étouffer tous. Si nos ancêtres avaient fait leurs devoirs, nous n'aurions pas à nettoyer leurs dégâts. Nous pouvons épargner à nos descendants le même embarras en agissant de manière responsable dès maintenant.

Par ailleurs, j'aimerais souligner que les personnes riches s'achètent des chalets, vivent de préférence dans des quartiers à faible densité (p.ex. Ville Mont-Royal), préfèrent des logements de grande taille avec des terrains, s'établissent près des parcs, des plans d'eau et à flanc de montagne, et font des voyages pour profiter du plein air là où la Nature échappe encore à l'urbanisation.

À l'opposé, les personnes pauvres doivent se satisfaire d'une existence étouffante dans les quartiers surpeuplés et sans verdure, dans des petits appartements. Évidemment, ces victimes de la croissance démographique sont aussi, majoritairement, des personnes racisées et vulnérables. Pas de surprise ici!

Ces considérations prouvent que l'augmentation de la qualité de vie dans un quartier comme Villeray-St-Michel-Parc-Extension nécessite une décroissance de la densité. Tout règlement qui va dans le sens contraire se fait au mépris des besoins des résidents actuels et futurs du quartier. Oui, on se plaint de la hausse des loyers, mais on ne gagne rien à garder les loyers abordables si la qualité des logements et du quartier se dégradent en échange. Quand la démographie sera sous contrôle, le prix des loyers va se stabiliser et pourrait même diminuer.

Je termine en disant que je me méfie de la corruption au niveau municipal, au sens où le développement résidentiel fait gagner beaucoup d'argent aux promoteurs. Ceux-ci ne vivent probablement pas dans le quartier. J'espère qu'on ne tient pas compte de leurs intérêts au détriment des résidents du quartier.

Merci de contribuer à préserver les caractéristiques d'un quartier où il est encore relativement agréable de vivre.

<b>53.</b>	<b>Nom :</b> Roger Michaud
------------	----------------------------

<b>Commentaires du citoyen :</b>
----------------------------------

Je suis en total désaccord avec ce projet et m'oppose à son adoption.  
Je suis résident de mon quartier et propriétaire depuis plus de 60 ans et j'ai le droit de décider ce que je veux faire avec ma résidence et e plus je paye des taxes à la ville de Montréal alors qu'on respecte mes droits

**54. Nom :** Daniel Chartrand

**Commentaires du citoyen :**

Le 4 mai dernier Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension a adopté un règlement contre la conversion de duplex en maisons unifamiliales. De ce que j'ai compris vous sollicitez de consultations écrites [1][2] donc voici mon histoire, opinion d'une famille qui habite dans le quartier depuis 2011.

En 2014 nous nous somme fait évincer de notre appartement par le propriétaire d'un triplex. Sa grande fille a repris le logement. (A noté: Votre nouveau règlement ne change aucunement cette manière d'évincer.)

En panique, la seule option viable pour ma femme, mon enfant et moi, pour rester dans le quartier, pour que ma petite fille puisse continuer son école publique, c'était de devenir copropriétaire d'un duplex indivise. De 1300 pieds carrés à 800. Du 7 et demi au 4 et demi. Une grande taille réduite.

Quand nous avons acheté en 2014 les taxes municipales du duplex était de \$2988. Aujourd'hui elles sont de \$4591. Une différence de %42! Pourtant, la brique ne coûte pas %42 plus cher qu'il y a 6 ans. Le bois non plus. Mon salaire n'a pas augmenté de %42 en 6 ans. Les logements? Non-plus.

La ville ne peut pas en bonne foi dire qu'elle est le défenseur d'un quartier abordable, mais de l'autre main être intégrale à la gentrification du quartier en augmentant ses frais bien au-delà du taux d'inflation.

En période de distanciation sociale COVID, les familles s'entassent dans des duplex anciens, pourris, bruyants, construits dans les années 40. Les rénovations sont inévitables. Ceux qui y habitent ne sont pas des spéculateurs. Pourquoi chasser les familles en banlieue? Quelle terrible prévoyance. Vous devez trouver une meilleure façon d'atteindre votre objectif. Par exemple, une famille qui convertit un duplex, sans locataire, doit y vivre 7 ans ou payer une pénalité.

Je suis contre ces nouvelles règles qui briment les droits des petits propriétaires qui souhaitent agrandir leur résidence principale.

[1] <https://www.lapresse.ca/maison/immobilier/2020-06-07/villeray-saint-michel-parc-extension-la-transformation-de-duplex-en-maisons-interdite>

[2] [http://mi.lapresse.ca/screens/2a1a65ba-5d28-45f1-85b3-fb1f3efa6c3d\\_7C\\_0.html](http://mi.lapresse.ca/screens/2a1a65ba-5d28-45f1-85b3-fb1f3efa6c3d_7C_0.html)

**Commentaires du citoyen (2<sup>e</sup> intervention) :**

Correction: "Les logements" Je voulais dire: Augmentation de loyer, dans un contexte de logement à louer. (la Régie propose une augmentation max de 1.2% par année)

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**55. Nom : Francis Pigeon****Commentaires du citoyen :**

Je m'appelle Francis Pigeon et j'habite dans Villeray depuis plus de 10 ans. Je suis présentement à la recherche d'une nouvelle propriété pour m'y établir et fonder une famille dans le quartier. Mon plan était d'acheter un duplex pour le convertir en unifamiliale. L'offre de maisons assez spacieuses pour y accueillir une famille en tout confort fait défaut dans l'arrondissement et je crois fermement que la conversion d'un duplex ou d'un petit triplex peut pallier ce problème. Or, l'interdiction que vous proposez aura probablement comme effet de me chasser d'un milieu de vie que j'aime et où j'ai mes racines. Pourtant, ce ne sont pas les familles propriétaires qui causent la pénurie de logement et la flambée des prix des loyers dans notre voisinage. Il faudrait plutôt s'attaquer aux spéculateurs qui achètent des immeubles pour les rénover de façon sommaire et les relouer beaucoup trop cher ou encore les convertir en propriétés indivises. À cet égard, je trouve que votre proposition de règlement rate la cible. Si vous voulez que Villeray garde son essence, sa qualité de vie, il faut y attirer les familles et leur permettre de s'y installer à long terme. Je vous propose de continuer d'accorder la permission aux propriétaires occupants qui respectent les conditions de la Régie du logement de transformer leur propriété en maison unifamiliale, à condition qu'il s'agisse de leur résidence principale et qu'ils la conservent plus d'un an. Par ailleurs, vous pourriez examiner la possibilité d'un règlement qui interdit la conversion d'un logement en condo, ce qui serait beaucoup plus avantageux pour le parc locatif.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous tenons à vous informer que les pouvoirs habilitant en matière de réglementation nous sont conférés par l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que l'article 155 de la Charte de la Ville de Montréal et qu'il ne nous est pas possible d'outrepasser nos pouvoirs en réglementant des éléments qui sont régis par le Code civil ou la Loi sur la Régie du logement par exemple. Conséquemment, pour ce qui est de s'attaquer aux spéculateurs, nous ne pouvons pas adopter de réglementation basée sur les intentions ou l'identité des requérants et nous ne pouvons pas exercer de contrôle sur les coûts des loyers.

Puis, concernant la conversion en copropriété indivise ou divise, sachez que nous ne pouvons pas régir le mode de tenure des logements, c'est-à-dire que nous ne pouvons pas choisir d'accorder des permis en fonction du fait que le logement soit offert en location ou qu'il fasse partie d'une copropriété.

<b>56.</b>	<b>Nom :</b> Brigitte Bouvrette
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
<p>Je profite de cette période de consultation des citoyens et citoyennes et j'affirme que le projet de règlement 01-283-108 doit être adopté. Il est inconcevable que des personnes âgées et des familles moins nanties habitants depuis des années dans le quartier doivent céder leurs logis. Il est inconcevable que des enfants devenus adultes n'aient pas les moyens financiers d'habiter le quartier de leurs enfances. Les propriétaires achetaient sciemment une maison avec des locataires pour en faire leurs maisons. Villeray qui se targue des belles valeurs de communautés. Villeray ne devrait pas appartenir seulement à un type de personnes un peu plus favorisé. Les logements de type HLM et de coopératives ne conviennent pas à toutes les personnes. De plus, les nombres d'immeubles à Condo de plus de 5 étages poussent comme des champignons. Les espaces verts se retrouvent emmurés dans des cours privées. Villeray que deviens-tu ?</p>	

<b>57.</b>	<b>Nom :</b> Florence Labrèche
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
<p><u>Voir lettre d'appui-v2 à l'annexe B.</u></p>	

<b>58.</b>	<b>Nom :</b> Sylvie Brière
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
<p>Simplement pour vous signifier que je suis contre le projet de loi 01-283-108. Merci de prendre note de mon opinion.</p>	

<b>59.</b>	<b>Nom :</b> Jean-François Nolin
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
<p>Je suis contre le projet de réglementation car je crois qu'on ne s'attaque pas au vrai problème. Les familles propriétaires sont ceux qui enrichissent le quartier en investissant temps et argent pour remettre les bâtiments au goût du jour en plus de préserver les familles à Montréal.</p> <p>Les investisseurs qui achètent agressivement les Plex pour ensuite revendre en condo, Air bnb et tous les plateformes qui font de la location court terme sont ceux qui devraient être ciblés par ces règlements!</p>	
<b>Réponse de l'arrondissement :</b>	
<p>Nous tenons à préciser que le projet de règlement ne s'applique pas uniquement aux "familles propriétaires", bien que nous soyons conscients des impacts qu'il aura sur ces derniers.</p> <p>Par ailleurs, la location à courte durée est effectivement responsable d'une perte non-négligeable de logements dans l'arrondissement. C'est pourquoi nous avons déjà adopté, cette année, des mesures réglementaires pour limiter ce genre de location à des zones restreintes de l'arrondissement. Les demandes de permis pour ce type d'activités doivent aussi faire l'objet</p>	

d'une demande d'usage conditionnel (qui nécessite, notamment, l'approbation du conseil d'arrondissement).

Enfin, nous tenons à vous mentionner qu'il existe déjà à la Ville de Montréal un moratoire empêchant la conversion de logements locatifs en copropriété divise. Nous avons d'ailleurs abrogé un règlement d'arrondissement qui permettait d'y déroger sous certaines conditions. Malheureusement, les copropriétés indivises, elles, sont régies par le Code civil du Québec. Aucune autorisation municipale n'est requise pour effectuer une conversion en copropriété indivise. Nous n'avons donc pas le pouvoir de réglementer ce type de copropriété.

**60.** | **Nom :** Sylvie Dallaire

**Commentaires du citoyen :**

À mon avis la conversation de duplex ou triplex en maison unifamiliale devrait être permise lorsque la demande est faite par une famille désirant s'installer à Montréal. Peu de maisons unifamiliales sont disponibles et la transformation peut s'avérer une solution. Toutefois cette transformation ne peut être demandée une compagnie dans un objectif de spéculation.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous prenons note de votre suggestion. Nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**61.** | **Nom :** Virginie Turcot-Lamarre

**Commentaires du citoyen :**

Je vous écris car je souhaite m'opposer au Projet de règlement 01-283-108 « anti-conversion plex en unifamiliale ».

Je comprends bien les considérations qui sont énoncées, et je pense qu'elles sont légitimes. Je pense toutefois que l'interdiction des conversions touchera gravement les familles qui tentent tant bien que mal de s'établir dans le quartier. Le prix des propriétés ne cesse d'augmenter, et ça devient presque impossible pour une jeune famille de faire l'acquisition d'une propriété de plus de 2 chambres.

Il y a bientôt 4 ans, je suis parvenue à faire l'acquisition d'une unité de 700 pi<sup>2</sup> (avec une chambre ouverte) dans un petit quadruplex du quartier Villeray; une co-propriété habitée par ses propriétaires. J'y habite aujourd'hui avec mon conjoint et nous aimerions beaucoup rester dans le quartier pour y fonder une famille. Mais avec le gonflement des prix actuellement c'est complètement inaccessible pour nous de penser faire l'acquisition d'une propriété de 3 cac, et encore moins d'une maison unifamiliale.

Nous avons donc cherché d'autres solutions pour rendre notre projet possible, et nous avons fait l'acquisition au printemps 2020 de l'unité voisine à la nôtre, dans la même copropriété; un logement de 650 pi<sup>2</sup> avec une chambre fermée. Nous avons fait cette acquisition avec

l'intention précise de pouvoir un jour les jumeler ensemble pour y installer notre famille. N'ayant pas les moyens financiers pour procéder à la conversion actuellement, nous avons décidé de mettre le logement sur le marché locatif pour quelques années d'ici à ce que notre famille s'agrandisse.

Dans notre situation, le marché locatif ne se trouve pas à perdre un logement puisque celui-ci était habité par son propriétaire depuis les 10 dernières années. Nous nous trouvons en réalité à ajouter un logement locatif sur le marché, car le logement est aujourd'hui habité par un heureux couple de locataires, et le sera pour les quelques prochaines années.

J'habite le quartier Villeray depuis bientôt 10 ans, et je trouve désolant de m'imaginer devoir quitter notre charmant milieu de vie pour y élever nos enfants. Mais avec la flambée des prix qui se poursuit, l'interdiction de joindre nos deux logements ne nous laissera pas d'autre choix, le moment venu, que de nous relocaliser pour y installer notre famille.

En espérant que nous pourrions trouver une solution pour le respect de tou.te.s

**62. Nom :** Pierre Lachapelle et Melanie Gravel

**Commentaires du citoyen :**

Nous sommes 100% contre le projet qui nous empêche de transformer notre bâtiment en unifamiliale.

C'est notre batiment et notre terrain on Y fera ce que l'on désire

Donc un gros NON au projet 01-283-108

**63. Nom :** Samuel Noël

**Commentaires du citoyen :**

Petite famille résidant actuellement sur le plateau et projetant revenir à Villeray au cours des prochaines années, nous sommes attristées de voir que notre projet de s'y établir dans une maison qui pourra accueillir une famille de 4-5 ne sera plus possible. Serait-il possible de répondre à vos préoccupations tout en adoptant une exception pour les unifamiliale de 200m carrés comme c'est le cas sur le plateau?

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous retenons votre suggestion quant à l'application d'une superficie maximale pour un bâtiment unifamilial. Nous devons évaluer les impacts d'une telle proposition.

**64. Nom :** Alexandra Boissonneault

**Commentaires du citoyen :**

Je crois que ce projet de règlement a de bonnes raisons d'exister, car en effet il est important

de maintenir du logement locatif dans le quartier, particulièrement pour des familles (grands logements avec au grand minimum 2 chambres, mais généralement au moins 3 chambres). Cependant, je pense qu'il est difficile d'englober toutes les situations dans une même règlement et qu'une approche plus flexible avec une étude au cas par cas des demandes est plus pertinente. Bien que cette démarche doit être coûteuse en temps d'évaluation et d'analyse, j'imagine qu'il existe des moyens assez efficaces de bien déterminer si la nature d'un projet convient à la bonne ambiance du quartier et de ses habitants ainsi qu'à l'urbanisme. J'ai l'impression que ce travail vaut la peine pour maintenir une qualité de vie et une beauté dans le quartier. Par exemple, une modification de duplex en maison unifamiliale demandée par une famille qui vise à s'installer à cet endroit et dont les logements du duplex sont vacants permettra à cette famille de créer un environnement propice où passer plusieurs années et contribuer à la vie du quartier (communautaire, économique, sociale...). Ainsi, ce genre de situation peut être bénéfique pour le quartier. Toutefois, l'achat d'un duplex avec un ou deux locataires qui y habitent depuis longtemps, et pour longtemps, par un propriétaire souhaitant transformer l'immeuble en maison unifamiliale pour la revendre ou pour un projet architectural pour ensuite revendre à un acheteur qui n'est à ce stade pas connu nuit visiblement à des personnes du quartier.

Donc mon opinion est que le présent projet de loi dans sa version actuelle est à retravailler pour le rendre plus flexible et soumettre les demandes à des évaluations bien étudiées.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous retenons votre suggestion quant à l'évaluation au cas par cas des demandes. Nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**65. Nom :** Guillaume Poirier

**Commentaires du citoyen :**

Je suis locataire dans un 5-plex depuis 2012. Je crois que le projet de loi tel que décrit fait fausse route. Combien y a-t-il eu de conversions l'an dernier dans le quartier ? Est-ce qu'il y a tant de gens qui peuvent acheter un duplex à \$700,000+ et investir plusieurs centaines de milliers de dollars en conversion ? Pourquoi pénaliser des propriétaires d'une habitation qui désirent modifier leurs propres maisons parce que par exemple leur situation familiale a changé ? Les maisons unifamiliales dans le quartier sont déjà inabornables pour les familles qui voudraient y emménager. Créer une rareté artificielle fera en sorte de faire exploser les prix des maisons unifamiliales existantes et les familles continueront à s'exhiler hors du quartier.

Le vrai problème qui affecte l'inventaire de logements dans le quartier est causé par des promoteurs immobiliers qui achètent des plex (en général de 3+ unités) et les convertissent en condos. Je suis convaincu que ce phénomène affecte l'inventaire de logements par au moins un ordre de grandeur de plus que les conversions en unifamiliales. Cela fait des années que ça dure et comment se fait-il que ça puisse continuer ?? Par quel moyen est-ce que les promoteurs immobiliers s'y prennent-ils ? La conversion indivise ? Encore récemment ceci est arrivé au multi-logements situé entre le 6791 et 6773 Drolet. Les images de Google Street View

montrent encore le chantier de construction...

La ville devrait examiner les chiffres et faire face au vrai problème qui réduit l'inventaire de logements. Ce n'est pas la poignée de gens qui convertissent leur duplex en unifamiliale mais plutôt les promoteurs immobiliers qui achètent des triplex et 5-plex et les convertissent en condos.

**Réponse de l'arrondissement :**

Les pouvoirs habilitant en matière de réglementation nous sont conférés par l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que l'article 155 de la Charte de la Ville de Montréal et qu'il ne nous est pas possible d'outrepasser nos pouvoirs en réglementant des éléments qui sont régis par le Code civil ou la Loi sur la Régie du logement par exemple. Conséquemment, pour ce qui est de s'attaquer aux spéculateurs, nous ne pouvons pas adopter de réglementation basée sur les intentions ou l'identité des requérants.

Puis, concernant la conversion en copropriété indivise ou divise, sachez que nous ne pouvons pas régir le mode de tenure des logements, c'est-à-dire que nous ne pouvons pas choisir d'accorder des permis en fonction du fait que le logement soit offert en location ou qu'il fasse partie d'une copropriété.

**66. Nom :** Sandra Lacasse

**Commentaires du citoyen :**

En tant que citoyenne de Villeray depuis plusieurs années, je tiens à dire qu'il est important de garder le nombre de logements à louer dans le quartier. Déjà que le prix des loyers est continuellement à la hausse, il serait inacceptable qu'il y en ait de moins en moins. Les gens n'ont pas tous les moyens et le luxe de devenir propriétaire.

**67. Nom :** Catherine Lussier pour le FRAPRU

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre à l'annexe B.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous prenons note de vos suggestions visant, notamment, à modifier le projet de règlement.

**68. Nom :** Jaimie Cudmore

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**69. Nom :** Francine Aubin

**Commentaires du citoyen :**

Je trouve tout à fait incroyable qu'on interdise la conversion en maison unifamiliale de duplex et triplex pour plusieurs raisons :

1- On tente de faire porter par les propriétaires les conséquences de l'inaction des différents paliers gouvernementaux en matière de logements.

2- On ne peut pas interdire à quelqu'un de disposer comme il entend d'un bien qui lui appartient. Selon moi, cela passerait difficilement le test des tribunaux (droits et libertés). D'ailleurs, le secteur des logements est déjà fortement réglementé.

3- On ne peut espérer attirer les familles à Montréal avec un tel règlement.

À la limite, appliquez ce règlement uniquement aux nouvelles acquisitions immobilières, en faisant en sorte que les nouveaux propriétaires soient pleinement conscients d'une telle interdiction avant leur achat.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous sommes conscients que le projet de règlement pourrait avoir des impacts sur le maintien des familles dans l'arrondissement. De plus, nous comprenons que l'entrée en vigueur du règlement empêchera plusieurs propriétaires de réaliser les projets qu'ils avaient imaginés lors de l'achat de leur propriété. Malheureusement, il n'est pas possible, au niveau juridique, d'accorder des droits à certains propriétaires en fonction de la date d'achat de leur propriété. Les droits acquis en matière d'urbanisme se confèrent essentiellement lors de l'émission d'un permis. Toutefois, nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

Finalement, par rapport au point 2 que vous énoncez, nous tenons à vous mentionner que les pouvoirs habilitants en matière de réglementation nous sont conférés par l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que l'article 155 de la Charte de la Ville de Montréal. Sachez tout de même que, suite à la consultation publique, l'adoption du projet de règlement devra passer par une procédure d'approbation référendaire.

**70. Nom :** Annie Kim Patriarco et Maxime

**Commentaires du citoyen :**

Mon conjoint et moi avons un enfant de 7 ans et projetons en avoir un deuxième dans un avenir très rapproché. Nous demeurons dans Villeray depuis presque 10 ans et nous tenons absolument à y élever nos enfants. Selon nous, il n'est pas du tout optimal de loger notre futur enfant dans la même chambre que celle de notre plus grand. De ce fait, nous avons inévitablement besoin d'une maison à 3 chambres. Malheureusement, les duplex ayant une façade de 20 pi ne peuvent répondre à nos besoins. En effet, si la façade a 20 pi et que l'on soustrait l'épaisseur des murs mitoyens ainsi que l'épaisseur du mur entre les 2 chambres potentielles à l'étage, cela nous laisse seulement un peu plus de 8 pi de large pour chaque chambre. À un jeune âge, ces dimensions sont passables, mais lorsque l'on parle d'un âge mûr, cela commence à être petit. Sommes-nous à blâmer de penser ainsi? Non. Un investissement

d'une telle ampleur doit répondre aux besoins de chaque famille.

Selon nous, l'adoption du règlement force les familles de 2 enfants ou plus à quitter le quartier et à s'installer ailleurs. Vous direz qu'il est possible de se loger ailleurs et vous avez raison. Par contre, la vente de "shoebox" afin d'y construire un 2e étage est extrêmement rare et les maisons unifamiliales à 2 étages valent plus de 1.4M.

Bref, il serait bénéfique pour tous de revoir ce règlement et d'y apporter des modifications afin d'être juste envers toutes les familles qui désirent y habiter.

**71. Nom :** Félix Tinawi

**Commentaires du citoyen :**

Prière de prendre note que je suis contre le projet de règlement 01-283-108 sous sa mouture actuelle.

Bien que l'objectif ultime soit louable, il devrait à tout le moins y avoir une clause grand-père afin de ne pas pénaliser les propriétaires actuels qui ont déjà des plans d'agrandissement en cours.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**72. Nom :** Jean Roy

**Commentaires du citoyen :**

Je suis propriétaire du duplex situé au [REDACTED].

Je suis opposé au projet de règlement 01-283-108 étant donné que j'ai acheté cette propriété avec l'intention, si les circonstances le permettent, de la transformer, soit pour en faire une unifamiliale, soit au contraire pour y ajouter un étage, ce que les règlements actuels permettraient dans mon cas étant donné la configuration des maisons de mon voisinage.

**73. Nom :** Simon Renaud et Johanne Bastien

**Commentaires du citoyen :**

Propriétaire-occupant depuis novembre 2016 et résident de VSMPE depuis bientôt 4 ans.

Après des mois de recherche pour trouver l'endroit où fonder une famille, notre choix s'est arrêté sur le quartier pour sa vie de famille : petit immeuble en face de l'école, annexée à une ruelle où les enfants peuvent s'amuser en toute sécurité, où la vie de famille nous semblait être idéale. Un duplex reconditionné en triplex : un appartement au sous-sol, un au rez de chaussée

que nous allions occuper et un autre appartement à l'étage.

Nous avons acheté fin 2016, pour y emménager juillet 2017 dans l'appartement du RDC comprenant deux chambres à coucher, idéale pour avoir un enfant, ce que nous souhaitons de tout coeur. Ma conjointe tombe enceinte deux semaines plus tard, nos rêves se réalisent! Une belle surprise nous attendait peu de temps après, nous allions avoir des jumeaux. Une belle surprise certes, mais autant d'épreuves à surmonter : ma conjointe est hospitalisée 2 mois avant l'accouchement qui aura lieu à presque 32 semaines. Ma fille Maeva restera à l'hôpital environ 5 semaines. Mon garçon qui n'aura pas eu cette "chance", y restera près de 3 mois.

Depuis maintenant bientôt 2 ans et demi, avec le peu de temps libre dont nous disposons, nous emménageons notre appartement et surtout notre cour pour la rendre plus verte. En effet, quand nous avons acheté la cour arrière n'était que poussière de béton dû à des réparations majeures aux fondations. Nous y avons planté des dizaines de plantes, 4 arbres, fait un potager... Nous nous y plaisons si bien!

Nous avons fait le choix de vivre à Montréal malgré l'espace restreint. Avec deux enfants, évidemment nous envisagions un jour d'avoir une 3e chambre à coucher. Le projet était donc de reprendre le sous-sol, projet que nous envisagions prochainement, d'autant plus qu'avec le confinement je dois travailler depuis la maison, alors que ma conjointe s'occupe des enfants. Je mets quiconque au défi de travailler dans un petit appartement avec des jumeaux qui courent partout! J'ai donc aménagé un petit espace dans la chambre à coucher, en attendant de pouvoir avoir aussi un espace bien à moi, au sous-sol.

L'accès au sous-sol permettrait ainsi d'avoir éventuellement une chambre à coucher supplémentaire pour que nos enfants aient chacun leur chambre, ainsi qu'un espace de bureau pour y travailler en toute tranquillité.

De ce que j'ai compris du nouveau règlement, nous ne pourrions plus reprendre possession du sous-sol. N'est-ce pas cela le terme, puisqu'il s'agirait de MA possession? Il s'agit d'un petit immeuble, imaginer le vendre pour acheter un duplex avec des dimensions équivalentes mais n'ayant pas été reconditionné en triplex me semble totalement aberrant. Ceci sans compter le prix des immeubles qui ne cessent d'augmenter. Je ne nous vois pas, avec un seul salaire repasser par le processus d'achat d'un nouvel immeuble, payer les taxes de bienvenue, frais de notaire, etc. SURTOUT considérant que nous avons des jumeaux en bas âge, ça me semblerait impensable!

Quel message souhaitez-vous lancer avec ce projet de loi? Dans un quartier où l'on prône des valeurs familiales, vous souhaiteriez qu'une fois à l'étroit, il nous soit nécessaire de quitter le quartier pour aller vivre en banlieue?

Je vous implore de nous aider à revoir cette réglementation qui nous obligerait à devoir quitter l'endroit où nous enfants débutent leur vie. Un endroit où ils jouent déjà avec les autres enfants de la ruelle (je croyais même pas possible imaginer qu'à 2 ans ils auraient déjà des "amis"! ). Un endroit où finalement, après autant d'épreuves vécues récemment, nous nous plaisons à vivre.

Je comprends que vous souhaitez éviter que le parc locatif soit réduit. Je crois toutefois que ça

n'est pas en restreignant nos libertés que vous parviendrez à faire de notre quartier un endroit meilleur.

**74. Nom : Jérôme Carrier et Philippe Tanguay**

**Commentaires du citoyen :**

J'estime que l'interdiction de conversion des plex en unifamiliale est contre-productive, rate sa cible et bouleverse les projets de nombreux ménages.

Si on convertit les plex dans Villeray (parce que c'est dans Villeray que ça se passe, surtout), c'est parce qu'on est attaché au quartier et qu'on souhaite y demeurer. La famille s'agrandit? Les revenus ont grimpés? Les besoins ont changés? On quitte l'appartement ou le condo pour un logement plus spacieux et qui répond au nouveaux critères - que ceux-là concernent le nombre de chambres, l'ajout d'une cour ou d'un sous-sol.

Barrer la route aux conversions équivaut à chasser du quartier la plupart de ceux qui souhaitaient y faire leur nid dans une unifamiliale. Les plex déjà convertis s'échangent pour près d'un million, si ce n'est plus, et le règlement engendrera une rareté qui propulsera - on en avait justement besoin! - les prix à la hausse. Ceux qui rêvaient d'un rez-de-chaussée+étage+sous-sol, cour et peut-être stationnement dans leur quartier central favori iront donc, c'est inévitable, ailleurs. Ailleurs étant: la banlieue (clap-clap-clap!), ou un quartier plus excentré où le cycle d'embourgeoisement est moins avancé.

Si ce sont les logements qui manquent, et que les conversions en enlèvent  $\pm 100$  aux cinq ans, ce n'est pas plus facile d'exiger qu'un ou deux projets de condos projetés misent plutôt sur du locatif? Everybody wins! Les promoteurs immo devraient y trouver quand même leur compte d'une manière ("pourvu que ça paie!") et puis les propriétaires occupants (ceux-là qui participent à faire du quartier ce qu'il est et ne sont pas que spéculateurs) seront libres de miser all in sur le quartier qu'ils aiment, qu'ils ont choisi et qu'ils entendent continuer à façonner en tant que communauté. Imaginons qu'on loue le condo dont on est propriétaire pour aller pour soi convertir un duplex, le ratio est inchangé. On n'a pas tous cette marge de manœuvre, on peut toutefois penser qu'un promoteur immobilier a, lui, les capacités d'équilibrer à 1 pour 1 ses nouvelles constructions. Idem, la construction de logements sociaux et HLM prévue ou à prévoir ajoutera par dizaines de nouveaux logements locatifs. Les résidents de Villeray de longue date, prêt pour une nouvelle étape, pourront être ambitieux tout en ne se déracinant pas tandis que de nouveaux ménages locataires seront invités dans le quartier dans les logements flambants neufs (ou plus anciens, par l'effet de cascade).

Accessoirement, aussi, s'assurer qu'aucun AirBnB ne bouffe du logement, c'est effectivement l'étape 1 pour préserver le parc locatif et les seuls que ça affecte sont ceux qui ne jouent déjà pas selon les règles.

J'ajoute ainsi ma voix à tous ceux qui sont opposés au règlement en faisant valoir que mettre des bâtons dans les roues d'habitants du quartier encouragera ceux-là à se déraciner et à choisir un autre quartier ou la banlieue. J'espère continuer à rêver, moi aussi, d'avoir un jour le cottage parfait dans le quartier que j'ai choisi.

**Réponse de l'arrondissement :**

Pour ce qui est de la location des logements aux touristes, nous vous informons que nous avons adopté un règlement ce printemps pour encadrer ces activités. Ceci, dans le but de minimiser leurs impacts sur le voisinage et de limiter leur implantation dans des secteurs spécifiques.

En plus, le gouvernement impose désormais que les locateurs obtiennent un numéro d'enregistrement pour afficher leur logement sur les différentes plates-formes. Pour l'obtenir, le gouvernement nous demande d'attester que l'usage est autorisé. À ce jour, nous avons reçu plusieurs demandes.

**75. Nom : Benoît Poupart et Pauline Nolan****Commentaires du citoyen :**

Nous nous sommes portés propriétaires du bâtiment qui l'abrite les adresses [REDACTED] en novembre 2015. Nous avons subséquemment complété des rénovations majeures et nécessaires, dus à l'état du bâtiment alors : électricité ancienne (porcelaine, pas de boîtes de jonctions, fils rongés...) et non-conforme, mur de fondation arrière affaissé, poutre de charge principale insuffisante...etc, tout a été refait. Le rez-de chaussé était libre au moment de notre acquisition. Un de nos enfants y a aménagé alors que nous avons "fusionné" les deux petits logements du haut (moins de 500 p.c.) chacun pour en faire une seule unité, afin qu'on puisse l'occuper, ce que nous faisons depuis. Pour nous, désolé, mais un logement de 500 pieds carrés n'était tout simplement pas envisageable. Depuis, nous sommes de fiers "promoteurs" de Villeray et de Montréal en général auprès de notre famille et amis qui n'y sont pas.

Nous n'avons et n'avons toujours aucune intention de faire de la spéculation immobilière avec ce bâtiment. Cette acquisition, qui a permis un retour à la ville que nous aimons et où nous sommes nés et avons grandi, est en fait un projet familial, en évolution, comme l'est notre famille. Avec cette propriété, nous avons d'abord été en mesure de créer un point d'ancrage pour notre famille immédiate (certains de nos enfants ne vivant présentement pas au Québec) et de faciliter pour un de nos enfants l'accès au logement dans un quartier qui regroupe tout ce qu'on cherchait ( services, transport en commun, mais aussi diversité dans tous les sens du mot). Notre projet regarde aussi vers le futur : il est possible que le bâtiment reste comme il est, avec deux logements : un pour nous, et un pour un de nos enfants. Mais il est possible aussi que les besoins de ce dernier changent, que l'unité familiale de cette enfant grandisse ( oui, peut-être d'autres enfants dans le quartier!) et qu'ils aient alors besoin de plus d'espace. Dans ce cas, le bâtiment pourrait être transformé en cottage (toujours dans le respect des règles actuelles) et nous chercherions alors à se loger, idéalement, tout près.

Nos commentaires ont pris une tournure personnelle car le projet de règlement 01-283-108 viendrait limiter les options personnelles de choix de vie qui peuvent présentement être faites à même notre propriété. Le règlement projeté viendrait limiter notre utilisation actuelle et potentielle et, dans notre cas, rendre des aspects de notre projet familial impossible. Il constitue en soi une forme d'expropriation. Si les objectifs du projet de règlement sont louables, vous ne pouvez tenter de régler certains problèmes importants (perte de logements et accessibilité) en en créant d'autres ( augmentation du nombre de logements vétustes et non

sécuritaires, réduction de la diversité en réduisant le nombre d'options pour les familles plus nombreuses, retrait de droits de jouissance de la propriété selon les règles en vigueur au moment de l'acquisition...).

Ce n'est pas aux propriétaires actuels de faire les frais d'une politique visant à "protéger le parc de logement" (il faut comprendre ici le nombre de logements et non sa diversité ou sa qualité, ce que le règlement ne fait pas) : il en revient aux divers paliers de gouvernement de délier les cordons de la bourse et de bâtir des logements abordables si c'est là son vrai désir. Et des options pour ce faire, il y en a.

Nous demandons à l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension de retirer son projet de règlement 01-283-108. Nous croyons, se faisant, que la ville va permettre de garder les familles en ville, dans ses quartiers gardés ainsi vibrants et diversifiés à tous les niveaux, ce qui est essentiel pour le futur de notre ville. Il y a certainement des façons de laisser une façon aux familles d'adapter le bâti existant, de le faire évoluer, pour accommoder les besoins des familles modernes, avec télétravail, cours en ligne pour les enfants et autre sans prêter flanc aux spéculateurs. Mais il faut alors éviter aller vers des solutions rapides. Ne jetez pas les familles dehors en même temps que les spéculateurs!

**76. Nom :** Amélie Rousseau-Balewicz

**Commentaires du citoyen :**

J'aimerais porter mon appui au projet de règlement 01-283-108. Il faut baliser la spéculation immobilière qui est, à mon avis, en train de détruire mon quartier d'enfance. L'arrondissement se doit de protéger ses locataires-résidents.

**77. Nom :** Émilie Lacroix-Bécharde

**Commentaires du citoyen :**

Mon conjoint et moi-même sommes sur le point d'acheter le logement de ma mère qui se situe dans un duplex indivise dans le quartier ( ). C'est l'appartement dans lequel j'ai grandi et nous avons hâte d'y élever notre petit garçon de 2 ans. Nous planifions racheter dans quelques années le 2e logement du duplex (nous avons déjà une entente avec le propriétaire existant). Nous n'avons pas encore décidé de notre utilisation pour ce 2e logement mais nous considérons l'option de pouvoir agrandir notre espace de vie pour élever notre famille en combinant les 2 logements. Plus particulièrement si nous avons d'autres enfants car le logement actuel ne comporte que 2 chambres. Cependant, avec ce projet de loi, ceci ne sera plus une option car la largeur du lot est de 22.5 pieds.

Je comprends l'importance de protéger le parc immobilier de l'arrondissement, mais je pense qu'il devrait Y avoir des exceptions à ce projet de loi qui permettrait aux familles propriétaires de duplex de pouvoir combiner les logements afin d'y élever confortablement leur famille en ville et d'avoir une chambre par enfant.

Voici pourquoi je m'oppose au projet de règlement 01-283-108 tel que rédigé présentement.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**78. Nom :** Stephane Auger**Commentaires du citoyen :**

Je suis 'pour' ces changements.

**79. Nom :** Elisabeth Khabar Dembil pour le Carrefour de Liaison et d'Aide Multiethnique**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre à l'annexe B.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous prenons note de vos suggestions visant, notamment, à modifier le projet de règlement.

**80. Nom :** Richard Vachon et Matthieu Charest pour le Centre Jeunesse Unie**Commentaires du citoyen :**

Voir lettres à l'annexe B.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous prenons note de vos suggestions visant, notamment, à modifier le projet de règlement.

**81. Nom :** Véronique D'Anjou**Commentaires du citoyen :**

Je vous écris aujourd'hui pour m'opposer au projet de règlement 01-283-108. J'ai acheté un duplex il y a 6 ans avec mon conjoint lorsque j'étais enceinte de ma plus jeune. Nous sommes dans la classe moyenne et, par conséquent, vous comprendrez que cet achat au coeur du quartier Villeray constituait celui d'une vie. Nous ne gagnons pas d'énormes salaires et nous n'entrons pas dans la catégorie des « riches propriétaires qui font de l'argent comme de l'eau et ce, au dépend des locataires ». Nous louons le logement du haut et comptons le faire pendant quelques années encore. Nous avons toutefois en tête de convertir le duplex en maison intergénérationnelle dans quelques années pour vivre avec ma belle-mère qui se fait vieillissante et pour en prendre soin. Cette idée a d'ailleurs motivé en partie notre achat. Or, avec ce projet de règlement, ce projet tomberait à l'eau...

De plus, même si cette conversion ne voyait pas le jour, je trouve injuste que l'investissement d'une vie perde de la valeur dû à ce règlement. En effet, il est évident qu'il raye tous les

acheteurs potentiels qui désirent convertir un duplex en maison unifamiliale. Ceux-ci se tourneront alors vers d'autres quartiers montréalais n'ayant pas adopté ce règlement laissant en plan les vendeurs de Villeray. Ce règlement coupe l'herbe sous le pied de propriétaires comme nous qui n'avons pas les moyens de perdre de l'argent...

Si jamais vous faites fi des arguments ci-haut, il me semble qu'une clause grand-père serait la moindre des choses dans ce cas plutôt que de faire un pied-de-nez à toutes les jeunes familles propriétaires comme nous. Ainsi, les futurs acheteurs de Villeray achèteraient en toute connaissance de cause.

Je vous remercie de considérer ce message lors de votre prise de décision!

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**82. Nom :** Anna Mayberry

**Commentaires du citoyen :**

I am writing to express my support regarding the proposed by-law 01-283-108. The regulation was adopted on May 4, 2020, by the Villeray–Saint-Michel-Parc-Extension borough to restrict the delivery of permits for renovations aiming to enlarge, subdivide or change the use of a dwelling.

In the past month, our street has already seen several long time neighbours and beloved community members be evicted due to renovations. Working class citizens will not be able to afford to live in these renovated apartments, designed specifically for wealthier tenants in order for property owners to increase their passive income. The desire of landlords to extract more money from tenants does not negate our right to safe shelter. We, the working class people of Parc Extension, currently support landlords with rent money we have earned in our workplaces. We demand a reciprocal respect.

To protect the greed of landlords at our expense, by opposing this regulation, is economically unethical and will contribute to the systematic destruction of this vibrant and beautiful neighbourhood.

The by-law was adopted in a context where rents are on the rise, the vacancy rate is at a 15-year low, and many tenants may be facing eviction over the coming months. Rather than favour wealthy families, with the means to acquire property and undertake major renovations, this by-law aims to defend tenants and families who are less wealthy but rooted in the neighborhood.

I believe that it is important for the borough to stay the course and move forward with the by-law. I also encourage the borough to strengthen the regulation by adopting the following recommendations:

1. Prohibit subdivisions for all categories of buildings—including duplexes and triplexes.
2. Withdraw the exception for non-habitable spaces where subdivisions are concerned.
3. Prohibit reductions in the number of dwellings, regardless of the type of building.
4. Prohibit the enlargement of dwellings, even if it doesn't result in a reduction of dwellings in the building.
5. Prohibit the delivery of permit without proof that tenants will not be evicted.
6. Establish a public registry of addresses where renovations were not carried out.

Thank you in advance for your consideration. I hope this regulation will be an important first step towards stopping evictions and keeping tenants in Parc-Extension.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous prenons note de vos suggestions visant, notamment, à modifier le projet de règlement.

**83. Nom :** Monique Dusseault

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v2 à l'annexe B.

Je vous remercie pour votre attention, et j'espère que ce règlement constituera une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir les locataires à Villeray et de même pour Rosemont-Petite-Patrie.

**84. Nom :** Ariane Sylvain-Salvador

**Commentaires du citoyen :**

Ce projet de loi menace à mon avis la rétention des familles en ville, et plus spécifiquement, dans notre beau quartier. Il est déjà très difficile de se loger, mais encore davantage lorsque le couple devient famille, puis que la famille s'agrandit. La conversion de plex en unifamiliale permet de soulager ce besoin d'espace pour les familles et leur permettre de s'établir en ville, plutôt que de viser la banlieue au-delà du premier enfant pour des raisons purement logistiques.

Il serait fort dommage de combattre la pénurie de logement par une mesure qui crée une pénurie pour un autre type de logement, soit les lieux adéquats pour les familles, qui sont déjà très difficiles à trouver dans le quartier.

Au niveau de la location, ce type de logements (minimum 3 chambres fermées) sont quasi inexistants, et donc l'ultime ressource pour celles et ceux qui souhaitent fonder une famille est de consacrer la priorité financière à l'achat d'un lieu ayant un potentiel de réaménagement qui leur permettra de rester en ville sur du long-terme. Avec cette nouvelle loi, il ne restera aucun recours décent pour ces familles et aspirantes familles.

**85. Nom :** Isabelle Salesse et Alexandre Gélinas

**Commentaires du citoyen :**

Je m'appelle Isabelle Salesse, et je suis résidente de Villeray depuis 2015.

Mon conjoint, Alexandre Gélinas, et moi avons acheté un duplex en 2016 sur la rue [REDACTED], près de Jarry. Depuis, nous avons apporté de nombreuses améliorations à notre bâtiment qui a été construit en 1920. Nous occupons le rez-de-chaussée, et nous louons l'étage.

Nous avons décidé de nous établir à Villeray pour son emplacement de choix (près de l'A40, des commerces, du marché Jean-Talon, des parcs, etc.), pour les nombreuses familles qui s'y trouvent et pour la qualité de vie qu'elle offre. Nous avons trouvé ce duplex un peu par hasard, car nous habitons le logement d'en face. Nous avons saisi l'opportunité et en un peu moins de 5 ans, nous avons entre autres : bâti un agrandissement de 300 pieds carrés, changé les portes et fenêtres de la façade, construit un patio et une nouvelle clôture, aménagé le terrain et j'en passe.

Toutes ces améliorations nous ont permis d'être toujours mieux chez nous, et d'améliorer notre qualité de vie. Mon conjoint venant de la banlieue de Montréal et moi de la région du Saguenay, nous souhaitons avoir un espace de vie qui nous ressemble.

Début avril, nous avons accueilli notre premier bébé, Lambert Gélinas. Venant chacun d'une grande famille, mon conjoint et moi souhaitons avoir plusieurs enfants. Actuellement, notre espace de vie ne nous permet pas d'avoir plus qu'un enfant, car il s'agit d'un seul palier et l'espace est limité. L'une des solutions qui s'offre à nous est de convertir notre duplex en unifamilial afin de pouvoir accueillir d'autres enfants, continuer à jouir de notre environnement et profiter des améliorations que nous avons apporté à notre maison. Nous avons investi beaucoup de temps et d'argent dans notre chez nous. C'est un non-sens que notre souhait d'avoir une famille avec plus qu'un enfant nous oblige à quitter Montréal. Nous avons décidé de devenir propriétaire pour pouvoir prendre des décisions, s'investir dans de nombreux projets, s'accomplir et bâtir notre famille. Votre nouveau règlement brime notre liberté en tant que propriétaires. Encore une preuve que les locataires ont un avantage évident sur les propriétaires.

Nous croyons fermement que ce nouveau règlement (01-283-108) cible le mauvais public. Il serait plus judicieux d'arrêter de construire des condos dans le secteur et d'utiliser ces espaces pour créer des appartements.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous comprenons le fondement de votre commentaire concernant la construction de condos. Toutefois, nous n'avons pas le pouvoir juridique de régir le mode de tenure des logements, c'est-à-dire, qu'en ce qui concerne les constructions neuves, nous ne pouvons obliger les entrepreneurs à offrir en location les logements qu'ils construisent.

**86. Nom :** Pascal Chandonnet

### **Commentaires du citoyen :**

Je suis propriétaire d'un ancien Duplex qui avait déjà été converti en maison unifamiliale avant notre acquisition en 2011. Je suis en défaveur de la réglementation proposée, qui empêche les propriétaires légitimes d'un immeuble, à revenu ou non, de le convertir selon ses choix et ses besoins.

J'ai choisi de vivre ici, dans ce quartier, pour la mixité qu'elle procure et la diversité des façon de vivre. Cette diversité inclut dorénavant aussi des propriétaires de maison unifamiliales, ce qui était somme toute une rareté dans notre quartier jusqu'à il y a 10 ans. Et c'est un nouvel élément de toute cette diversité qui amène aussi du positif.

Je comprend tout à fait la volonté de la ville de ne pas voir le nombre de logis diminuer de façon trop importante et par conséquent voir des locataires légitimes perdre la possibilité de se loger dans notre quartier.

Vous recevrez une variété de points de vue lors de cette consultation, incluant celle où toutes les grandes villes du monde se gentrifie, pour le meilleur et pour le pire. Je ne m'étendrai pas sur ce sujet. Le point que je ferai pour cette consultation est qu'il faut faire une importante différence entre des propriétaires qui ont choisis le quartier et qui décident de faire évoluer leur habitation pour eux-mêmes versus des spéculateurs qui achètent des immeubles pour les convertir en vue d'une revente.

Nous avons deux exemples récents sur [REDACTED] seulement pour des résidences qui ont été acquises il y a moins de deux ans et converties en unifamiliale en vue de la revente. Ce ne sont pas des propriétaires qui ont choisi un milieu de vie, en respectant le milieu dans lequel ils arrivent. Ce sont des gens d'ailleurs qui choisissent une nouvelle vocation strictement motivé par la rentabilité et non par un besoin. De plus, ces spéculateurs ont tendance à "importer" des styles venus d'ailleurs, parfois même de très mauvais goûts (je ne parle pas ici de projets contemporains réalisés en collaboration avec des architectes mais d'entrepreneurs généraux qui réalisent des soi-disant projets contemporains sans architectes avec des matériaux de faibles qualités).

Or, votre règlement vise trop large et empêche des propriétaires résidents et de bonne foi, de réaliser un projet d'habitation qui est tout à fait dans leur droit. Être propriétaire d'un immeuble à revenus ne doit pas devenir une obligation à long terme, imposée par la ville, mais demeurer le choix personnel d'un propriétaire. Aussi, pourquoi ne pas considérer comme légitime le choix d'un résident à ne plus vouloir être locateur? Parce qu'il y a ceci dans la volonté de convertir un immeuble à revenus: la recherche de quiétude et de qualité de vie. N'est-ce pas là une des missions d'une ville, pour TOUS ses citoyens?

Cette imposition fera en sorte aussi de favoriser des entreprises de locations d'appartement à mettre la main sur des immeubles à revenus dont les propriétaires ne pourront les convertir, allant créer leur projet ailleurs, et ainsi créer des parcs locatifs de plus en plus grands, que seule des grandes entreprises peuvent s'offrir.

Qu'est-ce que la ville vise au juste? Des propriétaires occupants qui s'occupent de leur immeuble pour leur propre bien-être mais à qui on interdit d'être totalement propriétaire de la vocation de leur immeuble? Ou un quartier de locataires dont les propriétés ne leur

appartiennent plus, gérés par des entreprises de location, qui certe, entretiennent leurs immeubles, mais dans un objectif de rentabilité ?

Je réaffirme donc mon opposition au projet de réglementation proposé, qui empêche les propriétaires légitimes d'un immeuble, à revenus ou non, de le convertir selon leurs choix et leurs besoins.

**87.** | **Nom :** Emilie Jobin

**Commentaires du citoyen :**

Par la présente, je souhaite m'opposer au projet de règlement 01-283-108 qui vient limiter la possibilité pour les propriétaires occupants de convertir leur plex en maison unifamiliale. Mon conjoint et moi sommes propriétaires occupants d'un duplex situé dans le district François-Perrault depuis août 2013. Nous adorons notre quartier, notre enfant fréquente l'École [REDACTED] située tout près de chez nous. En ces temps où tellement de familles quittent Montréal pour la banlieue, nous avons choisi Montréal et nous sommes très contents de notre choix. Nous vivons dans un quartier familial, et nous souhaitons que notre arrondissement soit à l'écoute des besoins des familles propriétaires de plex. C'est pourquoi je vous demande de ne pas aller de l'avant avec ce règlement : les propriétaires occupants ont eux aussi besoin d'avoir l'espace suffisant dans leurs habitations pour y élever leur famille. Certes, il y a un manque criant de logements assez vastes pour les familles à Montréal, mais un tel règlement poussera simplement des familles propriétaires à quitter vers la banlieue. Je m'y oppose donc fortement.

**88.** | **Nom :** Marie-Laure Watrelot

**Commentaires du citoyen :**

Je me permets de vous faire part de mon avis concernant ce projet de réglementation.

Je trouve que c'est une aberration que de restreindre le droit des petits propriétaires de cette manière.

En agissant ainsi, vous allez faire fuir les familles qui se sont achetées un plex dans les dernières années et qui prévoyait agrandir leur appartement avec l'arrivée de nouveaux enfants!

Les petits propriétaires sont souvent des familles de citoyens qui ont fait beaucoup de sacrifices pour investir dans un plex, qui l'entretienne et y mettent beaucoup d'énergie. En faisant passer une telle réglementation- du jamais vu ! - vous risquez de créer la fuite des familles de votre quartier - pour laisser place à de plus grands groupes peu scrupuleux qui ne cesseront d'augmenter les loyers.

Je comprends tout à fait l'enjeu du logement à Montréal mais je pense qu'il est important de prendre en compte les droits des deux parties, locataires comme propriétaires.

Pourquoi ne pas autoriser la subdivision de 2 unités seulement pour tous les plex ? ( pas plus) et autoriser les divisions? (qui créent plus de logement)

En tous cas, je suis vraiment contre ce projet de réglementation tel qu'il est à l'heure actuelle.

**Réponse de l'arrondissement :**

En ce qui concerne votre suggestion, soit d'autoriser la subdivision de 2 unités seulement pour tous les plex et autoriser les divisions, est-ce que vous voulez plutôt dire "autoriser la réunification de 2 unités de logements et autoriser les divisions"?

**Réponse du citoyen :**

Oui, je veux bien dire : autoriser la réunification de 2 unités de logements pour tous les plex et autoriser les divisions (ex. Un 6 1/2 transformé en 2 x 3 1/2).

**89. Nom :** Yan Guimond et Isabelle Louarn**Commentaires du citoyen :**

Nous sommes un jeune couple professionnel qui sommes venu s'installer, voilà peu de temps, dans un magnifique duplex sur [REDACTED]. Nous adorons le quartier, nous avons décidé de s'établir dans Villeray pour y fonder une famille. La proximité des services, des écoles, sans parler de la vie de quartier, était un endroit idéal pour s'établir. Les installations, le calme du coin, les restos, bref, une belle vie montréalaise.

Nous sommes parti du Plateau mont-royal, de notre condo, afin d'envisager la fondation d'une famille. Nous avons considéré un duplex de 1000 pieds carrés, sans sous-sol, comme étant le point de départ de notre projet de vie. Certes, quelques rénovations ont été fait; plutôt cosmétique à l'intérieur comme à l'extérieur. Avec ce duplex, le projet était de le transformer en un unifamiliale afin d'avoir plus de pied carré habitable pour y fonder une famille de 2 enfants. Dans notre aire de vie actuelle, nous n'avons que 2 chambres, ce qui nous semble un peu à l'étroit pour une famille de 4. Nous avons envisagé de creuser le sous-sol, mais la construction du bâtiment ne le permet pas, du moins, facilement, sans parler des embuches et surprises qui seraient rencontrées.

La transformation en unifamiliale était donc l'option à envisager. Notre locataire à déjà été mis au courant de notre plan et nous avons trouver une entente qui satisfasse les 2 parties pour le projet futur envisagé pour 2022. Notre désir dans cette transformation est de s'établir pour longtemps à Montréal. Ca fait déjà au-dessus de 12 ans que nous y sommes et nous voulons y rester. Il ne faut pas oublier qu'une partie des travaux de transformation serait exécutée par nous. Cette économie est non négligeable dans un projet comme celui-ci. Certes, toutes les mesures nécessaires afin de se conformer à un tel type de travail seraient faites.

Sans cette transformation possible, nous n'aurons d'autre choix que de s'exiler du quartier, de l'arrondissement et de la ville. Avec toutes les recherches que nous avons fait, nous ne pensons pas possible, sans cette transformation, que ce projet de vie soit envisageable. Ce projet de règlement vient directement impacter notre décision prise, voilà quelques temps, d'économiser afin de s'acheter une propriété dans le but de la transformer en unifamiliale. Imaginez l'impact et le sentiment qui nous habite.

Avoir su, nous n'aurions pas du tout investit temps et argent dans cet achat. Nous aurions été directement à la recherche de quelque chose qui répond à nos besoins à court, moyen et long

terme. En toute transparence, nous ne comprenons pas du tout l'intention derrière ce règlement. Ce n'est pas la transformation de duplex comme le nôtre qui viendra éliminer drastiquement la disponibilité de logements, surtout pour des propriétaires occupants. La ville devrait envisager davantage la construction de logement locatif au lieu d'enfreindre les élans des familles de Montréal de vouloir investir dans le futur de la ville.

Nous faisons appel à votre bon sens, votre sens de la famille et vous demandons, svp, de nous aider dans notre bataille afin de faire revoir cette réglementation qui aura pour conséquence l'éviction de familles de leurs propres résidences. Nous nous permettons de vous rappeler qu'il n'y a pas que les locataires qui ont des droits et qui méritent d'être protégés et que des familles peuvent autant être locataires que propriétaires.

**90.** | **Nom :** Samia Marshy

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**91.** | **Nom :** Simone Chen

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**92.** | **Nom :** Deborah Bernadette Mbombo pour l'AQDR Saint-Michel

Voir lettre à l'annexe B.

**93.** | **Nom :** François-Guy Richard

**Commentaires du citoyen :**

Je désire faire part de mes commentaires concernant le projet de règlement 01-283-108.

Je suis en faveur de limiter le droit des propriétaires à diviser ou combiner des logements sur le territoire de l'arrondissement de Villeray.

Je suis également en faveur de toute mesure visant à empêcher les "réno-victions".

Je ne suis pas contre les rénovations mais je suis contre les rénovations qui sont faites sans l'accord du locataire et qui impliquent son départ, temporaire ou permanent.

Elles servent la plupart du temps de stratagème pour augmenter les loyers considérablement.

Je propose également que la ville de Montréal, à défaut de pouvoir se substituer à l'Assemblée Nationale ou à la Régie du Logement, mette sur pied un organisme chargé d'épauler les

locataires en:

(1) tenant une banque de données des conditions des baux permettant à un nouveau locataire d'obtenir facilement l'ancien bail afin de pouvoir contester son nouveau bail devant la Régie;

(2) en offrant un service d'aide juridique visant à supporter les locataires poussés vers la sortie par leur propriétaire dans les deux situations suivantes: (a) rénover le logement ou (b) reprendre le logement pour lui-même ou un membre de sa famille, ceci étant les deux principaux stratagèmes utilisés par les propriétaires pour augmenter les loyers;

(3) effectuant un suivi post-reprise visant à débusquer les fausses reprises.

**94. Nom :** Anne Lamarche

**Commentaires du citoyen :**

Ce projet de règlement propose des solutions simplistes (et ultimement dommageables pour le maintien du parc immobilier du quartier) à des problèmes complexes.

Tout le monde s'entend pour constater la pénurie de grands logements (3 chambres +) dans l'arrondissement; empêcher la conversion de duplex en unifamiliales est contre-productif à cet égard. Ces conversions ne sont pas très répandues et contribuent à retenir des familles qui se trouvent à l'étroit, plutôt que de les refouler en banlieue. Le nombre de logements ainsi perdu chaque année est minime.

Contradiction: Si l'objectif est simplement de maintenir un certain nombre de logements, pourquoi vouloir interdire les subdivisions, qui multiplient le nombre de logements ? Oui, je sais que c'est absurdement simpliste; c'est pourtant ce que vous mettez de l'avant comme objectif ("Empêcher la réduction du nombre de logements pour les bâtiments existants de deux logements et plus").

Vous mettez dans le même lot l'investisseur propriétaire de 5 bâtiments de 30 logements chacun et le propriétaire-occupant d'un duplex ou d'un triplex. Le propriétaire-occupant a investi dans un milieu de vie pour lui et sa famille et devrait être traité différemment de celui pour qui l'immeuble n'est qu'une source de revenus. Le propriétaire-occupant a un intérêt intrinsèque à maintenir la qualité de vie du voisinage et devrait bénéficier d'une plus grande marge de manœuvre dans l'utilisation de son bâtiment.

Finalement, j'estime que les propriétaires immobiliers subissent déjà suffisamment de contraintes légales et réglementaires, et que celles que vous proposez d'ajouter consiste à pelleter dans leur cour une responsabilité qui ne relève pas d'eux. S'il y a pénurie de logements abordables, c'est à l'État de mettre en place des programmes pour les favoriser, et non aux propriétaires immobiliers actuels à en assumer le fardeau.

En passant, je ne suis pas propriétaire, mais locataire dans Villeray, dans le même logement depuis 2007.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous tenons à vous informer que nos pouvoirs habilitant en matière de réglementation nous sont conférés par l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que l'article 155 de la Charte de la Ville de Montréal et qu'il ne nous est pas possible d'outrepasser nos pouvoirs en réglementant des éléments qui sont régis par le Code civil ou la Loi sur la Régie du

logement par exemple. Conséquemment, pour ce qui est de mettre dans le même lot l'investisseur et le propriétaire-occupant, sachez que nous ne pouvons pas adopter de réglementation basée sur les intentions ou l'identité des requérants

Puis, nous vous informons que la Ville de Montréal a adopté le Règlement pour une métropole mixte. Celui-ci entrera en vigueur en janvier 2021 et viendra renforcer les exigences en matière d'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux, et ce, autant pour les projets conformes que dérogatoires. Celui-ci s'appliquera à l'ensemble du territoire de la Ville.

**95.** Nom : Jean-Frédéric Gagnon

**Commentaires du citoyen :**

La présente est pour faire part de mon opposition au projet d'interdire la conversion d'immeubles plex en résidences unifamiliales, ou de condamner un des logements dans le but d'agrandir une résidence unifamiliale.

Il faut comprendre qu'au moment d'acheter un immeuble, un propriétaire ne peut prédire comment évolueront ses besoins en espace pour y loger sa famille, ses enfants ou voire même des parents qui ont besoin d'aidants naturels.

Un propriétaire qui achète un immeuble est celui qui gère le risque de son actif immobilier. Par conséquent, lui enlever de la flexibilité et de la liberté dans la gestion de son bien me semble contre-indiqué.

**96.** Nom : Mathieu Lachapelle Viens et Véronique Latreille

**Commentaires du citoyen :**

Portrait de famille à l'attention des élus de VSMPE

Propriétaire-occupant depuis janvier 2015 et résident de VSMPE depuis octobre 2014

Présentation des membres de la famille:

- Historique d'habitation: Il s'agit d'un des plus beau plex de la rue [REDACTED], nous nous efforçons de l'entretenir et le restaurer du mieux que nous pouvons pour lui redonner son allure d'origine et le rendre agréable pour nous, nos futur enfants et nos locataires merveilleux.
- Lien avec votre quartier et/ou votre maison: je suis né dans cette maison en 1985, j'y ai grandi et je compte y fonder ma famille et y faire grandir mes enfants et ensuite leur laisser cet héritage.
- Raison pour laquelle vous avez choisi ce quartier / cette maison et détails pertinents du processus au besoin: nous croyons que cette maison pourrait s'adapter à nos futur besoins en terme d'espace et de localisation, nous croyons que villeray est idéal pour élever et éduquer des enfants et y évoluer en famille.

#### Historique du bâtiment

- Renovations (par vous ou anciens propriétaires): toujours bien entretenu, nous souhaiterions continuer de l'améliorer tout en respectant le cachet le plus possible.

#### Projet transformation

- Démarches non entamées mais prévues d'ici 4-5 ans lorsque toutes la restauration sera faite.
- Motifs et avantages que vous amènerait cette transformation: avoir plus de place pour nos enfants et nous.
- Impact et/ou situation de votre / vos locataire(s) face à ce projet. Illustrer l'impact que le règlement 01-283-108 aurait sur vous et votre famille (émotionnellement et physiquement -possible délocalisation hors du quartier et même de la ville): Si nous ne pouvons pas accomplir ce projet, nous allons décider de quitter villeray pour trouver une plus grande maison. Et nous allons louer a un couple au lieu d'une famille. donc moins d'enfants dans villeray.

Conclusion: svp trouver une autre solution, ce règlement nous semble aberrant. le résultat sera une délocalisation des familles, et les logements resteront acceptables pour des gens seuls ou en couple seulement...

**97.** | **Nom :** Anne Boesch

#### **Commentaires du citoyen :**

Mon nom est Anne Boesch, je suis propriétaire occupante depuis le début de l'année d'un duplex dans le district de François-Perrault.

Nous sommes une famille avec 2 jeunes enfants et avons acheté ce duplex à l'automne 2019 dans le but de le convertir en maison unifamiliale.

Après des mois de recherches c'est ici, dans VSMPE que nous avons décidé de nous installer, dans un charmant petit logement avec une magnifique cour et un accès à une ruelle verte. C'est ce dont nous rêvions pour nous et nos enfants.

La locataire qui était à l'étage a quitté le logement à la fin de l'année 2019. C'est avec beaucoup d'excitation que nous dessinions les plans de l'étage afin de préparer notre demande de permis de conversion. Jusqu'à ce que l'on apprenne au début du mois de mai, l'établissement du moratoire interdisant les conversions.

Ce rêve, ce projet de vie s'est transformé en cauchemar. Le rez-de -chaussé dans lequel nous logeons depuis 6 mois est bien trop petit pour espérer y vivre sur le long terme. La surface habitable est inférieure à 63 m2. Il y a une petite chambre que partagent nos enfants. Et mon conjoint et moi dormons dans le bureau sur un matelas à même le sol car il n'y a pas la place pour mettre la structure de lit. Le salon est si petit que nous n'avons pas pu mettre l'entièreté du canapé que nous avons dans notre condo, sans parler du fait qu'avec la Covid nous avons dû installer deux bureaux afin de faire du télétravail.

Lorsque nous avons parlé à l'urbaniste en charge des permis, nous avons été choqué par son commentaire nous suggérant d'agrandir le bâtiment sur le terrain. Sans même aborder la question financière (nous n'avons clairement pas les moyens) c'est justement pour le jardin que nous avons acheté ce bien immobilier. Non seulement nous souhaitons un espace de jeu extérieur pour nos enfants mais c'est aussi un lieu avec une multitude de plantes et d'arbres qui contribuent à la réduction d'îlots de chaleur dans la ville et notre jardin regorge d'insectes qui participent à la biodiversité.

Dans ce même esprit, notre choix d'habiter à cet endroit était aussi motivé par la proximité du métro. Nous sommes une famille engagée à réduire notre empreinte écologique, aller s'exiler en banlieue avec 2 véhicules n'était pas une option pour nous.

Le règlement 01-283-108 s'il entrerait en vigueur sans exclusion des duplex ou sans exemption pour les petites surface aurait pour conséquence de nous obliger à vendre pour acheter dans un quartier où on pourrait avoir un logement d'une taille décente pour notre famille. Je comprends le besoin de protéger le parc locatif cependant les chiffres parlent d'eux-même le peu de conversions qu'il y a eu dans les 5 dernières années ne justifie pas des mesures aussi drastiques.

De plus ce règlement nous empêcherait de jouir de notre bien immobilier alors que notre seul objectif est d'y loger notre famille et non pas de développer un projet immobilier lucratif.

Je fais donc appel à votre bon sens, à vos valeurs familiales et écologiques afin de nous soutenir dans le projet de notre vie.

**Réponse de l'arrondissement :**

Pour faire suite à vos commentaires, sachez que nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**98. Nom :** Kim Yen Pham et Gabriel Bastien

**Commentaires du citoyen :**

Nous avons pris connaissance du règlement 01-283-108 (le « Règlement ») et sommes préoccupés par le libellé de celui-ci.

Nous nous prénommons Kim Yen Pham et Gabriel Bastien. Nous sommes propriétaires [REDACTED]. Nous sommes co-propriétaires en propriété indivise de l'immeuble dans lequel est situé [REDACTED] (collectivement, l'« Immeuble »). [REDACTED] sont des logements contigus situés au deuxième étage de l'Immeuble.

Le [REDACTED] est un logement avec 2 chambres. Nous vivons dans ce logement avec nos deux filles en bas âge. Avec le temps, ce logement ne va plus convenir à nos besoins, car nous allons être trop à l'étroit pour notre famille de quatre.

Notre objectif serait d'acheter le [REDACTED] et relier ce logement au [REDACTED] (le « Projet »). Ceci nous donnerait l'espace nécessaire pour y élever notre famille à long terme.

Cependant, le libellé du Règlement, selon son interprétation littérale, nous empêcherait de procéder à ce Projet qui assurerait notre présence future comme résident de la ville de Montréal.

Tel que mentionné au Sommaire décisionnel 1206996006 l'objectif sous-jacent du Règlement devrait être de protéger le parc locatif et non le parc de logement dans son ensemble de l'arrondissement. Voir les extraits ci-dessous (le surligné est le nôtre).

Selon les plus récents chiffres publiés par la SCHL en janvier 2020, le taux d'inoccupation des logements dans l'arrondissement est de 1 % alors que le loyer moyen est de 727\$ (comparativement à un taux de 1,5 % et un loyer moyen de 841 \$ pour la grande région métropolitaine de Montréal).

L'arrondissement se préoccupe, notamment, de la perte de logements causée par divers types de travaux de transformation que peuvent entreprendre les propriétaires d'immeubles à revenus. Il est à noter que la Régie du logement permet à un propriétaire d'évincer un locataire lorsqu'il décide de subdiviser un logement, de l'agrandir substantiellement ou d'en changer l'affectation.

Aucun des logements situés dans l'Immeuble n'est loué. Chaque logement est habité par son propriétaire respectif. Ainsi, le Projet n'aurait aucun impact sur le parc locatif de l'arrondissement, car aucun logement locatif ne sera affecté par ce Projet. De plus, l'Immeuble étant détenu en copropriété indivise, aucun des logements ne peut être loué selon les termes de notre convention de prêt hypothécaire avec notre institution financière. Ainsi, toute tentative de louer un des logements de l'Immeuble causerait un événement de défaut en vertu de cette convention de prêt hypothécaire et donnerait le droit à cette institution financière de réaliser ses sûretés.

Les logements ayant comme adresse le [REDACTED] sont des logements d'approximativement 600 pieds carrés chacun. Des logements de 600 pieds carrés dans le marché immobilier d'achat et vente pullulent sur le territoire de l'arrondissement et de la ville de Montréal, car ceux-ci constituent une partie importante des logements dans les projets multiples de condominiums qui sont construits depuis des années. Ainsi, le Projet aura un impact quasi-inexistant sur le parc immobilier hors locatif de l'arrondissement.

Il est donc de notre avis que la conversion d'immeubles qui ne contiennent pas de logement locatif ou qui sont prescrit contractuellement de procéder à la location devrait être exclut de l'application du Règlement.

De manière plus globale et non spécifique à notre Projet, notre perspective est que le Règlement fait fausse route dans son application. Nous sommes d'accord qu'il est important de protéger le parc locatif sur le territoire de la ville de Montréal afin de garantir le droit au logement des personnes moins nanties. Cependant, plusieurs autres moyens sont disponibles à la ville de Montréal afin de parvenir à cette fin. Entre autres, la ville de Montréal pourrait imposer un pourcentage de logement locatif (incluant de logement locatif à loyer modique) dans les nouvelles constructions de condominiums d'un certain nombre d'unité.

L'étalement urbain et la fuite des familles vers les banlieues est un problème important pour la ville de Montréal depuis des années en plus des impacts environnementaux importants causés par cet étalement urbain. L'adoption de ce Règlement aura assurément un impact sur la décision de multiples familles de procéder à la relocalisation de leur famille hors de la ville de Montréal.

Ma conjointe et moi avons été élevé dans Notre-Dame-de-Grâce et notre préférence à toujours été de rester des résidents de la ville de Montréal afin de profiter, entre autres, de la proximité de nos emplois, de la vie de quartier fleurissante et du caractère multiculturel de l'arrondissement et de la ville de Montréal. Nous avons fait le choix de vivre dans un logement plus petit et plus dispendieux pour ces avantages. Cependant, à plus long-terme, le [REDACTED] ne va plus convenir à nos besoins. Avoir deux adolescentes dans la même chambre et dormant dans des lits superposés n'est pas dans notre définition d'une belle qualité de vie.

Malheureusement, l'adoption du Règlement aura assurément un impact sur notre décision, et celle d'autres familles, de quitter, à contre-cœur, la ville de Montréal. De plus, un des impacts durables de la présente pandémie sera potentiellement la possibilité de travailler à domicile à long terme. Ceci diminuera significativement l'un des désavantages importants de vivre en banlieue qu'est la congestion automobile afin de se rendre au travail.

Le Règlement pourrait être amendé afin d'octroyer une exemption d'application aux propriétaires qui résident dans l'immeuble pour lequel la conversion est demandée. Cela permettra aux familles qui désirent rester des résidents de la ville de Montréal d'agrandir leur logement afin que celui-ci convient aux besoins de leur famille. Le Règlement pourrait être seulement applicable aux promoteurs immobiliers qui achètent des immeubles afin d'évincer les locataires, rénover de fonds en combles ces logements et les revendre à fort prix peu après.

Nous espérons que ce courriel contribuera de façon positive à l'évaluation du Règlement.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous saisissons bien vos commentaires visant à faire la distinction entre les logements locatifs et les logements habités par un propriétaire occupant ou en copropriété indivise.

Nous prenons note de vos suggestions pour modifier le projet de règlement, mais désirons apporter quelques précisions, car il faut savoir que l'arrondissement ne peut agir que dans le champs de ses compétences et ne peut outrepasser la Loi.

Par exemple, sachez que nous ne pouvons pas régir le mode de tenure des logements, c'est-à-dire que nous ne pouvons pas réglementer le fait qu'un logement soit offert en location ou qu'il fasse partie d'une copropriété.

De même, nous ne pouvons pas prescrire à "qui" la réglementation s'applique. Nous n'avons pas de droit de regard sur le fait qu'une demande provienne d'une "famille avec enfants occupants le logement visé" versus, par exemple, un "promoteur désirant réaliser des profits". La réglementation d'urbanisme est la même pour tous, sans discrimination sur la personne.

Nous tenons toutefois à vous informer que nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une

exemption à certains propriétaires.

**99.** | **Nom :** Guillaume B. Turenne pour le Centre Éducatif Communautaire René-Goupil

**Commentaires du citoyen :**  
Voir lettre à l'annexe B.

**100.** | **Nom :** Rosie Long Decter

**Commentaires du citoyen :**  
Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**101.** | **Nom :** Catherine Collette-Hachey et Normand Gaudreau

**Commentaires du citoyen :**  
Voir lettre à l'annexe B.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous tenons à vous remercier pour votre participation à la consultation publique sur le projet de règlement 01-283-108. Vos commentaires seront inscrits au rapport de la consultation qui sera déposé à la prochaine séance du conseil d'arrondissement.

Pour faire suite à vos commentaires, sachez que nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**102.** | **Nom :** Isabelle Tremblay pour la Joujouthèque St-Michel

Voir lettre à l'annexe B.

**103.** | **Nom :** Catherine McDonnell

**Commentaires du citoyen :**

I would like to express my support regarding the proposed by-law 01-283-108. The regulation was adopted on May 4, 2020 by the Villeray–Saint-Michel-Parc-Extension borough to restrict the transformation of a building aiming to enlarge, subdivide or change the use of a dwelling.

The by-law was adopted on May 4 in a context where rental prices are increasing and vacancy rates are historically low. Landlords are unfairly targeting tenants paying the most affordable rents in an attempt to increase their profit margins. They are doing so by taking advantage of the transformation of the neighborhood to increase their housing to 2 to 3 times the prices currently paid. Some of the strategies they use to this end include severe harassment, use of threats, ceasing rent collection, repossession, major works, buyout of leases, and obviously, eviction for subdivision or enlargement.

I believe that this by-law aims to defend tenants and families who have settled in the neighbourhood and who are often less affluent than landlords and speculators. Furthermore, I would like to remind you that the responsibility of an elected official is to resist pressure from the wealthy few and to defend the interests of its citizens, especially the most vulnerable.

This is particularly important now, as Covid-19 has put many people out of work and endangered the well-being of all of us. This is a time when elected officials are called on to truly represent their constituents in their time of need.

I believe it's necessary to adopt these measures and I encourage the borough to strengthen the by-law by adding the following recommendations:

- Prohibit division and subdivision unless it is to revert back to the original number of units and emplacement.
- Prohibit enlargement, subdivision or division aimed at transforming a space designated as "uninhabitable".
- Prohibit subdivision for all housing categories, of all sizes, including duplexes and triplexes.
- Prohibit the issuance of renovation permits without proof of non-eviction of a tenant.
- Keep a public register of all addresses where promised renovations have not been completed.

Thank you for your attention, and I hope that this by-law will be an important first step towards reducing evictions and keeping tenants in Villeray.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous prenons note de vos suggestions visant à modifier le projet de règlement.

**104. Nom :** Jacqueline Diop

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v2 à l'annexe B.

**105. Nom :** Louise Proulx

**Commentaires du citoyen :**

Je comprends qu'il y a une pénurie de logements par contre cette loi devrait être appliquée aux nouveaux acheteurs qui seraient au courant de cette celle-ci. Ne pas imposer cette loi aux propriétaires existants. Pour plusieurs c'est un projet réalisable à long terme , beaucoup d'argent à économiser. Et la nouvelle loi qui arrive!!! Non vraiment pas d'accord. Pourquoi le propriétaire ne peut pas faire ce qu'il veut avec SA maison!!

Est-ce qu'un triplex peut devenir un duplex?

Notre projet à nous est de convertir le haut (deux logements) en un logement pour notre fils. Nous serons bientôt là cinquième génération à y habiter. Mon grand-père y est arrivé avec toute sa famille en 1929. Nous voulons entreprendre cette démarche dans un avenir rapproché. Nous prenons de l'âge et nous voulons préparer notre avenir. Notre fils en haut avec sa famille ( pour s'occuper de nous dans le futur) et nous en bas. Pas de CHSLD pour nous. Est-ce que cette nouvelle loi va tout changer pour nous?

Gardez cette loi pour les nouveaux propriétaires qui en seront avisés au moment de l'achat pas de surprise en cours de route !

Villeray c'est mon quartier et j'aime y vivre!

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous tenons à vous informer que nos pouvoirs habilitant en matière de réglementation nous sont conférés par l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que l'article 155 de la Charte de la Ville de Montréal. Conséquemment, nous ne pouvons pas adopter de réglementation basée sur l'identité des requérants.

Puis, en réponse à votre question à savoir s'il vous est possible de réduire le nombre de logements dans votre triplex, voici ci-joint ce que le projet de règlement stipule :  
« 133. Dans un bâtiment existant de 2 logements et plus, sauf pour un bâtiment de logements sociaux ou communautaires, le nombre de logements ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit.

Malgré le premier alinéa et malgré le nombre de logements minimal prescrit, le nombre de logements dans un bâtiment de 2 ou 3 logements, implanté sur un terrain dont la largeur est de 6,1 mètres ou moins, peut être réduit. »

Toutefois, nous en sommes tout de même à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption au règlement dans certains cas.

**106.** Nom : Jonathan De Luca et Gerry Greco

**Commentaires du citoyen :**

Je vous écris dans le cadre de la consultation sur le nouveau règlement 01-283-108, tel que

proposé le 4 mai 2020 par l'arrondissement de Villeray – Saint-Michel-Parc-Extension.

Nous sommes propriétaires de triplex dans l'arrondissement, et appuyons pleinement l'adoption de ce règlement, étant donné le contexte au sein de l'arrondissement et à travers la ville de taux d'occupation extrêmement bas et la spéculation sur le marché de l'habitation. Ce dernier a fait du Canada un exemple sur la scène internationale des dangers que représente l'utilisation de l'immobilier comme véhicule d'investissement et des crises d'abordabilité et de logement qui en découlent.

Afin de créer un équilibre entre les besoins de logement des locataires et des propriétaires de plex, je suggère quelques options qui pourraient aider à atténuer les tensions entre ces groupes.

1. L'arrondissement devrait avoir des lignes directrices claires sur le processus d'exemption, des lignes directrices qui garantissent le maintien des principes d'abordabilité et de parc de logements. Par exemple, cela pourrait permettre un zonage incitatif, alors qu'un propriétaire aurait la possibilité de construire un étage supplémentaire à condition de ne pas modifier le nombre d'unités. Les critères et les lignes directrices pour les propriétaires doivent être clairs, afin de gérer les attentes.
2. Le coût des demandes d'exemption et de délivrance des permis devrait être structuré de manière à ce que les demandes d'exemption soient peu coûteuses, mais que les frais de délivrance des permis reflètent mieux la véritable perte de logement. Ces frais seraient structurés de manière à fournir un montant important de financement aux initiatives de logement abordable de l'arrondissement.

De plus, ce règlement devrait s'accompagner d'efforts plus vigoureux pour lutter contre la crise de l'abordabilité.

1. Les permis de construction et de rénovation devraient obliger le propriétaire de l'immeuble à fournir une preuve de non-expulsion aux locataires.
2. Mettez en place un registre des loyers ou soutenez-en un déjà utilisé.
3. Investir réellement dans le soutien de l'accessibilité en utilisant tous les pouvoirs dont dispose l'arrondissement (droit de préemption, dispense de permis sur les ensembles de logements sociaux / abordables, etc.). Cela impliquerait la construction de nouvelles unités, pas seulement la préservation des unités existantes dans l'arrondissement.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous prenons note de vos suggestions visant à modifier non seulement le projet de règlement mais également les autres règlements d'urbanisme.

**107. Nom :** Maria Vaccaro

**Commentaires du citoyen :**

Je souhaite exprimer mon désaccord complet concernant le projet de règlement 01-283-108.

Je crois important pour encourager le maintien des familles dans notre arrondissement et dans

la ville de Montréal que ces familles propriétaires puissent réaliser les travaux qu'elles souhaitent sur les immeubles leur appartenant. Le droit à la propriété est important et doit demeurer. Ce droit doit s'accompagner des possibilités de transformation souhaitée par le propriétaire.

Je me questionne sur la pertinence et sur la logique d'un tel règlement alors que l'on a octroyé ces dernières années des permis de construction de condominiums. On a vu notamment dans notre arrondissement la construction de plusieurs condominiums. N'aurait-il pas été avantageux de s'assurer que des immeubles à logements locatifs soient construits au lieu d'enlever des droits à des petits propriétaires?

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous saisissons bien votre commentaire visant à encourager le maintien des familles dans l'arrondissement.

Nous désirons toutefois vous mentionner que nous n'avons pas le pouvoir de régir le mode de tenure des logements, c'est-à-dire que nous ne pouvons pas contrôler le fait que les logements dans les constructions neuves soient loués ou vendus en copropriété. L'arrondissement ne peut agir que dans le champ de ses compétences, qui, en matière d'urbanisme, lui sont essentiellement conférés par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

**108. Nom :** Stéphane Brind'Amour

**Commentaires du citoyen :**

Bonjour! Je suis propriétaire d'un quadruplex depuis 20 ans et depuis le début il y a 20 ans je me suis dit que quand j'aurai terminé de payer mon immeuble je prendrais 2 logements pour vivre dans plus grand... Et là vous contrez tous mes projets parce que vous « La Ville » pelletiez dans la cour Des proprios de l'arrondissement ce que vous n'avez jamais tenue comme promesse soit créer plus de logements... Vous n'avez pas le droit de venir jouer dans mes projet comme si vous aviez un droit de regard sur mon bien... C'est moi qui le paye depuis 20 ans et je vais faire ce projet tôt ou tard... Nous allons créer un rassemblement de propriétaires contre vous et vous traîner devant les tribunaux et vous aller devoir payer pour tout nos frais de représentation... Je sais que vous vous en foutez complètement puisque c'est notre argent que vous dépensez... Et une chose est certaine c'est que nous nous mobiliserons pour vous sortir de vos postes... En votant en masse contre vous... J'arrive pas à croire que vous êtes rendu à nous limiter sur le nombre de mètres carrés dans lequel nous devrions habiter... Mais pour qui vous prenez vous... On vit en démocratie et 2020 aura pourtant été l'année du contrôle totalitaire... Vous êtes un parti qui se pense au dessus de tout mais votre règne sera court si vous continuez ainsi... J'ai une rage au cœur de penser que vous voulez contrôler ma propre demeure... Faites votre travaille en construisant des logements sociaux...

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous tenons à vous remercier pour votre participation à la consultation publique sur le projet de règlement 01-283-108. Vos commentaires seront inscrits au rapport de la consultation qui sera déposé à la prochaine séance du conseil d'arrondissement.

**Demande de précision de l'arrondissement :**

Après vérification, nous avons réalisé que vous n'avez pas indiqué votre adresse dans votre courriel. Veuillez SVP nous soumettre votre adresse afin que nous soyons en mesure d'ajouter votre courriel au rapport de consultation.

**Réponse du citoyen :**

En passant vous devriez faire ce règlement pour tout nouveau propriétaire et non pas ceux que habite là depuis longtemps... De cette façon vous bloquerez les spéculateurs et vous n'empêcherez pas un propriétaire de longue date de réaliser son rêve... Et pour ce qui est de mon adresse, Ça n'a pas d'importance pour que mes paroles se rendent jusqu'à votre meeting... Je suis dans Villeray...

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous prenons bonne note de votre commentaire concernant les propriétaires-occupants de longue date et je vous confirme que celui-ci ainsi que votre intervention initiale seront inscrits au rapport de la consultation écrite.

<b>109.</b>	<b>Nom :</b> Bill Van Driel
-------------	-----------------------------

**Commentaires du citoyen :**

I am writing to express my dismay regarding the proposed by-law 01-283-108. The regulation was adopted on May 4, 2020, by the Villeray–Saint-Michel-Parc-Extension borough to restrict the delivery of permits for renovations aiming to enlarge, subdivide or change the use of a dwelling.

I find it disgusting and cowardly that the council would cave in to such miniscule pressure from a greedy minority of landlords to revisit what is perhaps the only crumb you have thrown to the tenants of your neighbourhoods. I have watched my neighbourhood of Villeray be transformed, as triplexes and duplexes that previously housed two or three working class families are now emptied so that one rich family can live in decadent luxury. It would always be repugnant to kick people out of the home for the sake of such vanity, but with the combined crises of the extreme lack of affordable housing in Montreal as well as the global pandemic of COVID 19, this now poses a very real risk to the lives of our friends and neighbours. Those who suffer most are the long term tenants as well as the tenants who are already marginalized for being immigrants or poor. It is these very tenants who define our neighbourhoods and make them the places we love so much. Their families also matter, even if they are not rich and white.

I believe that it is important for the borough to renew its commitment to building social housing and move towards that goal with increased urgency, even if it requires defunding other unnecessary and violent institutions, like the police, to do so. But in the meantime, the borough must move forward with the by-law, which serves as the only lifeline to tenants who would otherwise face imminent eviction. I also encourage the borough to strengthen the regulation by adopting the following recommendations:

- a. Prohibit subdivisions for all categories of buildings—including duplexes and triplexes.
- b. Withdraw the exception for non-habitable spaces where subdivisions are concerned.

- c. Prohibit reductions in the number of dwellings, regardless of the type of building.
- d. Prohibit the enlargement of dwellings, even if it doesn't result in a reduction of dwellings in the building.
- e. Prohibit the delivery of permit without proof that tenants will not be evicted.
- f. Establish a public registry of addresses where renovations were not carried out.

Thank you in advance for your consideration. I hope this regulation will be an important first step towards stopping evictions and keeping tenants in our borough.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous prenons note de vos suggestions visant à modifier le projet de règlement.

**110. Nom :** Mohamed Benzekri

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**111. Nom :** Benoît Brosseau

**Commentaires du citoyen :**

Je vous écrit pour vous signaler mon indignation face à ce projet.

Je suis propriétaire du [REDACTED] et je considère comme tout simplement scandaleux que la ville utilise sa réglementation pour m'empêcher de convertir cette propriété en unifamiliale ou en bi génération. L'arrogance avec laquelle des comités d'urbanisme prétendent me dire ce que je peux faire avec une propriété privée en dehors des considérations architecturales me dépasse. Mes parents sont vieillissants et le fait de pouvoir disposer de mon bien immobilier pour répondre à ce besoin est la raison pour laquelle je suis devenu propriétaire d'un Plex. Continuez comme cela et je vais joindre les millions qui ont déjà choisi la banlieue puisque la ville fait tout les efforts possibles pour rendre la ville invivable pour les familles avec de jeunes enfants et des grand parents.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous tenons à vous informer que nos pouvoirs habilitant en matière de réglementation nous sont conférés par l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que l'article 155 de la Charte de la Ville de Montréal. Ces articles nous permettent de régir les constructions et les usages sur les différentes parties de territoire.

Concernant les maisons intergénérationnelles, bien que la Loi nous permette de les prévoir, nous avons fait le choix de les considérer comme étant des logements distincts. La raison étant qu'il est très difficile de contrôler leur évolution dans le temps. En effet, il n'est pas rare de voir, après un certain nombre d'années, leur transformation pour leur enlever le lien qui les unit avec celui du propriétaire afin qu'ils soient loués à des personnes qui n'ont aucun lien de parenté avec celui-ci.

**112.** | **Nom :** Gino Therrien

**Commentaires du citoyen :**

Je suis d'avis que tous les copropriétaires de duplex devraient avoir le droit de transformer leur duplex ou triplex en maison unifamiliale.

Ces propriétaires de Plex qui transforment leurs propriétés contribuent à embellir l'arrondissement de Villeray -St-Michel - Parc-Extension par une meilleure entretien de leur immeuble et par très souvent le verdissement de leur cour avant et arrière.

Parc-Extension entre autres est un quartier qui comporte de nombreux îlots de chaleur et qui ne semble pas vouloir s'embellir et combattre les îlots de chaleur en se verdissant et en aménageant des espaces verts additionnels. Parc-Extension aurait grand avantage à s'informer sur le concept de développement urbain à échelle humaine et à prendre exemple sur Rosemont qui semble faire un effort dans son aménagement urbain(verdissement).

**113.** | **Nom :** Peggy Allen et Philippe Delorme

**Commentaires du citoyen :**

À titre de locataires et propriétaires du quartier Villeray-St-Michel-Parc-Extension, nous désirons aujourd'hui manifester notre objection au projet de règlement 01-283-108 visant la protection du parc locatif. Nous exposerons dans un premier temps nos doutes sur la validité de la méthodologie sur lequel repose sa mise en place. Nous poursuivrons avec les impacts de son adoption sur notre famille en particulier.

LA VALIDITÉ DE LA MÉTHODOLOGIE STATISTIQUE – Philippe Delorme

Détenteur d'une maîtrise en statistiques, il m'est inconcevable que l'on ait besoin d'une loi pour interdire des travaux qui, selon vos propres chiffres, n'affectent que 0.26% du parc de logements de l'arrondissement et ce sur 5 ans! Ce qui représente 0.05% par année!

Protéger le parc locatif : voilà l'argument qui est invoqué dans toutes vos communications pour justifier la mise en place du règlement 01-283-108. Or, votre administration n'a fourni aucune donnée démontrant que celui-ci est en diminution. Je suis conscient que le taux d'inoccupation est très, voir trop, bas, mais est-ce vraiment dû à une baisse de l'offre ou plutôt une forte hausse de la demande? Malheureusement, la méthodologie que vous avez utilisée ne peut répondre à cette question. En prenant uniquement les permis de transformation comme échantillon, vous avez commis, sciemment ou non, ce qu'on appelle un biais de sélection. Vous avez choisi un échantillon non représentatif de la problématique, qui ne permet aucunement de répondre à la question principale: « le parc locatif est-il en diminution? Si oui, pourquoi? »

Les données sur lesquelles devraient reposer votre réglementation sont le nombre de logements locatif dans l'arrondissement. Comparées sur plusieurs années, ces données permettraient de déterminer s'il y a une réelle diminution du nombre de logements. Il est difficile de s'expliquer ce manque de rigueur scientifique et je m'interroge sur les motivations

qui vous poussent à adopter une mesure si peu structurante (elle touche moins de 0.5% du parc locatif). Ceci dit, vous semblez conscients que cette réglementation aura peu d'impact. En effet, dans le sommaire décisionnel du dossier 1206996006, vous présentez les statistiques en guise d'argument, puis en une phrase vous reniez cet argument pour tout de même adopter les changements : « Dans tous les cas, le nombre de logements affectés par des travaux de subdivision, d'agrandissement substantiel ou de changement d'affectation équivaut à 0,26% du parc de logements que comporte l'arrondissement. Néanmoins, la DDT propose l'adoption des modifications réglementaires suivantes [ ... ] » Cela me laisse dans l'incompréhension la plus totale....

#### L'IMPACT DU RÈGLEMENT SUR NOTRE FAMILLE – Peggy Allen

Mon chum (Philippe Delorme), nos deux enfants et moi-même sommes locataires d'un petit 5 1/2 sur la rue [REDACTED]. Nous sommes implantés dans le quartier depuis une dizaine d'années et c'est ici que nous voyons notre avenir familial. Comme les enfants grandissent, nous nous sentons de plus en plus à l'étroit dans notre logement de deux chambres fermées (particulièrement en temps de pandémie, la proximité est difficile).

Après avoir cru pendant plusieurs années que l'accès à la propriété ne serait pas pour nous, voilà qu'en juin 2018, nous devenons propriétaire de l'immeuble mitoyen de celui où nous logeons comme locataires. Il s'agit d'un 5plex constitué de petits 4 1/2. Notre planifions alors d'entreprendre des rénovations afin de convertir deux 4 1/2 en un logement familial d'environ 1200 pieds carrés. Ce projet prend forme lentement, le temps d'amasser le capital nécessaire. Mais voilà, que le projet de règlement 01-283-108, tel qu'il est formulé actuellement, vient mettre la hache dans notre projet de vie. Nous sommes sous le choc.

Je comprends et partage les préoccupations qui mènent à adopter une réglementation pour protéger les locataires. Je suis très sensible aux intérêts des ceux-ci, et je pense qu'il faut mettre en place des mesures pour faciliter l'accès au logement et favoriser l'inclusion. C'est d'ailleurs l'objectif du projet de règlement «20/20/20», toujours à l'étude et qui malheureusement pourra être contourné par ceux qui en ont les moyens.

Au-delà du «parc de logement», il y a de vraies personnes à protéger, celles qui composent le tissu social de notre quartier, locataires ET propriétaires. Vous n'êtes pas sans savoir que les logements de trois chambres fermées, ceux en mesure d'accueillir des familles avec enfants ou familles multigénérationnelles, sont une denrée rare dans notre secteur. Votre projet de règlement, tel qu'il est formulé, ne prend pas en compte leurs besoins. Il attaque de plein fouet le droit d'avoir un espace de vie qui répond à des besoins spécifiques. S'il est adopté, ce règlement risque d'entraîner l'exode des familles vers la banlieue. Dans notre cas, nous n'avons pas de plan B. les logements visés par la conversion souhaitée sont occupés par deux étudiantes et un jeune couple. Ce ne sont pas des locataires de longue date. Bien que je ne veuille pas minimiser l'impact de leur éviction, les conséquences de leur déménagement me semblent moins importantes que celles qu'auront sur mes enfants un changement d'école et la perte de leurs amis.

Pour terminer, je trouve dommage que ce projet de règlement ravive les tensions entre locataires et propriétaires. Les petits propriétaires n'ont pas à faire les frais des inégalités sociales. Dans l'intérêt de tous, les solutions apportées doivent être plus structurante et prendre en compte toutes les parties concernées.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous saisissons bien votre commentaire à propos du parc de logements locatifs qu'il aurait fallu cibler lors de notre étude. Toutefois, il faut savoir que l'arrondissement ne possède pas de données, autres que celles publiées par la SCHL, sur le nombre, la localisation et l'évolution des logements locatifs sur notre territoire. Au niveau juridique, nous n'avons pas le pouvoir de régir le mode de tenure des logements. C'est pourquoi nous n'avons pas de données nous permettant d'analyser uniquement le parc de logements locatifs. Du même coup, nous n'avons pas le pouvoir d'adopter un projet de règlement qui s'appliquerait seulement aux logements loués et exclurait les logements occupés par des propriétaires. Sachez tout de même que nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**114.** **Nom :** Olivier Gossot et Josée Houde

**Commentaires de M. Gossot :**

Voici un témoignage et quelques commentaires concernant ce règlement. En vous remerciant pour cette consultation.

Description de notre situation: Nous avons acheté un triplex sur la rue [REDACTED], sur une section de rue où tous les immeubles sont identiques et sont en fait des duplex avec sous-sol pleine hauteur (liés au logement du RDC). Le nôtre est de même construction mais les propriétaires précédents avaient décidé d'y construire un "bachelor" au sous-sol avec entrée par cour anglaise. Le bâtiment étant plus court que la normal, les trois logements sont des 4 1/2 et sont donc principalement adaptés à des personnes seules ou couple.

Nous avons acheté ce triplex, il y a deux ans dans le but de le re-convertir en duplex, comme sur le reste de la rue, et donc d'avoir un logement familial de taille suffisante au RDC avec un sous-sol. Nous voulions aussi pouvoir profiter du jardin, qui est vis-à-vis du sous-sol. Bref, en refaire un duplex montréalais typique.

Ce règlement vient tout changer pour nous. Ce logement qui était prévu pour le long terme, ne l'est plus. Ce règlement nous oblige à déménager, car nous ne pouvons pas rester à long terme dans un 4 1/2. Nous serons forcés de revendre, à priori à perte du fait des limitations imposées par ce même règlement et qui rendent l'immeuble moins attractif.

Je crois comprendre les origines de ce règlement, je comprend les excès qu'il y a pu avoir. Mais je suis convaincu que la situation est différente pour chaque famille et pour chaque immeuble. Je crois que ce règlement unique va forcément créer de grosses injustices et même des situations assez dramatiques pour beaucoup de personnes.

Si il faut resserrer les règles, cela devrait se faire au cas par cas, pour prendre des décisions plus justes et qui tiendraient compte de la situation de chaque foyer, de la configuration de l'immeuble, etc; Plutôt qu'un règlement unique aussi brutal et injuste, qui vient bouleverser beaucoup de projets de vie.

Nous avons actuellement la sensation que nous sommes chassés hors de chez nous et de notre quartier.

Je vous remercie à nouveau de nous donner la parole par le biais de cette consultation.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous sommes conscients de l'impact du projet de règlement sur le maintien des familles dans l'arrondissement. Néanmoins, la volonté du conseil d'arrondissement est de préserver le parc locatif de l'arrondissement.

Toutefois, sachez que nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**Commentaires de Mme Houde :**

Dans le cadre de la consultation publique, je voudrais exprimer mon désaccord face au projet de règlement qui vise à modifier le règlement de zonage de l'arrondissement.

Notre projet d'habitation est complètement chamboulé par ce projet de règlement et cela nous cause énormément d'angoisse. Comme plusieurs autres propriétaires, nous envisageons d'agrandir notre appartement d'ici quelques années pour pouvoir s'y loger confortablement et vivre une longue vie dans ce quartier que nous avons adopté et que nous adorons. Je crois comprendre les enjeux d'accès au logement, mais je pense que ce règlement est trop limitant et injuste. Il vaudrait mieux faire du cas par cas pour évaluer les situations individuelles. De nombreux propriétaires occupants, que ce soit des couples ou des familles désirent rester dans le quartier tout en modifiant leur demeure à leur image. Ce n'est pas une McMansion que nous voulons, ni faire des évictions pour transformations et hausses démesurées de loyer. Nous voulons seulement la possibilité future de modifier notre logis, dont nous sommes propriétaires, pour convenir à nos besoins, tout en respectant l'architecture et la vie du quartier.

Nous pensons maintenant à quitter le quartier (quitter Montréal?) si ce projet va de l'avant. Nous subissons une perte immense, à la fois monétaire due à la dépréciation probable de l'immeuble vu la situation, mais avant tout une perte affective.

Merci de considérer notre point de vue.

**115.** **Nom :** Ginette Richard

**Commentaires du citoyen :**

Je tiens à exprimer mon appui au projet qui prévoit notamment d'interdire la transformation de duplex/triplex en résidences unifamiliales.

Cela me semble enfin, un moyen d'empêcher la réduction du nombre de logements et ainsi réduire les évictions pour maintenir les locataires dans le quartier.

Ces mesures représentent un frein intéressant à la gentrification du quartier et au

ralentissement de la spéculation immobilière.

De plus, ce type d'habitation est plus qu'un patrimoine architectural c'est aussi un patrimoine bâti à la base du caractère de quartier. On trouvait dans Villeray, comme dans plusieurs quartiers de petits propriétaires qui offraient des logements à prix abordable. Ce mode d'habitation permet donc une population plus hétérogène, beaucoup plus porteuse de cohésion sociale à l'échelle de la ville. Ce type d'habitation permet d'offrir un milieu de vie à des gens ayant des revenus plus modestes et contribue à une ville vraiment plus inclusive. J'habite une coopérative, depuis près de 40 ans, je suis chanceuse, j'ai un loyer très abordable. Mais je me sens de plus en plus en décalage avec mon quartier. Je trouve cela extrêmement triste. Le quartier se développe selon un modèle d'obésité résidentiel (G. Beaudet, urbaniste, UdM). Un concept intéressant qui reflète bien ce que je constate dans mon quartier.

Ce règlement me semble une urgence, la ville doit préserver ce patrimoine urbain et ne pas évincer de Montréal tous les citoyens dont les revenus et les rêves ne correspondent pas au modèle de développement actuel. Il faut promouvoir ce projet de règlement en mettant en valeur la solidarité sociale.

**116.** | **Nom :** Jean-Yves Joannette

**Commentaires du citoyen :**

Par la présente, je tiens à appuyer au projet qui prévoit entre autres d'interdire la transformation de duplex-triplex en résidences unifamiliales.

Je crois qu'au moment où nous vivons une autre crise du logement il est me semble nécessaire de conserver les logements existants. La rareté des logements à prix abordable rend nécessaire une telle législation.

Ces mesures me semblent également nécessaires afin de freiner l'embourgeoisement du quartier qui évince les locataires à faibles revenus du quartier.

Comme personne à faible revenu, je ne veux pas subir les effets de la spéculation immobilière sur le coût de mon loyer.

J'aime mon quartier et je veux y rester.

**117.** | **Nom :** Alper Akin

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v2 à l'annexe B.

**118.** | **Nom :** Solen Labrie Trépanier

**Commentaires du citoyen :**

Voir document joint à l'annexe B.

Ce courriel est pour vous faire savoir que nous sommes contre le Projet de règlement 01-283-108 sous sa forme actuelle.

Statut: Propriétaire-occupante (depuis l'achat en septembre 2015)

Résidente de Parc-Extension depuis 2010 (préalablement copropriétaire d'un duplex sur Durocher avec mon frère)

### **Mon histoire**

J'ai acheté mon duplex en 2015. Mon copain a emménagé avec moi l'année suivante. J'ai acheté ce duplex, car il convenait parfaitement à nos besoins de l'époque, un couple sans enfant qui souhaite fonder une famille. Le logement qu'on occupe au rdc est un 5 1/2. La 2e chambre est de la grandeur d'un walk-in. Un logement petit (environ 750 pi<sup>2</sup>) mais parfait pour nous actuellement. Cette petite chambre conviendra pendant quelques années pour un enfant en bas âge. Mais assez vite, nous y serons à l'étroit. Avec, en plus, la nouvelle réalité de télé-travail pour nous deux, nos besoins de transformer notre duplex en unifamiliale viendront plus rapidement que l'on ne le prévoyait.

Ce qui m'a séduit dans ce duplex était la possibilité de transformer ce duplex en unifamiliale au moment où les besoins de notre famille se feraient sentir. Le point le plus important qui a fait pencher pour ce duplex plutôt qu'un autre est le fait que l'escalier du logement d'en haut est intérieur. Ce qui rend sa transformation en unifamiliale beaucoup plus simple. Cette transformation est notre plan depuis l'achat du duplex.

### **On aime notre maison!**

Notre duplex est petit, mais nous l'aimons. Nous en prenons soins. Depuis 5 ans, nous lui avons donné beaucoup d'amour. J'adore jardiner. Nous avons aménagé les plate-bandes avant. J'y ajoute de nouvelles vivaces chaque année. Nous avons retiré les dalles de ciment qui la recouvrait toute la cour arrière pour en faire un îlot de fraîcheur où il fait bon être. Nous entretenons aussi la ruelle arrière pour que les enfants, qui sont nombreux dans notre entourage, puissent y jouer lorsqu'ils nous visitent. Cette année, nous avons remplacé les portes et fenêtres. En février, nous avons aussi repeint tout le logement du premier étage pour les nouveaux locataires. Je voulais qu'ils emménagent dans un logement beau, propre et confortable. Mais aussi parce qu'éventuellement, nous souhaitons reprendre ce logement pour l'habiter.

### **Pourquoi avoir choisi Montréal et Parc-extension**

Nous aimons notre quartier, il est multi-ethnique, multi-générationnel et c'est cette diversité qui en fait un milieu de vie aussi agréable. Diversité d'âge, d'origine, de statut. Des gens de tout origine, qui communiquent entre eux dans un anglais approximatif, mais qui ont à coeur leur quartier et un bon voisinage.

Nous aimons qu'il y ait plein d'enfants qui jouent dans la ruelle et sur les trottoirs, que nos voisins proviennent de plusieurs origines différentes.

Notre quartier est un mélange des personnes âgées, des couples, des familles. Notre ruelle est familiale. Les enfants y jouent pendant la journée. Le matin tôt et en soirée, ils laissent leur place aux personnes âgées qui y prennent des marches, regardent les jardins et discutent entre voisins.

**Montréal, un choix de vie**

S'installer en banlieue n'a jamais été une option pour nous. Nous travaillons à Montréal et souhaitons vivre dans cette même ville. Nous avons fait le choix de ne pas avoir de voiture, nous aimons le vélo, les transports en communs et les transports en auto-partage.

Pour nous, le milieu de vie idéal est un endroit où l'on peut y naître, y vivre et y mourir. Nous serions triste de voir Montréal devenir une ville sans enfants, sans famille, sans personnes âgées.

Pouvoir transformer notre duplex en unifamiliale nous permettrait de fonder une famille à Montréal, continuer de profiter des avantages de cette vie de quartier que nous aimons tant, de la proximité de nos emplois, de la vie urbaine, des transports actifs qui nous permet de réduire notre empreinte écologique.

Pour nous, ce changement au règlement municipale, qui interdirait la transformation de notre duplex en unifamiliale, aurait un impact énorme sur nos vie. Il nous serait difficile de trouver une habitation convenant aux besoins d'une famille, à des prix abordables, dans un quartier centrale de Montréal.

Nous souhaitons continuer de vivre dans une ville ouverte aux familles et qui encourage la diversité dans la co-habitation.

Nous comprenons le principe de sous-jacent à ce changement de réglementation qui est d'empêcher que le parc de logement disponible ne diminue, mais nous croyons fortement que de s'en prendre aux propriétaires-occupants ne règlera pas la problématique. Des solutions comme d'exiger aux promoteurs de grands projets immobiliers tel RoyalMount de dédier un pourcentage x des habitations aux locataires de la classe moyenne et à revenus modiques, nous semble une avenue plus efficace pour solutionner cette problématique.

Nous faisons appel à votre bon sens, votre sens de la famille et vous demandons, svp, de nous aider dans notre bataille afin de faire revoir cette réglementation qui aura pour conséquence l'éviction de familles de leurs propres résidences. Nous souhaitons que le droits des familles à choisir leur environnement de vie soit considéré au même titre que celui des droits des locataires. Nous sommes convaincues qu'il existe d'autres solutions, que ce projet de réglementation, qui serait plus "gagnant-gagnant" pour tous.

J'ajoute en p.j. l'argumentaire préparé par les propriétaires-occupants de Villeray-St-Michel-Parc-Extension.

**Réponse de l'arrondissement :**

En premier lieu, nous souhaitons vous rassurer en vous confirmant que nous travaillons en étroite collaboration avec notre service du contentieux lorsque nous rédigeons des projets afin de s'assurer que les mesures qui seront adoptées se trouvent à l'intérieur de nos champs de compétences.

À titre informatif, nos pouvoirs habilitant en matière de réglementation nous sont conférés par l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que l'article 155 de la Charte de

la Ville de Montréal et qu'il ne nous est pas possible d'outrepasser nos pouvoirs en réglementant des éléments qui sont régis par le Code civil ou la Loi sur la Régie du logement par exemple. Conséquemment, pour ce qui est d'établir une distinction entre le petit propriétaire et les investisseurs, sachez que nous ne pouvons pas adopter de réglementation basée sur les intentions ou l'identité des requérants.

En ce qui concerne la prolifération des copropriétés, d'une part, l'arrondissement a abrogé son Règlement sur la conversion des immeubles en copropriété divisée en octobre 2019. Ceci, dans le but de réduire la pression sur le parc de logements locatifs et encourager la mixité et la diversité sociale sur le territoire de l'arrondissement.

D'autre part, en ce qui a trait aux copropriétés indivises, nous ne pouvons malheureusement pas les régir car il n'y a pas de division matérielle de l'immeuble. Le bâtiment n'est pas partagé, il appartient à plusieurs personnes à la fois. Conséquemment, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne nous permet pas de contrôler le mode de tenure de la propriété, c'est-à-dire, la façon dont le logement sera occupé.

En réponse à votre question qui est de savoir ce que l'arrondissement a fait ces dernières années pour sensibiliser les locataires à leurs droits, d'abord, je vous confirme que nous rencontrons plusieurs fois par année les comités logements pour discuter de l'état de la situation et que nous travaillons en étroite collaboration avec eux pour élaborer certains projets.

Sachez aussi que plusieurs organismes offrent un service d'information et d'aide juridique aux locataires. Ces organismes sont notamment:

- Régie du logement: <https://www.rdl.gouv.qc.ca/>
- Barreau du Québec: <https://www.barreau.qc.ca/media/1110/feuille-ligne-logement.pdf>
- Juripop: <https://juripop.org/>
- Bureau Info-logement: <https://cecrq.info/bureau-info-logement/>
- Association des locataires de Villeray: <http://locatairesdevilleray.com/>
- Boussole juridique.ca: <https://boussolejuridique.ca/>
- Comité d'Action de Parc-Extension: <http://comitedactionparcex.org/>

Pour ce qui est de l'exode des familles, dans tous les nouveaux projets, nous demandons que soient aménagés au moins 10 à 15% de logements de 3 chambres à coucher et plus.

De surcroît, comme vous pouvez le constater, la Ville investit massivement dans l'amélioration et la création de nouvelles infrastructures comme les espaces verts et les pistes cyclables. L'objectif est pour répondre aux besoins des familles et pour bonifier la qualité de vie de l'ensemble des citoyens. Ces actions sont réalisées, entre autres, en conformité avec la Politique de l'enfant et la Politique familiale de la Ville de Montréal.

Concernant votre questionnement sur la création de logements sociaux ces dernières années, l'arrondissement travaille avec les groupes de ressources techniques et le service de l'habitation de la Ville pour trouver des terrains pour en aménager.

De plus, depuis 2005, nous appliquons la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels d'une certaine ampleur. Celle-ci vise le maintien de la mixité

sociale en encourageant le développement d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins des citoyens ayant des revenus variés sur les grands sites.

En complémentarité à la Stratégie d'inclusion de logements abordables, est en vigueur sur le territoire de l'arrondissement, la Politique locale d'inclusion sociale. Celle-ci s'applique aux projets résidentiels de moins de 100 unités profitant d'une autorisation réglementaire leur conférant un avantage aux paramètres suivants :

- Dérogation à la hauteur maximale en étages;
- Dérogation à la densité (coefficient d'occupation du sol);
- Dérogation à l'usage.

La présente Politique favorise la contribution sous forme financière plutôt qu'en unités de logements. Les sommes amassées dans le cadre de sa mise en œuvre pourront ensuite être utilisées, exclusivement, dans le cadre de la réalisation de projets de logements sociaux et communautaires sur le territoire de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension. À ce jour, l'arrondissement a amassé plus d'un demi-million de dollars.

Enfin, nous vous informons que la Ville de Montréal a adopté le Règlement pour une métropole mixte. Celui-ci entrera en vigueur en janvier 2021 et viendra renforcer les exigences en matière d'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux, et ce, autant pour les projets conformes que dérogatoires. Celui-ci s'appliquera à l'ensemble du territoire de la Ville.

**119.** Nom : Julie Trudel-Roy et René-Pierre Grégoire

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre à l'annexe B.

**120.** Nom : Carine McCrae Boily

**Commentaires du citoyen :**

Je vous écris aujourd'hui pour vous faire part de ma vive inquiétude et de mon désaccord avec le projet de règlement cité en rubrique.

La ville de Montréal ne fait-elle pas de ses priorités de retenir les familles? Les familles ont besoin d'habitations d'une taille suffisante et avec un nombre de chambre suffisants. Et maintenant vous allez interdire de jumeler des unités? C'est un non-sens!

J'ai habité Villeray comme locataire quand j'étais jeune adulte pendant 5 ans puis suis revenue avec mon mari en tant que propriétaire de condo en 2015 pour fonder une famille car j'adore ce quartier familial avec ses parcs, ses services et sa vie de quartier. Depuis, j'ai eu un merveilleux fils (Jean-Félix, 2.5 ans) et je suis enceinte de mon 2e. Nous serons bientôt à l'étroit dans notre condo. J'aimerais bien rester dans Villeray, mais quelles sont nos options à 3 chambres ou plus, avec un espace (cour ou terrasse) pour jouer dehors?

Il y a très peu d'unifamiliales dans Villeray, et le peu qu'il y a sont des petites shoebox ou anciennes maisons d'armée. Leur nombre ne suffit pas à la demande.

Donc on fera quoi dans 1 an ou deux?

- a) quitter le quartier ou la ville pour une habitation assez grande
- b) rester à Villeray entassés dans un condo à 2 ou max 3 chambres et un petit balcon

Notre objectif était de transformer un duplex ou en acheter un déjà transformé car contrairement aux unifamiliales, des duplex et des triplex il y en a à la pelletée dans Villeray.

Ce projet de règlement viendra nous enlever cette possibilité et maintenir le bassin d'unifamiliales bas, car en empêchant les propriétaires de duplex de les convertir en unifamiliale, l'offre ne peut augmenter pour les futurs acheteurs.

Donc, vous êtes en train d'enlever aux familles de Villeray la possibilité de rester dans le quartier avec une habitation qui répond à leurs besoins.

Après on se désolé de l'exode vers la banlieue...

Par la présente, je vous demande d'exclure les conversions de duplex de ce règlement. Ce n'est pas ainsi que vous allez préserver le parc locatif de Villeray, mais c'est ainsi que vous allez décourager les familles d'y rester.

En plus de cet effet pervers, votre objectif de ralentir la diminution du parc locatif ne sera pas atteint avec ce règlement. Victor Poudelet, actif au sein du groupe Mobilisation contre le règlement « anti-conversion plex en unifamiliale », a compilé des données intéressantes qui ne semblent pas avoir été prises en compte dans votre raisonnement. Je retranscris ici certaines des plus pertinentes.

Il y a eu une perte de 170 logements en 5 ans, sur un parc de logement de 64 885 logements en 2016 [5]. Cela diminue donc une baisse de 0,26 % [1]. Parmi ces logements, 84 ont été supprimés suite à la conversion de plex en unifamiliale (80 permis). Derrière ces données se cachent près de 80 familles propriétaires-occupantes qui n'auraient sûrement pas pu rester dans l'arrondissement par manque d'un logement suffisamment grand. • Sur la même période de 5 ans, il y a eu la création de 1505 logements grâce à des constructions neuves (1164) ou des transformations (341). Au net, cela représente une augmentation de 1335 logements [6,7]. Rien qu'en regardant les permis de transformation qui sont montrés du doigt, il est clair qu'ils ont permis la création nette de 171 logements, puisqu'ils ont permis la construction de 341 nouveaux logements, mais ont entraîné la suppression de 170 autres. • Si nous prenons encore plus de recul sur les statistiques historiques, on découvre que le parc de logement de l'arrondissement a augmenté de 3,2 % entre 2006 et 2016, soit une augmentation de 2015 unités [5]. Dans le secteur de Villeray, où le nombre de conversions en unifamiliale est le plus grand (54 logements supprimés en 5 ans) [6], le nombre de logements a pourtant augmenté de 1150 logements en 10 ans, soit une hausse de 4,4 % [5].

Les conversions en unifamiliale ne sont pas la source du problème que vous essayez de régler. J'espère vivement que vous ne tournerez pas le dos aux familles dans cette décision lourde en conséquence.

#### **Source des données**

1. Sommaire décisionnel déposé au conseil d'arrondissement du 4 mai 2020 dans le cadre du dossier 1206996006
2. Présentation de la Division de l'urbanisme et des services aux entreprises, Les « rénovictions

», Analyse du phénomène à partir des statistiques d'émission de permis de l'arrondissement, 9 avril 2020

3. Allocution de la Mairesse Fumagalli, Conseil d'arrondissement ordinaire de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, 1er juin 2020

4. Courriel du député Andrés Fontecilla à Victor Poudelet (par l'entremise de Cédric Dussault), envoyé le 5 juin 2020

5. SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages), <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmippimh/fr#Profile/106007/5/Villeray%2FSt-Michel%2FPc-Extension>

6. Compilation des statistiques de permis par la Division de l'urbanisme et des services aux entreprises

7. Courriel de Annie Robitaille à Victor Poudelet, envoyé le 6 juillet 2020

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous prenons note de votre suggestion visant à modifier le projet de règlement.

**121. Nom :** Corey Gulkin

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v1 à l'annexe B.

**122. Nom :** Philippe Vallières Roland et Nadia Bérubé

**Commentaires du citoyen :**

Nous sommes une famille de professionnels dans la quarantaine avec deux enfants de 9 et 7 ans qui fréquentent l'école [REDACTED] dans l'arrondissement de Rosemont-Petite-Patrie.

Originaires respectivement de Québec et du Bas-St-Laurent, nous avons choisi Montréal pour y construire notre vie professionnelle et personnelle.

Nous avons habité la rue Boyer (7000-7002) et maintenant la rue de Normandie (6982), entre les rues [REDACTED]

Nous avons à cœur le développement et la revitalisation du quartier dans lequel nous habitons. Nous avons fait de nombreux projets de rénovation dans l'objectif spécifique d'y améliorer notre qualité de vie et, de façon corolaire, d'embellir notre quartier et l'environnement.

La présente réglementation contrecarre spécifiquement l'objectif maintes fois proclamé par l'administration municipale actuelle et précédente de garder les familles à Montréal. En interdisant la conversion des duplex et des triplex en maison unifamiliale (incluant pour les familles), la Ville vient en contradiction directe avec cet objectif.

Cette mesure, particulièrement en temps de pandémie, contribuera à l'exode des familles vers les banlieues. Ce phénomène, déjà fortement enclenché, est une tendance marquée facilement observable dans notre entourage. Cette mesure ne fera qu'accentuer cet exode, en

plus d'être un frein au développement et à l'embellissement des quartiers centraux de l'île de Montréal.

Si des familles comme la nôtre quittent, les écoles publiques de quartier en souffriront, tout comme les commerces de proximité ainsi que la vie de quartier, supposément si chère à l'administration municipale actuelle.

Au lieu de voir ces conversions comme une menace, il me semble que l'administration municipale devrait considérer ces conversions et les rénovations subséquentes par des familles comme un aspect positif de l'évolution des quartiers comme le nôtre (Rosemont-Petite-Patrie).

Un observateur impartial pourrait difficilement prétendre que les nombreuses transformations de duplex et de triplex en cottages (pour que des familles y résident) qui ont eu lieu au cours des dernières années n'ont pas amélioré le quartier. De plus, ce phénomène n'est pas suffisamment répandu pour influencer de façon significative sur l'offre locative et mettre en péril la mixité sociale.

Nous soumettons donc ces observations à votre attention dans l'espoir que l'arrondissement revienne sur sa décision d'interdire les conversions de duplex en triplex, particulièrement lorsque ces conversions visent à contribuer à ce que des familles (et non de grands développeurs immobiliers) améliorent leur qualité de vie et restent à Montréal, au lieu de fuir vers les banlieues.

**123.** Nom : Kenneth George

**Commentaires du citoyen :**

Un simple mot pour vous signifier mon opposition à la proposition d'empêcher la transformation de duplex ou triplex en maisons unifamiliales. Je reconnais volontiers les problèmes que vous cherchez à solutionner : il manque de logements, partout à Montréal, et le coût des logements est trop élevé. Là où le bât blesse, c'est dans le fait de cibler les familles, petits propriétaires d'immeubles, pour régler le problème.

Une solution très partielle

On le sait : la solution aux problèmes passe par des investissements publics dans le logement social, mais l'administration Plante a été incapable d'obtenir de Québec et d'Ottawa tous les fonds nécessaires à la construction de logements sociaux. Vous imposez donc aux petits propriétaires de compenser pour votre incapacité à obtenir des gouvernements supérieurs tous les fonds dont vous avez besoin.

Vous atteindrez probablement un des objectifs visés : il n'y aura pas de réduction du nombre de logements disponibles. L'autre problème, le plus difficile à régler, restera entier : la quantité de logements disponibles n'aura qu'un effet marginal sur les loyers. À moins que vous ne complétiez votre proposition par une aide financière substantielle aux familles, vous n'aurez contribué que vraiment très partiellement à la solution des problèmes des familles montréalaises.

Des rêves brisés

Par ailleurs, votre proposition aura des effets insoupçonnés dont bénéficieront... nos concurrents. Je vous donne deux exemples dont je suis informé.

Un couple a deux enfants et s'achète un duplex; il occupe le rez-de-chaussée, mais sait que ce logement deviendra trop petit quand les enfants seront devenus adolescents. Il a le projet de transformer le duplex pour en faire une unifamiliale. Par votre règlement, vous dites à ce couple de réaliser son rêve ... à Laval ou à Blainville!

Un couple a deux enfants et s'achète un duplex. Il veut accueillir les grands-parents et donc transformer le duplex en maison unifamiliale intergénérationnelle. Certes, les grands-parents pourraient demeurer dans le logement du deuxième étage, mais ce ne serait pas une bonne solution : a) pendant l'hiver, il faudrait passer par l'extérieur pour aller en haut ou en bas, ce qui inévitablement rendra plus difficiles les déplacements et les communications et b) ce couple qui aide la société en prenant soin des grands-parents (a-t-on déjà oublié la terrible expérience des RPA et des CHSLD cet hiver?) ne pourra pas bénéficier des avantages fiscaux propres aux maisons unifamiliales, ce dont il bénéficiera quand il vendra l'immeuble acheté pour réaliser son projet à Laval ou à Blainville.

Décidément, les maires de ces municipalités sont fort heureux de votre manifeste complicité. Vous voudriez travailler contre Montréal et pour ces municipalités qu'on ne ferait pas mieux!

#### Un règlement a posteriori

Il est une autre dimension qui mérite d'être notée. Quand des couples ont acheté des immeubles, désirant réaliser de nobles projets, ils ne s'attendaient certainement pas à ce que, quelques mois ou années plus tard, leurs rêves soient brisés. Ils ont acheté en toute bonne foi et, du moins le croyaient-ils, en toute connaissance de cause. S'ils avaient su que leurs conseillers municipaux briseraient leur rêve, il est fort à parier qu'ils n'auraient pas acheté l'immeuble dont ils sont aujourd'hui propriétaires.

Au minimum, les conseillers municipaux devraient envisager de rendre le règlement applicable seulement aux gens qui achèteraient après l'adoption du règlement. Il y a quelque chose d'immoral à changer les règles du jeu a posteriori; cela mine profondément la confiance et enlève tout son sens à l'expression « en toute connaissance de cause ».

#### Les solutions

Pourquoi faire exprès pour faire mal au monde, briser des rêves, si on a les moyens d'éviter cela... par un simple amendement à la réglementation proposée, un amendement prévoyant que le nouveau règlement s'appliquera à partir de la date où il sera adopté?

Et si cette solution ne convient pas, qu'on en trouve une autre, mais de grâce qu'on ne place pas en opposition les besoins des familles à aider et ceux des familles qui avaient conçu de beaux projets. Il est tout à fait invraisemblable que l'on ne trouve pas de façons de faire qui favorisent toutes les familles... une solution gagnant-gagnant pour Montréal et toutes ses familles... et non une solution où les gagnants sont Laval ou Blainville.

#### **Réponse de l'arrondissement :**

Nous sommes conscients de l'impact du projet de règlement sur le maintien des familles dans l'arrondissement. Néanmoins, la volonté du conseil d'arrondissement est de préserver le parc locatif de l'arrondissement.

Toutefois, sachez que nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**Réponse du citoyen :**

Je suis surpris de votre réaction.

1. Le règlement n'aura pas seulement un impact "sur le maintien (sic) des familles dans l'arrondissement", comme vous dites, mais aussi sur leur "maintien" dans la Ville, compte tenu qu'un règlement semblable est adopté dans les autres arrondissements et aura les mêmes effets secondaires non désirés; pas sûr que des parents vont tenter leur chance dans un autre arrondissement, plus sûr qu'ils iront à Laval et à Blainville... dont les dirigeants et cadres supérieurs sont à mettre en place une campagne de promotion axée précisément sur ces familles. pour attirer ces familles.

2. Votre phrase "la volonté du conseil d'arrondissement est de préserver le parc locatif de l'arrondissement" implique que cette consultation ne porte pas sur le règlement et sa pertinence, que la décision est déjà prise quant à la pertinence du règlement. Vous vous préoccupez seulement des "mesures d'exception (qui) pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires." Cette consultation perd ainsi tout son sens! Je n'en reviens pas du manque de clarté sur ce qui était recherché dans cette consultation (on avait tous raison de croire qu'elle portait aussi sur la pertinence du règlement) et de l'abus de langage (ce n'est plus là une consultation sur le règlement).

Je suis assez surpris et amèrement déçu. Avoir su cela, j'aurais produit un avis sur le sujet qui vous intéresse (les mesures d'exception) et non sur le projet de règlement.

**124. Nom :** Claire Valiquette et Patrick Brodeur

**Commentaires du citoyen :**

Par la présente, je m'oppose aux dispositions du règlement 01-283-108 de ma zone interdisant la division et subdivision de logements, ce qui inclut la conversion de duplex et de triplex en maisons unifamiliales.

**125. Nom :** Julie Landry-Moreau

**Commentaires du citoyen :**

Je désire faire part de mes commentaires concernant le projet de règlement 01-283-108.

Je suis en faveur de limiter le droit des propriétaires à diviser ou combiner des logements sur le territoire de l'arrondissement de Villeray.

Je suis également en faveur de toute mesure visant à empêcher les "réno-victions".

Je ne suis pas contre les rénovations mais je suis contre les rénovations qui sont faites sans l'accord du locataire et qui impliquent son départ, temporaire ou permanent.

Elles servent la plupart du temps de stratagème pour augmenter les loyers considérablement.

Je propose également que la ville de Montréal, à défaut de pouvoir se substituer à l'Assemblée Nationale ou à la Régie du Logement, mette sur pied un organisme chargé d'épauler les locataires en:

(1) tenant une banque de données des conditions des baux permettant à un nouveau locataire d'obtenir facilement l'ancien bail afin de pouvoir contester son nouveau bail devant la Régie;

(2) en offrant un service d'aide juridique visant à supporter les locataires poussés vers la sortie par leur propriétaire dans les deux situations suivantes: (a) rénover le logement ou (b) reprendre le logement pour lui-même ou un membre de sa famille, ceci étant les deux principaux stratagèmes utilisés par les propriétaires pour augmenter les loyers;

(3) effectuant un suivi post-reprise visant à débusquer les fausses reprises.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous tenons à vous informer que les pouvoirs qui sont conférés à la Ville de Montréal sont prévus à sa Charte, ainsi que dans diverses lois dont la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Loi sur les cités et villes, la Loi sur les compétences municipales, etc. Il n'est donc pas possible pour la Ville d'outrepasser ses pouvoirs en réglementant des éléments qui sont régis par le Code civil ou par la Loi sur la Régie du logement par exemple. Les compétences en matière de bail résidentiel sont dédiées à la Régie du logement en vertu de la Loi sur la Régie du logement.

Conséquemment, pour ce qui est des services d'aide juridique, sachez qu'en plus de la Régie du logement, les organismes suivants offrent des services aux locataires nécessitant de l'aide :

- Barreau du Québec: <https://www.barreau.qc.ca/media/1110/feuille-let-ligne-logement.pdf>
- Juri-Pop: <https://juripop.org/>
- Bureau Info-logement: <https://cecrg.info/bureau-info-logement/>
- Association des locataires de Villeray: <http://locatairesdevilleray.com/>
- Boussole juridique.ca: <https://boussolejuridique.ca/>
- Comité d'Action de Parc-Extension: <http://comitedactionparcex.org/>

Par ailleurs, si un locataire suspecte que son propriétaire effectue des travaux illégalement, celui-ci peut porter plainte à la Ville via notre service 311. La division des permis et de l'inspection posera les gestes nécessaires pour s'assurer du respect de la réglementation municipale.

Enfin, je vous informe que dans le cadre de l'étude de nos dossiers de démolition, nous demandons aux propriétaires des lieux de nous transmettre les informations concernant les échéances des baux ainsi que les conditions de relogement prévues pour les locataires lorsque pertinent.

**126. Nom :** Philippe Champagne et Caroline Archambault

**Commentaires du citoyen :**

Nous vous écrivons en tant que récents propriétaires d'un charmant duplex à Villeray (8148-8150 Rue Foucher, H2P 2B7) que nous venons d'acheter en décembre 2019 et qui, soit dit en passant, a besoin de beaucoup d'amour considérant son état. Comme nous comptions le rénover afin de loger notre famille (Philippe Champagne, 32 ans, Caroline Archambault, 32 ans, Antoine Champagne, 17 mois et bébé #2, prévu à la mi-novembre 2020), avant l'achat en décembre 2019, nous nous étions rendus aux bureaux de l'arrondissement afin de valider que notre projet était réalisable – ce que nous nous sommes faits confirmer. Nous avons appris récemment, au moment que nous finalisions nos plans avec notre architecte pour notre projet de conversion en unifamiliale, que toutes les demandes de permis à cet égard sont gelées et qu'un projet avait été déposé afin d'empêcher des gens comme nous de convertir notre duplex en unifamiliale.

Nous aimerions commencer par partager notre déception sur ce projet et vous partager les impacts que cela a pour des gens comme nous, petite famille désirant s'établir dans Villeray afin de profiter de tous les avantages qu'un quartier comme Villeray possède (petits marchands locaux, belle vie de quartier, etc.).

Nous adorons Montréal (Philippe plus que beaucoup de gens) et avons mis une croix sur une maison et un terrain plus gros en banlieue afin de pouvoir jouir de ce qu'une place comme Villeray avait à offrir. On s'entend que ceci vient à un prix (prix d'achat plus élevé, malgré un espace habitable plus petit qu'en banlieue). Nous aimions par contre l'idée d'avoir une maison de ville étant donné que nous avons des plans d'avoir une grande famille – qui est déjà en bonne voie comme vous pouvez le constater. Nous avons donc décidé d'acheter un duplex (détenue par une famille de fumeurs depuis 40 ans), laissé un peu à lui-même, avec comme projet de renipper le tout.

Quand nous avons appris les détails de votre projet, vous pouvez donc imaginer notre déception. Notre projet de maison unifamiliale ne serait plus possible.

Ce projet a comme impact de diminuer l'espace habitable dans lequel notre famille (de 33 % - 50 %, soit un étage sur deux ou trois avec le sous-sol non fini) pourrait s'établir et ne serait plus une demeure qui pourrait répondre à nos besoins étant donné nos plans de famille et le niveau de vie que nous visions. Notre demeure deviendrait inadéquate pour que l'on s'y loge et nous serions éventuellement dans l'obligation de quitter l'arrondissement. Nous trouvons ironique qu'un des buts du projet de règlement est d'empêcher les «rénovictions», mais ce dit règlement aura comme impact de nous évincer d'une certaine façon. Nous savons que d'autres familles pensent comme nous/sont dans la même situation. Bref, ce règlement n'encourage pas les familles à s'établir dans votre quartier. Ce règlement nous causerait une immense perte de jouissance de notre propriété, jouissance que nous pensions avoir le droit à et que tel qu'indiqué plus haut, dont nous nous étions assurés de pouvoir en bénéficier avant d'acheter.

Un deuxième impact que ce règlement aura sur nous plus spécifiquement est une perte d'argent non-négligeable. Tel que mentionné plus haut, la propriété a été laissée à elle-même et nous devons mettre beaucoup d'argent dessus afin de la ramener à un niveau habitable. Ceci est de l'argent que nous sommes prêts à mettre sur la propriété pour y vivre, mais si cela devient impossible suite à votre règlement, nous ne la mettrons pas et serons forcés de vendre à perte (un achat est rarement rentable s'il n'est pas gardé au moins 5 ans). Le résultat serait aussi le même si nous mettons beaucoup d'argent dessus et vendons (outre les rénovations de cuisine, un acheteur revoit rarement tout son argent). De plus, les coûts de nos plans

d'architecte, quasi finaux, sont aussi de l'argent perdu si ce règlement passe.

Nous aimerions de plus partager que les conversions en unifamiliale amènent les gens à investir dans leur propriété. Ceci a une valeur pour le quartier, et donc une valeur pour les citoyens de Villeray. La réalité est que les propriétaires de duplex qui louent voient leur propriété comme un investissement et ne sont pas portés à rénover leur propriété pour le simple plaisir de le faire. Une preuve à cet égard est le duplex que nous avons acheté. Il n'était pas dans un bel état et je suis convaincue que nos voisins seront contents si nous rénovons notre propriété.

Un dernier argument que nous aimerions porter à votre attention est que le même nombre de gens (et même plus) se logeront dans notre duplex après la conversion. Notre duplex (étant donné la disposition et la grandeur) logeait un couple au rez-de-chaussée et deux colocs à l'étage. Une fois convertie, nous serons 4 (et éventuellement plus si tout se passe bien) dans notre demeure.

Nous aimerions dernièrement partager que nous comprenons le problème que vous tentez d'adresser, soit la crise du logement! Mais est-ce que l'interdiction de conversion de duplex en unifamiliale est vraiment la bonne solution? Votre mesure aura comme premier impact d'évincer des familles (la nôtre en premier) qui souhaitent s'établir dans le quartier. Notre compréhension est qu'il y a eu 84 conversions en unifamiliale dans les 5 dernières années sur un parc de 64 885 logements en 2016, ce qui représente 0,13 %. Il y a pas mal plus de logements qui se portent à la location court-terme pour les touristes (Airbnb, [booking.com](https://www.booking.com), etc). Ne serait-ce pas cela la principale source du problème. N'y a-t-il pas des mesures qui permettraient de décourager le Airbnb ou d'encourager la location à des citoyens de Mtl (taxes sur les revenus/plafond sur les prix provenant d'Airbnb, subvention pour les gens qui louent à des citoyens et non sur Airbnb)? Nous croyons que la « patate chaude » se trouve ici et non avec les conversions de duplex en maison. Votre règlement a comme résultat de privilégier un citoyen au-delà d'un autre. Ce projet de règlement nous apparaît comme un « band-aid » sur une plaie ouverte. Est-ce que la création de logements à bas loyer ne serait pas une solution plus long-terme pour régler le problème locatif?

Nous vous demandons donc de modifier ou de retirer le projet de règlement 01-283-108 afin d'éviter de nuire à une poignée de petits propriétaires qui ne règlera pas la crise de logement et qui aura pour effet de simplement nuire à l'établissement des familles dans Villeray. Si le retrait de ce règlement n'est pas possible est-ce qu'une période transitoire serait possible? Tel que mentionné plus haut, nous avons, preuve à l'appui, pris le temps d'aller à l'arrondissement quelques jours avant d'acheter le duplex afin de s'assurer que notre projet était réalisable. La personne à qui nous nous sommes adressés nous a indiqué tous les documents à transmettre et a même validé qu'il n'y avait pas de règlement qui aurait pu nous empêcher de réaliser notre conversion. De mettre ce type de règlement en vigueur pour les achats de duplex/triplex à compter du 4 mai 2020 (date à laquelle le projet de règlement a été adopté en séance du conseil d'arrondissement) me semble plus raisonnable, car les futurs acheteurs seront au courant de ces restrictions au moment de leur achat.

J'aimerais terminer en vous remerciant d'avoir pris le temps de lire notre situation et notre point de vue. Nous espérons de tout notre cœur que vous allez reconsidérer votre projet, car notre famille aimerait vraiment vivre à Villeray et avoir notre chez-soi dans cet arrondissement.

<b>127.</b>	<b>Nom :</b> Judith Rouan
<b>Commentaires du citoyen :</b> Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.	

<b>128.</b>	<b>Nom :</b> Félicie Bourgoïn Lamy
<b>Commentaires du citoyen :</b> Je suis contre l'adoption du projet de règlement, spécifiquement pour l'interdiction de réunification de logements.  Les familles qui ont acheté un Plex pour se loger et qui veulent prendre un logement de plus devraient pouvoir le faire. Si Montréal veut retenir les familles, celles-ci devraient pouvoir s'aménager un logement comme elles le souhaitent.  Cela dit, je suis pour les autres modifications proposées pour Limiter les évictions.  Il faut aussi la construction de plus de logements abordables et sociaux pour maintenir la mixité sociale et augmenter le stock de logements.	
<b>2<sup>e</sup> intervention du citoyen :</b> En complément: « Rosemont–La Petite-Patrie compte adopter un règlement qui empêchera les subdivisions, mais concernant les plex, il se limite à interdire la conversion d'un triplex en résidence unifamiliale. Dans Le Plateau-Mont-Royal, un duplex pourra être converti en résidence unifamiliale, mais la superficie du nouvel appartement ne pourra dépasser 200m2 (2150 pi2). VSMPE devrait s'en inspirer, croit Youssef Amane. »  Ces normes me semblent plus appropriées. J'imagine que vous avez déjà lu l'article au complet mais je le laisse quand même ici au cas: <a href="https://www.ledevoir.com/societe/582802/montreal-colere-a-villeray">https://www.ledevoir.com/societe/582802/montreal-colere-a-villeray</a>	
<b>Réponse de l'arrondissement :</b> Nous prenons note de votre suggestion visant à modifier le projet de règlement.	

<b>129.</b>	<b>Nom :</b> Marie-Josée Villeneuve pour la coopérative d'habitation La Scala
<b>Commentaires du citoyen :</b> Voir la lettre d'appui-v2 à l'annexe B.	

<b>130.</b>	<b>Nom :</b> Philippe Laruelle
<b>Commentaires du citoyen :</b>	

Mon nom est Philippe Laruelle, j'ai 59 ans, j'habite dans un immeuble a 6 logement dans un 5 et demi, depuis Juillet 2017. Mon loyer est (depuis juillet 2020) \$ 800.00 /mois. Ma famille habite Villeray depuis 106 ans nous y avons vécu, été éduquer, fait affaire, consommer, vécu de bon et moins bon moment. Je suis en TOTAL accord avec le règlement que l'arrondissement veut faire passer afin de limiter ou interdire toute transformation, subdivision, agrandissement qui aura pour effet de limiter les logements disponibles. J'ai pris connaissance de l'intention des nouveaux propriétaires de reprendre mon logement et je cite "réduire substantiellement la superficie de mon logement" (je rappelle que j'habite un 5et demi. Ce sera pour moi la 2 ieme fois en 4 ans que je me fais évincer ou demander de quitter mon appartement et par le fait même mon quartier d'enfance. Car en 2016 j'ai du quitter un logement que j'habitais depuis 19 ans au [REDACTED] coin Everett, étant donner le coup exorbitant des logements dans Villeray depuis quelque année, j'ai recherché ailleurs un logement abordable dans Verdun... que j'ai détesté au plus haut point, j'y étais malheureux comme une pierre... aussi quitter en raison de locataire irrespectueux et carrément "débile". J'ai eu la chance pouvoir retourner dans mon quartier d'enfance grâce au propriétaire de l'immeuble ou j'habite présentement que je connaissais très bien étant un client de la quincaillerie qu'il opérait au premier plancher de l'immeuble (les logements sont au dessus de la [REDACTED] lui laissant savoir, a l'époque que j'étais a la recherche d'un logement dans villeray et effectivement un 5 et demi se libérait au 3 ieme étage et le loyer était raisonnable. Me voila donc de retour dans mon quartier en juillet 2017 et y suit très heureux et me sens chez moi. Mais voila qu'a l'automne 2019 les proprios mette l'immeuble à vendre et fut vendu immédiatement. Le 14 avril 2020 je reçois une augmentation de loyer de \$25.00 (que j'ai refusé) ainsi qu'une proposition de quitter jumelée à un avis d'éviction /de reprise de logement pour "RÉDUIRE SUBSTANSIELLEMENT LA SUPERFICIE DE MON LOGEMENT ", je n'ai pas donné suite a cette avis car ayant consulté un avocat en droit du logement ce morceaux de papier, si je puisse dire "était " nul. Il ne fait aucun doute dans mon esprit que leurs intentions sont ceux de spéculateurs, sachant que Villeray est maintenant devenu un des quartiers chauds de Montréal, sachant aussi que un des logement (un 6 et demi ) s'est libéré peu de temps après qu'ils en aient fait l'acquisition, ils ont simplement rénové la cuisine et la salle de bain (dont selon le règlement municipal n'ont pas besoin de permis) pour augmenter le loyer du dit logement a \$1.800.00 par mois alors que la locataire payait \$800.00.

Donc je suis 100% en faveur d'un tel règlement car ces manœuvres doivent cesser. Ces spéculateurs sont sans scrupules et n'y voit qu'un moyen de faire un coup d'argent rapide. J'espère de tout cœur que ce règlement passe pour que moi ainsi que d'autres puisse continuer à vivre dans ce magnifique et paisible quartier.

**131. Nom :** Mathieu Bilodeau

**Commentaires du citoyen :**

Je suis le propriétaire du [REDACTED] et je souhaite émettre une opinion sur le projet de règlement concernant la modification de Plex.

Nous avons acheté dans Villeray il y a un an avec comme objectif d'y habiter et d'y faire grandir notre famille. Nous avons économisé et fait beaucoup de sacrifices pour pouvoir se payer un bâtiment en ville au lieu de déménager en banlieue où nous travaillons. Cependant, nos projets à long terme sont difficiles à concilier avec ce nouveau projet de règlement. En effet, en ayant 2

enfants, il devient difficile d'avoir 3 chambres au rez-de-chaussée et le sous-sol ne peut pas accueillir de chambre. À long terme, notre seule option est de convertir un des logements pour l'intégrer à notre section.

Je suis pleinement conscient du contexte de pénurie de logements en ville, mais je crois que si l'arrondissement souhaite adresser ce problème, il s'attaque à la mauvaise cible. En effet, les locations à courts terme et les rénovictions à la limite de la légalité ont un impact beaucoup plus grand sur l'accès à un logement abordable. Nous souhaitons nous intégrer et faire partie du tissu social de notre arrondissement, mais ce n'est pas en mettant des bâtons dans les roues de familles souhaitant se maintenir en ville que l'arrondissement favorise notre maintien.

Je crois qu'une exemption pour les familles qui occupent ou qui vont occuper le bâtiment permettrait de limiter la spéculation et la rénovation à des fins de profits tout en maintenant les familles-propriétaires dans le quartier.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous sommes conscients de l'impact du projet de règlement sur le maintien des familles dans l'arrondissement. Néanmoins, la volonté du conseil d'arrondissement est de préserver le parc locatif de l'arrondissement.

Toutefois, sachez que nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

Par ailleurs, nous sommes conscients de la problématique des locations de logements à courte durée et nous avons déjà adopté, cette année, des mesures réglementaires pour limiter ce genre de location à certaines zones de l'arrondissement. Les demandes de permis pour ce type d'activités doivent aussi faire l'objet d'une demande d'usage conditionnel (qui nécessite, notamment, l'approbation du conseil d'arrondissement).

**132. Nom :** Mélissa Doucet et Jean-Philippe Gagnon Fleury

**Commentaires du citoyen :**

Propriétaires occupants depuis août 2018 et résident de Villeray St-Michel Petite Patrie depuis août 2018

Originaires du Lac St-Jean, notre parcours professionnel particulier nous a amené à nous établir à Montréal. Nous sommes résidents de Montréal depuis déjà 7 ans, dont 5 ans dans l'arrondissement du Plateau Mont Royal. Des membres de notre famille, habitant Villeray, nous ont fait découvrir ce merveilleux coin de Montréal ainsi que de l'effervescence et de la vie de quartier qui y régnait. Lorsque fût le temps de devenir propriétaires, nous avons donc orienté nos recherches dans Villeray. Ainsi nous avons acquis en août 2018 notre duplex d'un couple de personnes âgées qui ont habité le bâtiment pendant plus de 60 ans (depuis plusieurs années, ils occupaient les deux loyers du duplex). Nous avons été séduit par la possibilité de pouvoir fonder une famille, tout en habitant Villeray, et de pouvoir demeurer à cette endroit aussi longtemps que les propriétaires précédents. Nous travaillons sur l'île de Montréal, un autre

centre-ville et l'autre dans le nord de l'île, ce qui faisait également de Villeray un choix logique pour le transport en commun vers nos lieux de travail. Lorsque nous avons emménagé, nous avons donc pris un des deux loyers, et loué le second lors du départ des anciens propriétaires.

Montréal étant Montréal, et n'ayant que 28 ans au moment de notre achat, avoir accès à une propriété n'est pas une chose facile. Les maisons étaient impossibles à envisager vu le prix et notre jeune âge. Notre choix aura pu s'arrêter sur un Condo, plus petit et pour lequel nous aurions acheté pour seulement quelques années dans le but de faire un profit nous permettant ainsi d'avoir la possibilité d'acheter quelque chose de plus grand. La troisième option était un duplex et c'est celle que nous avons choisie, puisque cela nous permettait de s'installer à long terme, puisque convertir en une unité a toujours été dans nos plans si la situation et le contexte se présentait. L'autre avantage du duplex est qu'il nous permettait d'avoir une cours extérieur, ce qui était séduisant et primordiale pour des gens comme nous qui proveniennet d'une région.

Les anciens propriétaires ont pris grand soin du duplex au fil des années, changement de fenêtres, de toiture, de balcons, terrassement. De notre côté, nous avons entrepris des travaux au niveau des murs de soutien, car des défauts avaient été découvert suite à notre emménagement. Nous avons donc investi 25 000\$ pour avoir une bonne structure et un immeuble sécuritaire. On ne parle pas ici de travaux tape-à-l'oeil dans le but d'augmenter la valeur dans le but d'une éventuelle revente.

À l'heure actuelle, nous n'avons pas entrepris de projet ou de démarche pour la conversion de notre duplex en une unité. Ceci dit, c'est quelque chose qui se prévoit à long terme et qui demande aussi des sacrifices. Présentement les deux appartements sont de 840 pieds carré bruts (30 pieds de largeur par 28 pieds de profondeur) et le sous-sol ne fait pas parti des zones habitables (son plafond est de 6pi) et il ne communique pas avec le rez-de-chaussé. Ainsi, comme nous voulons fonder notre famille dans les prochaines années, à un certain moment le nombre de pieds carré ne sera plus suffisant pour nous tous. D'autant plus, que nous ferons dorénavant du télétravail un minimum de 3 jours par semaine. Dans cet optique, la conversion en une unité prend son sens pour nous. Il est certain que si la conversion du duplex est impossible, en lien avec le nouveau règlement visé, nous devrons malheureusement quitter l'île de Montréal et aller s'établir, malgré nous, en banlieue loin de nos travaux respectifs, de notre famille et de nos amis.

Pour ce qui est de notre locataire, elle est actuellement étudiante au doctorat donc elle quittera le logement après ses études, d'ici 4 à 5 ans. Ce qui pour nous concorderait avec l'arrivée de nos enfants et la conversion éventuelle du duplex.

En conclusion, nous sommes un jeune couple, qui souhaite s'établir pour longtemps dans Villeray, qui participe à la vie de quartier et qui souhaite contribuer au développement du quartier. Nous souhaitons donner à nos futurs enfants, la chance d'habiter et de grandir à Montréal ainsi que de tomber sous le charme de la ville tel que nous l'avons fait. Pour nous, sans la possibilité de convertir notre duplex, ce beau projet de vie tombe à l'eau. Nous savons que nous ne sommes pas la seule famille qui possède ce désir et nous espérons sincèrement que vous pourrez comprendre les enjeux qu'un tel règlement implique tant pour les propriétaires occupants, que pour la ville de Montreal.

**133.** | **Nom :** Mélissa Ménard-Levasseur

**Commentaires du citoyen :**

Je m'appelle Mélissa Ménard-Levasseur, je travaille dans le domaine de l'architecture et j'habite le quartier Saint-Henri. Même si je ne suis pas propriétaire d'un immeuble dans Villeray, cette cause me touche puisque je connais des gens qui habitent ce quartier, une famille en particulier qui avait un rêve de convertir ce duplex en leur maison de rêve (soit en maison unifamiliale). Je trouve cela extrêmement triste que cette famille ait investi autant d'énergie, d'efforts, d'argent pour se permettre de s'offrir cet immeuble, et que tout s'écroule...

Je suis étonnée de voir ce règlement si strict. Les propriétaires-occupants devraient avoir la liberté d'aménager leur maison comme ils le souhaitent. Surtout que ces familles avec plusieurs enfants seront toujours dans notre portrait démographique, elles ne vont pas disparaître avec les années. Nous sommes dans une réalité bien différente de celle où ces immeubles ont été construits. Et cela fait partie de la vie, depuis le début des temps, d'adapter nos bâtiments, nos foyers pour qu'ils reflètent ce dont nous avons besoin. Alors, ce serait vraiment bénéfique d'avoir des duplex convertis pour accueillir ces familles aujourd'hui, mais aussi dans une vision globale qui inclut le futur. Et qui sait, ce seront peut-être des maisons, des foyers qui resteront dans la famille pour des années, de génération en génération...

Si ces familles n'ont pas l'espace dans un 5 et demi pour chacun d'eux, alors ils quitteront Montréal pour la banlieue ou la campagne. Et je trouve cela dommage de perdre ces familles, ces enfants qui donnent une couleur, une âme dans un quartier.

En tant que locataire, je suis parfaitement au courant de la pénurie de logements, je comprends que ces transformations enlèvent des logements, MAIS ce seront ces familles qui n'en auront plus et qui quitteront si c'est impossible de modifier et d'adapter leur maison à leurs besoins.

Aujourd'hui, je fais appel à votre bon jugement pour adapter ce règlement afin que ces familles-occupantes de l'immeuble puissent vivre et grandir dans un lieu confortable, adapté à leurs besoins, un lieu qui sera empreint de souvenirs et qui pourra devenir dans le futur le foyer pour une nouvelle famille.

**134.** | **Nom :** Louise Eusanio

**Commentaires du citoyen :**

Je suis contre le fait qu'on puisse subdiviser de grands logements pour en faire des petits à gros prix.

Notre quartier devient de moins en moins accessible.

Je suis née dans Villeray et peux encore y habiter parce que c'est la maison familiale que je partage avec ma mère de 93 ans sinon ça serait beaucoup trop cher.

<b>135.</b>	<b>Nom :</b> France Paré
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
<p>Je vous écrit pour vous dire a quel point ce règlement me déçoit. J'habite dans mon triplex depuis plus de 30 ans, et j'avais le projet avec un de mes enfant de transformer les 2 petits logements 3 ½ en un seul grand logement pour moi et ainsi pouvoir donner le logement du bas a mon fils et sa famille. C'était un rêve pour moi de pouvoir vieillir auprès de mes petits enfants. Mais si ce règlement est adopté mon fils sera obligé de s'en aller en banlieue car se loger a Montréal sera beaucoup trop dispendieux pour lui car ils n'ont qu'un seul revenu.</p> <p>Présentement ces sont mes enfants qui occupent ces 3 ½ mais a leur départ ils resteront vides car je n'ai pas l'intention de louer : j'ai eu plus que ma part de problèmes avec des locataires.</p> <p>Je pense que ce règlement fait fausse route, vous aller obliger des jeunes familles a migrer vers la banlieue.</p>	

<b>136.</b>	<b>Nom :</b> Dominique Savoie, Isa Savoie-Gargiso et François Poulin
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
<u>Voir lettre à l'annexe B.</u>	

<b>137.</b>	<b>Nom :</b> Stéphanie Thibault
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
<u>Voir lettre à l'annexe B.</u>	
<b>Réponse de l'arrondissement :</b>	
<p>En ce qui concerne la notion de droits acquis, sachez que nous ne pouvons reconnaître de droits acquis sur la seule base des intentions d'un citoyen pour effectuer des travaux dans le futur. Toutefois, nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.</p> <p>Par ailleurs, nous sommes conscients de la problématique des locations de logements à courte durée de type Airbnb et nous avons déjà adopté, cette année, des mesures réglementaires pour limiter ce genre de location à certaines zones de l'arrondissement. Les demandes de permis pour ce type d'activités doivent aussi faire l'objet d'une demande d'usage conditionnel (qui nécessite, notamment, l'approbation du conseil d'arrondissement).</p>	

<b>138.</b>	<b>Nom :</b> Linda Lamontagne
-------------	-------------------------------

**Commentaires du citoyen :**

La présente a pour but de vous transmettre mon avis à propos du règlement ci-dessus.

Ce règlement va complètement à l'encontre des droits des propriétaires, qui selon moi sont tout à fait en droit de convertir un plex pour le bien-être de leur famille. De nombreuses propriétés du quartier ne sont pas adaptées aux besoins des familles d'aujourd'hui, car les appartements sont trop petits. Ce genre de règlement aurait pour résultat de faire partir les familles vers d'autres arrondissements ou la banlieue.

Dans notre cas particulier, nous ne souhaitons pas convertir notre propriété, mais nous croyons que ce règlement aurait un impact négatif sur sa valeur marchande, puisque des acheteurs potentiels pourraient vouloir procéder à une telle conversion.

S'il manque de logements dans l'arrondissement, la Ville n'a qu'à faire construire des immeubles à cet effet.

<b>139.</b>	<b>Nom :</b> Mathieu Lapointe
-------------	-------------------------------

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre à l'annexe B.

**Réponse de l'arrondissement :**

En ce qui concerne la notion de droits acquis, sachez que nous ne pouvons reconnaître de droits acquis sur la seule base des intentions d'un citoyen pour effectuer des travaux dans le futur. Toutefois, nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**Réponse du citoyen :**

Merci pour votre réponse, c'est apprécié! Pour alimenter vos réflexions, j'aimerais vous partager une idée. Au lieu de superficie, peut-être pourrait-on fixer les limites de la réunification des logements à deux étages hors-sol?

Nous espérons de tout cœur que le règlement final nous permettra de réaliser notre projet familial et ainsi, de rester dans ce quartier que nous aimons tant.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous prenons bonne note de votre suggestion de modification.

<b>140.</b>	<b>Nom :</b> Carole Plasse
-------------	----------------------------

**Commentaires du citoyen :**

J'aimerais donner mon opinion sur le projet de limiter le droit de convertir un duplex ou en résidence familiale, sauf pour les habitations sur un lot de moins de 20 pieds de largeur.

Je comprends bien que les logements disponibles se font de plus en plus rares à Montreal, et

dans l'arrondissement de Villeray. Mais peut-on se demander si en faisant cette restriction, vous n'enlever pas un droit aux personnes qui ont fait l'acquisition de leur maison. En effet, rien n'indiquait à ces propriétaires qu'ils seraient un jour impossible pour eux de réaliser leur projet quand leurs moyens leurs permettraient de le faire. Ils ont donc acheté une propriété sans avoir accès aux futurs développements du service urbanisme de leur arrondissement. Maintenant, on propose que ces acheteurs ne puissent avoir accès au projet initial de leur achat, soit acheter leur duplex dans le but futur d'en faire leur résidence familiale sur deux étages.

J'aimerais proposer qu'il y ait une clause grand-père pour ces acheteurs ayant le projet de convertir leur duplex en maison familiale, leur permettant ainsi de réaliser leur projet. Les nouveaux acheteurs pourraient être mis au courant du projet de restriction future de duplex en résidence familiale. Ainsi, il aurait aménagement d'un parc de logements accessibles, selon votre réflexion.

Par contre, j'ajouterais que ce projet va encourager les familles à déménager du quartier s'ils veulent avoir une maison plus grande, car ils ne pourront pas avoir accès à un éventuel agrandissement pour leur famille dans leur duplex.

Je proposerais aussi que les projets d'agrandissement ou de transformation de duplex des propriétaires occupants soient contenus dans un délai précisé dans le temps pour faire ces aménagements. Par exemple, ils auraient 2 ans pour terminer ces travaux, après l'acceptation de leur demande de transformation du duplex en résidence familiale Cette demande pourrait aussi avoir un délai de 1 an.

Il serait nécessaire d'envisager une autre option pour les logements manquants , soient les logements sociaux promis par la mairesse de Montréal qui se font durement attendre. Je pense que cette avenue proposerait un résultat beaucoup plus efficace. Il y avait aussi le 1% des édifices pour condos qui pourrait permettre la construction de ces logements sociaux et de coopératives de logement. Comme le projet qui a pris place il y a quelques temps près du métro Rosemont et derrière la bibliothèque Marc Favreau.

Dernier point, mais non le moindre, faire une demande de commentaires par Internet, limite l'accès à plein de personnes qui sont en vacances, ceux qui ne sont pas habiles avec internet et ceux qui n'ont pas de facilité à écrire ou argumenter par écrit. Cela peut devenir un moyen discriminatoire favorisant une certaine clientèle plus instruite ou plus capable de comprendre les rouages politiques.

En bref, merci de penser à une clause grand-père, à des délais pour la réalisation des travaux s'il y a lieu, aux limites que cette proposition , aux autres possibilités pour proposer plus de logements, logements sociaux et coopératives et un accès plus démocratique pour répondre à cette proposition comme une réunion du conseil avec les propriétaires et la population dans un lieu permettant une distanciation sanitaire avec masques.

Désolée pour ce long courriel, mais il y a tellement d'éléments qui composent cette proposition que je ne pouvais pas faire plus court.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous sommes conscients que l'entrée en vigueur du règlement empêchera plusieurs propriétaires de réaliser les projets qu'ils avaient imaginés lors de l'achat de leur propriété. Malheureusement, il n'est pas possible, au niveau juridique, d'accorder des droits à certains propriétaires en fonction de la date d'achat de leur propriété. Les droits acquis en matière d'urbanisme se confèrent essentiellement lors de l'émission d'un permis. Toutefois, nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

Quant à votre suggestion d'appliquer des délais pour la réalisation des travaux, sachez que de tels délais s'appliquent déjà aux permis de transformation ou de construction émis par la Ville de Montréal. De façon générale, le détenteur d'un permis doit débiter ses travaux à l'intérieur des 12 premiers mois de l'émission du permis, et doit les terminer au plus tard 18 mois après l'émission du permis.

En ce qui concerne la construction de logements sociaux, nous tenons à vous mentionner que l'arrondissement possède une Politique locale d'inclusion de logements sociaux s'appliquant à tous les projets immobiliers nécessitant une dérogation majeure à la réglementation d'urbanisme en place, peu importe la taille du projet. De plus, le Règlement pour une métropole mixte, qui entrera en vigueur en janvier 2021 et s'appliquera à l'ensemble du territoire de la Ville de Montréal, viendra renforcer les exigences en matière d'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux, et ce, autant pour les projets conformes que dérogoires. Enfin, nous collaborons étroitement avec les Groupes de ressources techniques qui travaillent sur l'élaboration de projets de logements sociaux et il s'en réalise plusieurs chaque année.

Par ailleurs, nous prenons note de vos commentaires par rapport au déroulement de la consultation publique.

<b>141.</b>	<b>Nom :</b> Jérémie Fortin-Groulx et Julie Descôteaux
-------------	--

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre à l'annexe B.

**Réponse de l'arrondissement :**

En premier lieu, concernant l'enlèvement de votre logement à l'étage pour en aménager un au sous-sol, puisque le règlement n'a pas encore été adopté, qu'il est uniquement en avis de motion et que des modifications pourraient avoir lieu suite à cette consultation publique, il est trop tôt pour vous confirmer la faisabilité de votre projet.

Pour ce qui est des logements qui sont loués sur la plate-forme Airbnb, nous avons adopté un règlement ce printemps pour encadrer ces activités. Ceci, dans le but de minimiser leurs impacts sur le voisinage et de limiter leur implantation dans des secteurs spécifiques. Pour effectuer cette activité, ceci requiert une autorisation de la part du conseil d'arrondissement via le règlement sur les usages conditionnels.

En parallèle, le gouvernement impose désormais que les locataires obtiennent un numéro

d'enregistrement pour afficher leur logement sur les différentes plates-formes. Pour l'obtenir, le gouvernement nous demande d'attester que l'usage est autorisé. À ce jour, nous avons reçu plusieurs demandes. Si cependant vous pensez que certaines personnes louent leur appartement dans l'illégalité, nous vous invitons à nous en faire part en nous indiquant l'adresse ainsi qu'à les dénoncer à Revenu Québec.

D'ailleurs, nous vous remercions pour les informations concernant la location du logement sur la rue Jarry, coin Saint-André sur la plate-forme Airbnb. Nous allons en informer la Division des permis et de l'inspection afin qu'elle effectue les vérifications nécessaires.

Enfin, sachez que nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**142.** Nom : Jacqueline Beaucage

**Commentaires du citoyen :**

Je désire par la présente contester le sujet en rubrique.

Je présume que le but ultime de ce règlement de la Ville de Montréal est de ne pas réduire son parc locatif.

Toutefois, dans certains cas, le but contraire pourrait s'avérer. Je vous explique.

Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment d'un peu plus de 20 pi de façade, sans atteindre les 30pi, les logements sont si petits qu'ils se limitent à l'hébergement d'une seule personne qui malgré tout sera à l'étroit. Le rangement est presque nul, la salle de bain minuscule, et la pièce avant est une pièce double – impossible de la fermer parce que pas de fenêtre dans la pièce intérieure. Un lit double n'y entre pas. Je parlais ici d'un triplex de deux petits logements au premier étage. Au rez de chaussée, le logement comprend 2 chambres à coucher fermées, une cuisine et un salon double. Ainsi, une famille comprenant un garçon, une fille et les parents ne pourraient pas non plus y habiter puisque qu'il est entendu qu'un frère et une sœur ne peuvent partager la même chambre, ni coucher dans la chambre des parents.

S'il s'agissait d'une famille mono parentale, deux personnes seulement pourraient habiter le rez de chaussée – le parent dans une chambre et l'enfant, dans l'autre. Et à l'étage, une personne par logement, donc un total de 4 personnes habiteraient ce bâtiment.

Pourquoi ne pas permettre une conversion totale en maison unifamiliale où une famille de 4 personnes et plus pourrait vivre à l'aise, surtout lorsque située près des écoles primaires et secondaires. Les logements de trois chambres à coucher et plus sont rares dans l'arrondissement. Ou, permettre une conversion partielle : la famille occupe le rez de chaussée et un des deux logements à l'étage, et le troisième logement est loué.

Il faut laisser plus de liberté aux propriétaires payeurs de taxes/investisseurs. Faire de la micro gestion en ce qui a trait au partage de l'espace ne relève pas de la responsabilité de la Ville. Son rôle est de gérer la sécurité des bâtiments et leur salubrité. Quand les familles ne peuvent se loger à Montréal, elles se dirigent vers les banlieues.

Je suggère également que l'arrondissement imite l'arrondissement de Verdun et attende la fin de la pandémie ou la reprise des assemblées d'arrondissements pour discuter plus amplement du sujet.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous prenons note de vos suggestions visant à modifier le projet de règlement.

**143. Nom :** Sévrine Petit et François Bellavance

**Commentaires du citoyen :**

Nous souhaitons nous exprimer dans le cadre de la consultation publique sur le Règlement de zonage de l'arrondissement qui pourrait être modifié (projet 01-283-108).

Ce projet génère des inquiétudes pour nous. Nous avons acheté notre duplex à Villeray en 2013, avec l'intention d'habiter le rez-de-chaussée et de poursuivre la location du logement à l'étage supérieur. J'étais alors enceinte de notre premier enfant.

Nous adorons notre résidence, notre quartier, et son école. Nous souhaitons l'habiter le plus longtemps possible. Toutefois, notre famille a bien grandi. Nous avons maintenant trois enfants. Ce n'était pas nécessairement dans nos plans en 2013. Depuis la naissance de notre 3e bébé, nous savons que nous serons éventuellement à l'étroit dans notre logement. Comme famille, nous souhaitons toutefois continuer de demeurer dans notre ville. Nous étions rassurés par l'option de convertir, éventuellement, le duplex en maison unifamiliale si nous faisons effectivement le constat du manque d'espace (ce qui est quasi certain).

Nous sommes conscients du manque de logements à Montréal. Toutefois, n'y a-t-il pas moyen d'avoir des clauses spéciales permettant aux gens qui habitent déjà un logement de procéder éventuellement à une conversion ? L'idée ici n'est pas de faire du profit au détriment des locataires, mais simplement de pouvoir continuer à habiter le quartier dans lequel nos enfants auront grandi. Le prix de vente des résidences à Montréal étant très élevé, nous serions incapables, même en vendant notre duplex, d'acheter une plus grande superficie sur l'île. La nouvelle réglementation signifie fort probablement, pour nous, un exode vers une banlieue, ce

qui n'est vraiment pas souhaitable.

Nous ne sommes assurément pas seuls dans cette situation. Or, les campagnes électorales des dernières années ont toutes misé sur l'importance des familles à Montréal et l'enjeu de l'exode des jeunes familles vers les banlieues. Ce nouveau règlement nous paraît aller à l'encontre des discours tenus par les politiciens en campagne. Qui plus est, si les logements locatifs sont manquants, ne serait-il pas pertinent de cesser de donner des permis aux promoteurs de condo avant d'interdire au petit propriétaire de convertir sa maison pour la rendre confortable en fonction de sa situation familiale? Le parc immobilier de Montréal se gorge de condos dans lesquels les familles ont peu d'espace pour vivre et qui sont souvent trop chers pour plusieurs locataires. Les pressions pour protéger l'accès au logement sont fortes, c'est vrai. Nous comprenons le désir d'éviter d'encourager la spéculation. Toutefois, nous aimerions voir des clauses particulières pour des propriétaires qui habitent déjà le logement et souhaitent convertir le duplex pour pouvoir continuer d'y habiter. Est-ce une avenue envisageable ?

Nous sommes finalement inquiets de voir ces consultations menées en temps de COVID-19, alors qu'il n'est pas possible de s'exprimer en personne.

**Réponse de l'arrondissement :**

En ce qui concerne la notion de droits acquis, sachez que nous ne pouvons reconnaître de droits acquis sur la seule base des intentions d'un citoyen pour effectuer des travaux dans le futur. Toutefois, nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**144. Nom :** Julie Eusanio

**Commentaires du citoyen :**

Quelques jours avant Noël, le propriétaire de mes parents leur a appris qu'il reprenait le logement qu'ils occupent depuis 1980 pour faire des condos. Mes parents qui sont à la retraite et mon père qui est handicapé et a une santé fragile ont vraiment été sous le choc. Depuis ils sont vraiment stressés puisqu'ils doivent se reloger. Dû à la condition de mon père, il y a plusieurs facteurs dont ils doivent tenir compte pour un logement et malgré de nombreux mois de recherche, ils ne trouvent rien qui leur convienne. De plus, la communication qui depuis des années avait toujours été bonne avec le propriétaire a changé complètement. Il ne retourne plus leurs appels, reste très bref et évasif lorsqu'il répond à leurs questions, ce qui ne fait qu'augmenter leur niveau de stress. À cause de la COVID tout a été retardé et on a appris que les subdivisions seraient interdites, mais encore une fois, mes parents n'arrivent pas à avoir l'heure juste. Je trouve cette situation très déplorable.

**145. Nom :** Dominique Lavallée et Patrice Hudon

**Commentaires du citoyen :**

Par la présente, je souhaite m'opposer au projet de règlement 01-283-108 tel que soumis. Je comprends le besoin de protéger le parc locatif mais le problème va bien au-delà des

transformations de duplex en unifamiliale, surtout si les conversions deviennent mieux encadrées selon un règlement plus souple qui permettrait de limiter son nombre tout en permettant aux familles de profiter de leur propriété.

Parce que vous devez protéger les familles de Villeray, pas seulement dans le locatif. Nous avons acheté notre petit plex de 25x30 (sans sous-sol) en 2017 avec un bébé justement pour sécuriser un endroit pour élever notre famille et permettre une stabilité à notre fille, à l'abri des aléas et risques locatifs de devoir déménager et la changer d'école primaire. Ironique non de se trouver dans la même situation avec votre règlement? Parce que c'est ce qui va inévitablement se passer pour plusieurs familles, on devra vendre notre plex; c'est trop petit. Nous avons acheté avec la ferme intention de convertir dans quelques années, le temps de ramasser nos sous, et lors de l'achat nous avons bien fait nos devoirs de se rendre à l'urbanisme de l'arrondissement pour vérifier la faisabilité du projet: aucun problème. On a des plans de design et d'ingénieur, mais possiblement plus d'issue. Vous êtes certes très au courant de l'explosion des prix de l'immobilier dans le quartier: si on doit vendre, on n'a plus les moyens de racheter dans notre quartier, notre Villeray adoré, comme bien d'autres quartiers de Montréal où on souhaiterait vivre éventuellement sans voiture. On devra quitter vers la banlieue, trafic et voitures incluses.

Je supporte votre close d'interdire la subdivision des plex par contre. Pourquoi? Parce que voilà des gens qui souhaitent faire un coup d'argent, pas de profiter de leur bien et habiter le quartier. Voilà une différence notable à mes yeux. Laissez un peu plus de flexibilité à ceux qui souhaitent y habiter et en profiter. Et d'entretenir leur propriété.

Et pourquoi tant de sévérité? Selon les informations disponibles sur les autres arrondissements, voici ce qui serait permis:

Rosemont–La Petite-Patrie n'interdit pour sa part que celles de triplex, alors que dans le Plateau-Mont-Royal, la suppression de logements sera permise pour transformer un duplex en cottage, « si la superficie maximale de la nouvelle unité fusionnée ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.»

Qu'est-ce qui justifie alors des règles plus strictes dans Villeray? Combien de demandes de conversion de duplex et triplex les arrondissements de Rosemont et Plateau reçoivent-ils comparativement à Villeray dans les dernières années? Pourquoi ne pas se coller aux règles du 200m<sup>2</sup> également? Plusieurs duplex dans Villeray sont petits et votre proposition actuelle de dérogation pour les plex sur un lot de 20 pieds de façade est injuste envers bien d'autres propriétaires. Par exemple, selon votre proposition, une conversion d'un plex de 20 pieds x 40 pieds, voire plus, serait autorisée mais pas un 25x30? Injuste. Vous devez vous baser sur une donnée fixe comme les arrondissements voisins qui sont certes aux prises avec la même réalité.

La population grandit, tout le monde a besoin de sa place, pas juste les locataires. Pensez à des solutions long-terme, du développement locatif avec des promoteurs immobilier. Tous les terrains vacants actuellement sont accordés à des entrepreneurs qui construisent des condos à prix très chers, pas de locatifs, c'est scandaleux. Alors dites-moi, vous trouvez juste d'accorder le peu de lopins de terre disponibles dans Villeray pour développer des condos et voir les promoteurs faire un gros coup d'argent, et d'un autre côté enlever le droit des propriétaires occupants de profiter de leur maison? Moi pas. Je sais que c'est un autre problème, un autre dossier, mais ça fait quand même partie de l'ensemble immobilier de l'arrondissement; du problème et de la solution. Et c'est très frustrant de se faire interdire de profiter de son bien,

quand bien d'autres ont plus de souplesse.

C'est donc ce que je vous demande à votre tour: plus de souplesse dans votre règlement. Permettez toujours la conversion de petits duplex familiaux. Collez-vous au 200m2. Permettez-nous de rester.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous retenons votre suggestion d'assouplir la réglementation pour les familles qui désirent agrandir leur logement à même leur duplex ou triplex existant. Toutefois, nous souhaitons préciser que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne nous permet pas de prescrire "qui" peut réaliser certains travaux. Nous en sommes tout de même à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

En ce qui concerne l'application d'une superficie de plancher maximale pour les maisons unifamiliales, nous retenons votre suggestion et devons en évaluer les impacts. De prime abord, cette option n'avait pas été retenue, car elle comporte quelques contraintes au niveau juridique. Par exemple, il faut savoir que la Loi ne nous permet pas de prescrire la superficie d'une maison unifamiliale seulement lorsque celle-ci résulte de la conversion d'un duplex ou d'un triplex. Comme pour les règlements du Plateau-Mont-Royal et de Verdun, la superficie maximale viserait toutes les maisons unifamiliales, qu'elles aient déjà été construites, qu'elles résultent d'une réunification de logements ou qu'elles découlent d'un permis de construction neuve. Par ailleurs, le mandat que le conseil d'arrondissement nous avait donné était de protéger le parc de logements existant, et non de régir l'aménagement des maisons unifamiliales.

Enfin, en ce qui concerne la construction de logements locatifs, sachez que, légalement, nous ne pouvons pas régir le mode de tenure des logements, c'est-à-dire que nous ne pouvons pas contrôler le fait que les logements dans les constructions neuves soient loués ou vendus en copropriété.

Toutefois, nous tenons à mentionner que le Règlement pour une métropole mixte, qui entrera en vigueur en janvier 2021 et s'appliquera à l'ensemble du territoire de la Ville de Montréal, viendra ajouter des exigences en matière d'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux dans les projets de construction neuve.

**146. Nom :** Guénaël Charrier

**Commentaires du citoyen :**

J'appuie ce projet de réglementation.

Il faut absolument garder des logements de petite taille et donc abordables pour nos futurs jeunes. Car nos étudiants ne peuvent pas ce loger à Laval et étudier à Montréal.

**147. Nom :** Camille Thompson-M.

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**148.** Nom : Sasha Dyck

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**149.** Nom : Christian Toussaint

**Commentaires du citoyen :**

J'habite avec ma conjointe le quartier Villeray depuis 2006 et avec bonheur nous sommes devenu propriétaires d'un plex en 2008. En près de quinze ans, nous avons vu le quartier se métamorphoser grandement. Progressivement, l'arrivée de plus en plus nombreuses de jeunes familles a littéralement propulsé le quartier. Bien sûr, les garderies sont apparue progressivement, mais les nombreuses nouvelles familles ont aussi été un moteur de transformation en favorisant un grand rajeunissement des commerces locaux.

Quelques exemples : Comment ne pas être heureux de l'agrandissement du Tapéo qui a pris la place d'un terrain vague en gravel utilisé pour vendre des autos usagés; de la construction d'un immeuble comptant 18 logements en face Miss Villeray au lieu d'un garage de mécanique pas trop propre ou encore du restaurant Tandem qui a remplacé un mini-marché au puce qui était plus un bric-à-bric qu'autre chose. Je me limite, mais les exemples sont fort nombreux dans le quartier... comme aussi le Pain dans les voiles, LOCO, Lili et Théo, etc.

Pour certains, ces changements riment avec gentrification, pour d'autres la densification et l'amélioration de la qualité de vie globale de la population à surtout des bienfaits. Soyons réaliste, si le quartier n'avait pas été investis par autant de jeunes couples devenus propriétaires de plex, puis qui sont devenus de jeunes familles, les nombreux projets de ruelles vertes ne se réaliserait pas aussi aisément. Je peux vous en parler longtemps, nous avons mis en place la ruelle [REDACTED] l'an dernier, après 4 ans de laborieux efforts avec l'aide de plusieurs amis/voisins. Dans le même sens, vous le savez certainement, le populaire mange-trottoir est animé principalement par de jeunes parents.

Il est important pour nous de souligner que les propriétaires-occupants sont une grande richesse pour le quartier. Généralement, ils sont plus enclin à faire de l'entretien paysager de leur terrain, de leur ruelle verte ou encore dans les espaces disponibles sur les trottoirs. Étant des résidents à long terme, ils sont beaucoup plus susceptible de s'impliquer activement dans le quartier. J'en ai connu plusieurs en étant président du CA du CPE de ma fille pendant trois ans. Et, généralement, ils ont un plus grand intérêt à l'entretien général de leur immeuble qu'un propriétaire non-occupant.

Je me trompe peut-être, mais j'ai l'impression que votre règlement souhaite s'attaquer aux problèmes des rénovictions. Dans votre document pour la consultation publique, vous

mentionnez que votre projet touche 0,26 % du parc immobilier de l'arrondissement dans les 5 dernières années. Clairement, votre solution aura très peu d'effet dans votre désir de résoudre la crise du logement et encore moins pour restreindre les rénovictions.

Vous auriez grand intérêt à revoir l'ensemble de votre règlement si votre objectif est plutôt de limiter les rénovictions, parce qu'actuellement, les victimes sont principalement des propriétaires-occupants. Généralement, un investisseur va préférer expulser des locataires, refaire le logement en mettant tout à terre et en relouant en doublant ou triplant le prix demandé. En aucun temps, il va investir pour transformer deux logements en un cottage. C'est beaucoup trop d'investissement pour ce que ça va lui rapporter : un loyer très élevé au lieu de deux revenus d'importance. Si vous croyez que parmi les 107 demandes de permis de conversion, il y en a plusieurs qui ont utilisés ce prétexte pour se débarrasser de locataires sans convertir deux logements, pourquoi ne pas envoyer vos inspecteurs sur la route pour vérifier chacune de ces demandes de permis? Dans quelques semaines, vous aurez l'heure juste.

À l'opposé, votre règlement entraînera beaucoup d'effets négatifs dans le développement des projets de vie de nombreux citoyens qui sont une richesse dans le quartier. Vous le savez, il y a beaucoup de duplex ou de triplex qui sont étroit dans Villeray. Pourquoi avoir choisi d'exclure les immeubles de plus de 20 pieds de large ? Pouvez-vous nous transmettre les études qui ont été complétés dans l'arrondissement pour dénombrer le nombre d'immeubles qui ont cette largeur et combien en sont légèrement supérieur (entre 20 et 25 pieds de largeur) et qui seront ainsi exclus et qui ne pourront améliorer leur résidence en agrandissant leur milieu de vie ?

Concrètement, nous sommes un bon exemple des conséquences de votre règlement. Notre immeuble a une largeur de 38 pieds, bien au delà de votre limite. Mais, comme c'est un 6plex, la largeur de chaque logement (trois de chaque côté) est plutôt de 19 pieds. Nous avons comme projet, dans quelques années, de quitter notre logement au rez-de-chaussée, qui est très peu ensoleillé, pour rénover et transformer les deux logements du 3e étage pour en faire un seul. Ce qui nous permettrait d'avoir une salle de bain plus grande qu'actuellement, soit moins de 4 pieds par 8 pieds, de rénover en profondeur la cuisine et d'avoir un bureau, digne de ce nom, me permettant de travailler à domicile convenablement.

Ce changement serait évidemment profitable pour nous, mais il nous permettrait aussi de louer par la suite le rez-de-chaussée, une denrée rare et très apprécié par les jeunes familles. Votre règlement peut-il être adapté pour nous éviter de nous laisser comme solution de vendre notre immeuble et de trouver un nouveau milieu de vie mieux adapté à nos besoins familiaux et professionnelles ? Si votre règlement est mis en place, pouvez-vous nous expliquer comment nous pourrions agrandir notre résidence qui deviendra éternellement limité et qui nous force à jumeler salon et chambre à coucher des parents en plus d'avoir une salle de bain minuscule ? Pour nous, c'est un non-sens que l'on puisse jumeler deux logements un par-dessus l'autre, mais que ce sera interdit de jumeler deux logements qui sont côte-à-côte. Pourquoi votre règlement crée une telle injustice ?

Autre conséquence concrète de votre règlement, il va certainement entraîner un exode de jeunes familles qui choisiront de s'établir dans un autre quartier ou de quitter la ville de Montréal.

À titre d'exemple bien réel, parmi nos locataires, trois familles sont en réflexion pour devenir

éventuellement propriétaire. La première de ces familles a eu un 3e enfant en janvier et grâce à l'apparition massive du télétravail, elle négocie présentement l'achat d'une maison à Rivière-du-Loup. Par contre, les deux autres familles souhaitent s'établir à Montréal. La seconde famille, en lien avec les lieux de travail des deux conjoints, elle regarde pour un achat dans Hochelaga-Maisonneuve, mais ce même type de règlement là-bas pourrait aussi les amener à choisir d'acheter à Longueuil, lieu de travail de madame. Pour la troisième famille, qui auront un second bébé en novembre, ils regardent pour acheter un duplex ou un triplex et votre règlement les a directement forcé à tourner leur regard vers Ahuntsic.

Comme on l'a appris récemment, le solde migratoire, est maintenant négatif à Montréal pour la première fois depuis 2006-2007, il risque de diminuer encore plus si un tel règlement est adopté ici comme dans les six autres arrondissements. C'est bien connu, les jeunes adultes viennent étudier à Montréal, forme un couple après un certain temps, puis après un ou deux enfants, ils prendront encore plus la direction de la banlieue à cause de votre règlement les empêchant d'investir à leur guise dans leur immeuble et d'y aller une étape à la fois considérant le prix des plex. Avez-vous un plan d'action pour conserver un maximum de jeunes familles dans le quartier au lieu des inviter à quitter ?

Revenons sur votre argumentaire de la crise de logements dans le quartier. D'un côté, il y a eu des demandes de permis de conversion qui ont entraînés la disparition de 107 logements en 5 ans, soit seulement moins de 22 par année. Par contre, il semblerait que vous avez oublié de mentionner qu'il y a eu la création de 1505 logements grâce à des constructions neuves (1164) ou des transformations (341) pour la même période. Au net, la réalité serait plutôt une augmentation de 1335 logements. Pouvez-vous nous confirmer l'état réel de la situation locative de Villeray et de l'arrondissement ? Dans les cinq dernières années, le nombre total de logements a-t-il augmenté ou il a diminué ?

Nous sommes porté à croire qu'au lieu de pénaliser les propriétaires-occupants, vous devriez vous concentrer à améliorer le parc locatif. Quand est-il de la promesse de Valérie Plante et de Projet Montréal qui s'est engagé à aménager 12 000 logements sociaux et abordables en quatre ans ? Pouvez-vous nous dire combien de logements sociaux et abordables ont été créés dans l'arrondissement depuis la dernière élection municipale ?

Dans le sens inverse de votre règlement actuel, au lieu de limiter les droits des propriétaires, n'avez-vous pas pensé favoriser l'établissement d'un plus grand nombre de propriétaires - occupants? Vous pourriez, par exemple, innover en offrant un congé ou une diminution de taxe aux propriétaires qui s'engagent à demeurer dans leur immeuble pendant une période de 5 ans. Ce genre d'incitatif aurait l'effet d'attirer un plus grand nombre de jeunes familles et d'éloigner les spéculateurs.

En terminant, nous espérons que votre réflexion vous amènera à profondément revoir votre règlement pour prendre en compte la réalité de nombreuses jeunes familles qui souhaitent vivre dans ce quartier pendant de nombreuses décennies. Idéalement, il serait sage que vous suiviez l'exemple de Verdun en reportant la seconde lecture de votre règlement et en mettant en place une consultation permettant à vos concitoyens de s'adresser à vous en personne.

**Réponse de l'arrondissement :**

Tout d'abord, nous ne prétendons pas connaître le nombre d'évictions qui ont lieues chaque

année dans l'arrondissement. Notre base de données est constituée des permis de transformation émis dans les cinq dernières années. L'analyse des libellés des permis nous a permis de chiffrer les types de transformations qui s'opèrent dans l'arrondissement. Toutefois, nous pouvons vous dire que, dans les cinq dernières années, l'émission de permis de transformation a engendré la perte de 167 logements, alors que la démolition d'immeubles a occasionné la disparition de 110 logements. Encore une fois, nous ne pouvons pas vous dire combien de ces logements étaient loués.

Concernant la création de logement sociaux, sachez que, depuis 2005, nous appliquons la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels d'une certaine ampleur. Celle-ci vise le maintien de la mixité sociale en encourageant le développement d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins des citoyens ayant des revenus variés sur les grands sites.

En complémentarité à la Stratégie d'inclusion de logements abordables, est en vigueur sur le territoire de l'arrondissement, la Politique locale d'inclusion sociale. Celle-ci s'applique aux projets résidentiels de moins de 100 unités profitant d'une autorisation réglementaire leur conférant un avantage aux paramètres suivants:

- Dérogation à la hauteur maximale en étages;
- Dérogation à la densité (coefficient d'occupation du sol);
- Dérogation à l'usage.

La présente Politique favorise la contribution sous forme financière plutôt qu'en unités de logements. Les sommes amassées dans le cadre de sa mise en œuvre pourront ensuite être utilisées, exclusivement, dans le cadre de la réalisation de projets de logements sociaux et communautaires sur le territoire de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension. À ce jour, l'arrondissement a amassé plus d'un demi-million de dollars.

Puis, nous vous informons que la Ville de Montréal a adopté le Règlement pour une métropole mixte. Celui-ci entrera en vigueur en janvier 2021 et viendra renforcer les exigences en matière d'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux, et ce, autant pour les projets conformes que dérogatoires. Celui-ci s'appliquera à l'ensemble du territoire de la Ville.

Depuis 2015, 105 logements sociaux construits, 185 ont été entièrement reconstruits (habitations St-Michel) et 109 sont en voie d'être construits.

Enfin, concernant votre proposition qui est *d'offrir un congé ou une diminution de taxe aux propriétaires qui s'engagent à demeurer dans leur immeuble pendant une période de 5 ans*, nous vous informons que les compétences en matière de taxation sont attribuées à la Ville de Montréal et non pas aux arrondissements.

<b>150.</b>	<b>Nom :</b> Sarah Khaoula Oumamass
-------------	-------------------------------------

<b>Commentaires du citoyen :</b>
----------------------------------

Le nouveau règlement proposé par l'arrondissement me voit grandement préoccupée de par
--

l'avenir que j'allais me bâtir dans cet arrondissement. N'ayant pas les moyens de me procurer une maison unifamiliale dans le quartier (ni dans plusieurs autres quartiers sur l'île), j'avais les plans de louer encore une dizaine d'années le logement locatif et de ramasser des sous pour éventuellement le transformer en unifamiliale, de concert avec l'agrandissement de la famille.

Si j'avais su que ce règlement allait être implanté, jamais je n'aurais acheté dans le quartier. Un tel règlement va continuer à contribuer à l'exode des familles à l'extérieur de la ville de Montréal étant donné que les familles de la classe moyenne ne peuvent pas se permettre financièrement une maison sur l'île de Montréal. À ma connaissance, la Ville de Montréal a mis en place des mesures pour contrer cet exode des familles et ce règlement va aller dans le sens inverse et accentuer cet exode.

Pour tous les acheteurs de duplex/triplex ayant acheté dans le quartier et qui avait des plans similaires aux miens, ceci est très inquiétant pour leur avenir sur l'île et c'est injuste qu'un tel règlement ressurgissent après la date d'achat. De ce fait, serait-ce possible d'intégrer une clause grand-père au nouveau règlement afin que tout propriétaire ayant fait l'acquisition du bâtiment avant la date du règlement sont grandpérisés et peuvent le convertir en unifamilial? Je ne pense pas que cette clause devrait toutefois s'appliquer pour les duplex converti en deux condos puisque l'objectif de cette démarche est davantage l'enrichissement du propriétaire initial, plutôt qu'un dessein d'agrandissement d'une famille par exemple.

Encore une fois, je réitère mon inquiétude face à mon avenir sur l'île de Montréal si ce règlement est adopté comme tel sans clause grand-père puisque je ne me vois pas fonder une famille dans un petit bas de duplex et le prix des maisons unifamiliales est inabordable...

En espérant trouver une écoute auprès de vous et que cette clause grand-père pour la conversion des duplex en unifamilial soit incluse dans le règlement.

**Réponse de l'arrondissement :**

Pour répondre à votre question, il n'est pas possible, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, d'appliquer un règlement en fonction de la date d'acquisition d'une propriété. Toutefois, nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**151. Nom :** Emeric Morin et Gabrièle Duschesne

**Commentaires du citoyen :**

Ce présent courriel se veut un commentaire pour la consultation publique sur Le Règlement modifiant le Règlement de zonage de l'arrondissement (01-283).

Bien que nous comprenons l'objectif de vouloir protéger le parc de logement locatif dans l'arrondissement, nous tenons à vous faire part de notre commentaire en tant que jeune famille.

Ma conjointe et moi avons fait l'acquisition d'un triplex en 2018. Nous habitons le logement du rez-de-chaussée et comme nous sommes une famille de 2 jeunes professionnels, nous faisons

bon usage de notre espace disponible. Nos 2 pièces fermées sont utilisées comme chambre principale et bureau pour le travail à domicile. Nous avons acheté dans le quartier Villeray, pour la proximité de nos emplois respectifs, mais aussi pour la qualité de vie du quartier pour y établir une famille.

Si le règlement vient en force tel quel, nous manquerons d'espace pour y loger nos enfants et n'aurons pas le choix de déménager à l'extérieur du quartier, même de la ville. Lorsque nous avons acquis le triplex, il n'y avait aucune restriction sur son usage et nous pouvions agrandir en maison unifamiliale, ce droit ne devrait pas nous être enlevé.

Bien que la protection des logements soit un enjeu, nous vous prions de considérer l'exode des jeunes familles aussi. Nous vous prions de tenir en compte la libre jouissance d'un bien en tant que propriétaire occupant. Il faut faire la différence entre une conversion en unifamiliale afin d'y loger sa famille et une division des logements afin d'en tirer des avantages locatifs.

**152.** | **Nom :** Eben Hicks

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**153.** | **Nom :** Hugo Levasseur

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre à l'annexe B.

En réponse à votre appel de commentaires et questions pour la consultation publique sur le projet de règlement 01-283-108, vous trouverez ici en pièces jointes

- avis et recommandation (mon point-de-vue sur le règlement)
- (5056) signatures d'une pétition en ligne contre le(s) règlements(s) :  
<http://chnq.it/t5Z6vK7j>

Encore une fois, merci de prendre en considération ces commentaires et questions.

**Réponse de l'arrondissement :**

Puisque vous mentionnez vous être rendu à plusieurs reprises au bureau de l'arrondissement pour poser des questions sur la conversion votre immeuble en unifamilial, nous avons effectué des vérifications dans votre dossier pour déterminer si nous pouvions vous accorder un droit acquis pour ces travaux. Malheureusement, aucune information ne nous le permet. En effet, les renseignements les plus récents datent de juin 2018 lorsque nous vous avons émis un permis pour effectuer des travaux de transformation pour votre rez-de-chaussée et des travaux de structure.

À titre informatif nos pouvoirs habilitant en matière de réglementation nous sont conférés par l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que l'article 155 de la Charte de la Ville de Montréal et qu'il ne nous est pas possible de régir les usages, et plus particulièrement, le nombre de logement qu'il est possible d'avoir dans un immeuble.

En ce qui a trait à vos questions concernant les mesures que nous avons mis en place pour faire face à la crise du logement sachez d'une part, que l'arrondissement a abrogé son Règlement sur la conversion des immeubles en copropriété divisé en octobre 2019. Ceci, dans le but de réduire la pression sur le parc de logements locatifs et encourager la mixité et la diversité sociale sur le territoire de l'arrondissement.

Par contre, en ce qui a trait aux copropriétés indivises, nous ne pouvons malheureusement pas les régir car il n'y a pas de division matérielle de l'immeuble. Le bâtiment n'est pas partagé, il appartient à plusieurs personnes à la fois. Conséquemment, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne nous permet pas de contrôler le mode de tenure de la propriété, c'est-à-dire, la façon dont le logement sera occupé.

De plus, depuis 2005, nous appliquons la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels d'une certaine ampleur. Celle-ci vise le maintien de la mixité sociale en encourageant le développement d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins des citoyens ayant des revenus variés sur les grands sites.

En complémentarité à la Stratégie d'inclusion de logements abordables, est en vigueur sur le territoire de l'arrondissement, la Politique locale d'inclusion sociale. Celle-ci s'applique aux projets résidentiels de moins de 100 unités profitant d'une autorisation réglementaire leur conférant un avantage aux paramètres suivants:

- Dérogation à la hauteur maximale en étages;
- Dérogation à la densité (coefficient d'occupation du sol);
- Dérogation à l'usage.

La présente Politique favorise la contribution sous forme financière plutôt qu'en unités de logements. Les sommes amassées dans le cadre de sa mise en œuvre pourront ensuite être utilisées, exclusivement, dans le cadre de la réalisation de projets de logements sociaux et communautaires sur le territoire de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension. À ce jour, l'arrondissement a amassé plus d'un demi-million de dollars.

Puis, nous vous informons que la Ville de Montréal a adopté le Règlement pour une métropole mixte. Celui-ci entrera en vigueur en janvier 2021 et viendra renforcer les exigences en matière d'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux, et ce, autant pour les projets conformes que dérogatoires. Celui-ci s'appliquera à l'ensemble du territoire de la Ville.

Pour ce qui est de votre question «Pourquoi ne considérez-vous pas que les investissements, des propriétaires qui transforment leur immeuble en unifamiliale, contribuent directement à l'amélioration du parc de logements locatifs?», nous tenons vous à préciser que notre geste réglementaire vise à diminuer la perte de logement existant en nombre et non pas à limiter les travaux en vue à les moderniser. Se sont les propriétaires qui fixent, en conformité avec les règles de la Régie du logement, le coût des loyers.

Ensuite, concernant vos questions :

- «Sachant que Montréal se trouve au bas de l'échelle nationale en termes de coût du loyer et d'augmentation du loyer, comment justifiez-vous cet objectif de freiner l'augmentation des coûts du loyer et de priver les propriétaires de revenus nécessaires à l'entretien du parc de logements locatifs privé?»;

- «Sachant que Montréal se trouve au bas de l'échelle nationale en termes de coût du loyer et d'augmentation du loyer, comment justifiez-vous cet objectif de freiner l'augmentation des coûts du loyer et de priver les propriétaires de revenus nécessaires à l'entretien du parc de logements locatifs privé?»

Dans aucun de nos documents, la Direction du développement du territoire évoque ces éléments.

À votre question «Quelles sont les données réelles et objectives que vous avez utilisées pour déterminer que les «réno-victions» sont un réel problème?» nous ne prétendons pas connaître le nombre d'évictions qui ont lieu chaque année dans l'arrondissement. Notre base de données est constituée des permis de transformation émis dans les cinq dernières années. L'analyse des libellés des permis nous a permis de chiffrer les types de transformations qui s'opèrent dans l'arrondissement. Toutefois, nous pouvons vous dire que, dans les cinq dernières années, l'émission de permis de transformation a engendré la perte de 167 logements, alors que la démolition d'immeubles a occasionné la disparition de 110 logements. Encore une fois, nous ne pouvons pas vous dire combien de ces logements étaient loués.

En ce qui a trait à vos questions sur l'embourgeoisement, dans aucun de nos documents nous, la Direction du développement du territoire, faisons référence à cette notion.

Concernant votre question «Étant donné l'augmentation de l'offre de logements dans Villeray-St-Michel-Parc-Extension d'environ 2% (1335 net entre 2015 et 2019) et une augmentation maximale de la population d'environ 1.2% sur une période de longueur équivalente, n'y voyez-vous pas un surplus de logements?» je vous réfère à nos documents que nous avons mis en ligne pour cette consultation. Je vous confirme que la base de notre réflexion est le taux d'occupation.

À votre question «Selon-vous, étant donné que plusieurs arrondissements ont adopté des projets de règlements semblables, ne serait-il pas recommandable que ces règlements soient le plus uniformes que possible?», en vertu de l'article 151 de la Charte de la Ville de Montréal, la réglementation du zonage est une compétence d'arrondissement.

Enfin, nous prenons notes de vos suggestions pour modifier le projet de règlement.

<b>154.</b>	<b>Nom :</b> Yvan Bolduc et Louise Nadeau
<b>Commentaires du citoyen :</b> Voir lettre à l'annexe B.	
<b>Réponse de l'arrondissement :</b> D'abord, en ce qui concerne l'information contenue dans le dossier décisionnel relié au projet de règlement, nous sommes d'avis que nous avons inclus au dossier toute l'information jugée	

opportune pour la prise de décision.

Par ailleurs, la consultation publique est un exercice prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Lors de l'adoption d'un projet de règlement, une consultation publique doit avoir lieu après le dépôt d'un avis de motion et la première lecture du projet de règlement par le conseil d'arrondissement. Prenez note que, suite au dépôt du rapport de la consultation publique, le conseil d'arrondissement pourrait choisir de modifier le projet de règlement pour tenir compte des commentaires des citoyens. Ensuite, après une deuxième lecture par le conseil d'arrondissement, le projet de règlement fera l'objet d'une procédure d'approbation référendaire avant son adoption finale, le cas échéant.

Dans un autre ordre d'idées, nous sommes conscients que le projet de règlement aura des impacts sur les propriétaires-occupants et ceux-ci ont été évalués dans le cadre du processus de dépôt du projet de règlement.

En réponse à votre question à propos de ce que l'arrondissement a fait ces dernières années pour sensibiliser les locataires à leurs droits, d'abord, nous pouvons vous dire que nous rencontrons plusieurs fois par année les comités logements pour discuter de l'état de la situation et que nous travaillons en étroite collaboration avec eux pour élaborer certains projets.

Sachez aussi que plusieurs organismes offrent un service d'information et d'aide juridique aux locataires. Ces organismes sont notamment :

- Régie du logement: <https://www.rdl.gouv.qc.ca/>
- Barreau du Québec: <https://www.barreau.qc.ca/media/1110/feuille-ligne-logement.pdf>
- Juripop: <https://juripop.org/>
- Bureau Info-logement: <https://cecrq.info/bureau-info-logement/>
- Association des locataires de Villeray: <http://locatairesdevilleray.com/>
- Boussole juridique.ca: <https://boussolejuridique.ca/>
- Comité d'Action de Parc-Extension: <http://comitedactionparcex.org/>

Par ailleurs, vous nous demandez comment nous entendons " mobiliser les propriétaires-occupants, sans règlement coercitif, pour aider l'arrondissement dans la résolution de la problématique liée à la disponibilité des logements abordables". C'est une question intéressante. En tant que propriétaire-occupant, avez-vous des suggestions à nous faire à ce sujet?

Pour terminer, en ce qui a trait à la construction de logements sociaux, il s'agit d'une compétence du conseil municipal et du Service de l'Habitation. Nous ne sommes pas à même de répondre à votre question. Toutefois, nous pouvons vous mentionner que la Ville de Montréal a adopté le Règlement pour une métropole mixte. Celui-ci entrera en vigueur en janvier 2021 et viendra renforcer les exigences en matière d'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux, et ce, autant pour les projets conformes que dérogatoires. Celui-ci s'appliquera à l'ensemble du territoire de la Ville. De plus, la Ville a maintenant le droit de préemption qui lui confère de nouveaux pouvoirs lui permettant d'identifier des terrains pour lesquels elle aura le premier droit d'achat dans le but de réaliser des projets de logement social.

Enfin, à la dernière page de votre document, vous énoncez que nous avons choisi “d’accélérer” le processus de consultation publique. Nous souhaitons corriger ce fait, car la consultation publique n’a été accélérée d’aucune façon. Nous avons choisi de tenir la consultation publique par écrit, conformément aux directives ministérielles en vigueur. De plus, nous avons accordé une durée de 30 jours à la consultation publique, plutôt que 15 jours tel que prescrit par la Loi.

**155.** | **Nom :** Jonathan Besserer

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre à l’annexe B.

**Réponse de l’arrondissement:**

Nous prenons note de vos suggestions pour modifier le projet de règlement.

**156.** | **Nom :** Andrée-Anne Lussier et Sebastian Warring

**Commentaires du citoyen :**

Portrait de famille à l’attention des élus de VSMPE

Famille Waring-Lussier

District Saint-Michel, [REDACTED]

Propriétaire-occupant depuis juin 2018

Nous sommes une famille petite famille et nous avons deux filles. Notre logement du dessus est présentement occupé par ma mère et sa colocataire. Nous allons entamer en 2021 des rénovations à notre sous-sol. Mais les fenêtres de celui-ci ne nous permet pas de faire des chambres supplémentaires. Votre projet de loi nous rend perplexe sur notre avenir et l’avenir de notre famille à Montréal. Comment voulez-vous garder une famille dans un typique appartement deux chambres de Montréal? Nous avons acheter un duplex dans l’idée d’un jour en faire une plus grosse maison pour agrandir la famille, mais vous ne nous encouragez pas du tout dans nos démarches.

Sincèrement ce n’est pas en empêchant les familles de prendre pleine possession de leur espace que vous allez régler le problème de logement de Montréal. Le manque de logement social, Airbnb, les prix exorbitant et les renovictions de masse sont beaucoup plus votre problème que le seul logement qu’un propriétaire occupant voudrait reprendre. La majorité des logements 3 chambres et plus sont occupés par des collocations et les propriétaires refusent de louer à des familles. C’est la raison pour laquelle nous achetons des duplex. Ayant peu de moyen, nous utilisons les revenus du loyer pour nous aider en attendant de pouvoir agrandir vers le haut! Et maintenant vous voulez gérer comment on utilise nos logements: comme le propriétaire d’avant qui refuse les familles, vous nous brimez d’avantages, nous expulsant de notre maison malgré vous.

Nous faisons appel à votre bon sens, votre sens de la famille et vous demandons, svp, de nous aider dans notre bataille afin de faire revoir cette réglementation qui aura pour

conséquence l'éviction de familles de leurs propres résidences. Nous nous permettons de vous rappeler qu'il n'y a pas que les locataires qui ont des droits et qui méritent d'être protégés et que des familles peuvent autant être locataires que propriétaires.

**157.** **Nom :** Pascale Renaud-Hébert et  
Nicolas Ouellet

**Commentaires du citoyen :**

Le 12 mars dernier, mon conjoint et moi sommes devenus propriétaires d'un duplex dans Villeray.

Pour la petite histoire, ce duplex est celui dans lequel notre grand ami a grandi et dont la mère était propriétaire jusqu'au moment où elle nous l'a vendu. Nous avons loué le rez-de-chaussé durant six ans avant qu'elle nous offre de nous vendre l'immeuble en 2018, projet que nous avons financièrement pu concrétiser en 2020.

Étant tous les deux dans le domaine artistique, nos revenus sont instables et fluctuent de façon importante d'année en année. Pour nous donner un coup de main, notre propriétaire nous a vendu l'immeuble à un prix plus que raisonnable, nous donnant ainsi "une chance" dans la vie. En tant que premiers acheteurs, jamais nous n'aurions pu investir dans un duplex dans Villeray autrement. Nous n'avons pas acheté cet immeuble "en attendant" ou pour le "flipper" et le revendre, nous l'avons acheté parce que c'est dans Villeray que nous souhaitons fonder notre famille et y habiter à long terme.

En achetant, nous avons fait le choix de rénover le rez-de-chaussé, que nous habitons, et d'attendre quelques années avant de reprendre le haut. Notre logement fait à peine 800 pieds carrés et notre façade mesure 6,2 mètres. Y habiter à deux ou encore, avec un enfant en bas âge est réaliste, mais y fonder une famille : impossible. Creuser chez nous coûterait au minimum 100 000 dollars. L'option de reprendre le 1er étage était pour nous la plus accessible pour penser habiter notre maison à long terme. Quand nous avons acheté, rien n'indiquait que ce projet ne serait pas possible. Quand nous avons pris connaissance de votre projet de règlement, nous sommes tombés en bas de notre chaise.

Nous comprenons les motivations derrière de tels projets de règlements et nous comprenons que vous avez à cœur les locataires. Nous aussi. Mais notre impression est que vous ne vous en prenez pas aux bonnes personnes. Si nous devons quitter Villeray pour élever nos enfants, croyez-vous que nous vendrons notre immeuble à un prix raisonnable? Au contraire, nous irons, comme tout le monde, en surenchère et l'immeuble appartiendra à des gens avec beaucoup d'argent qui loueront sans aucun doute le logement supérieur à un prix exorbitant (ce que nous avons choisi consciemment de ne pas faire), ou encore, les deux logements à des prix élevés.

Sachez que la crise du logement actuelle n'est pas attribuable au manque de logements, mais bien, au manque de logements aux prix décents. Il nous semblerait beaucoup plus productif d'imposer aux propriétaires une limite dans le prix des locations.

Comme jeunes adultes, convertir notre immeuble en unifamiliale est possiblement la seule option qui s'offre à nous pour continuer d'habiter le quartier. Réalistement, nous empêcher de le faire est de signer notre incapacité à rester en ville, mais surtout, dans ce quartier que nous aimons profondément.

Nous faisons ici appel à votre écoute et à votre sensibilité. Épargnez les familles qui souhaitent uniquement vivre dans un quartier qu'elles adorent. Donnez-nous la chance de nous y établir, de nous y épanouir et de l'enrichir. Permettez-nous de rêver à ce que sera notre vie dans cet endroit qui est notre projet commun, notre futur.

Merci de nous avoir lus et merci d'entendre ce cri du coeur que tant de familles vous envoient depuis les dernières semaines.

**158. Nom :** Diane Lafontaine

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre à l'annexe B.

Avec le vif espoir que le Règlement cité en rubrique soit adopté

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous prenons note de vos suggestions visant à modifier le projet de règlement.

**159. Nom :** Julien Hynes-Gagné et Michaël Tousch

**Commentaires du citoyen :**

Nous vous adressons la présente à la suite de la publication du projet de règlement 01-283-108, en mon nom et en celui de mon conjoint Michaël (en copie conforme). Nous formons une nouvelle famille qui s'installera dès le 28 août au 765 rue Faillon Est, dans VSMPE H2R 1M1. Nous habitons actuellement au 3-4289 rue Clark, dans le Plateau-Mont-Royal, H2W 1X2.

Michaël et moi avons acheté un deuxième étage d'un immeuble indivis de deux étages. Nous disposons de +/- 950 pieds carrés, ce qui inclut notre chambre et un petit bureau. Bien que ceci convient pour l'instant, Michaël et moi avons pour projet d'agrandir notre famille à partir de la fin de l'année - soit par l'adoption, soit par la conception assistée.

Nous avons choisi l'espace que nous avons acheté parce que nous croyons à l'idée d'élever une famille en ville, sans voiture, près des services de proximité. Par ailleurs, une considération importante de notre achat est qu'en vertu de la convention d'indivision, nous avons une priorité pour acheter le premier étage (communément appelé, "droit de préemption"). Nous entendons considérer sérieusement ce droit de préemption lorsque la propriétaire du premier étage (situé au 763 rue Faillon) voudra s'en départir. Ceci nous permettrait à terme d'obtenir l'espace nécessaire (soit 2 x 950 pieds carrés) pour élever notre famille.

Il est évident que si le projet de règlement actuel doit être adopté dans sa mouture actuelle,

plusieurs conséquences délétères sont à envisager:

Nous quitterons probablement VSMPE vers un autre arrondissement ou une autre municipalité qui a à cœur de préserver les familles sur son territoire (ce qui dans l'état actuel des choses, comme décrit ci-dessous, inclut tous les arrondissements de Montréal sauf VSMPE);

Il est manifeste que les propriétaires actuels de maisons unifamiliales dans VSMPE cesseront immédiatement tous travaux destinés à augmenter le parc de logements, sachant qu'ils / elles ont un immeuble avec un grand effet de rareté (c'est-à-dire, un immeuble avec l'espace suffisant pour élever une famille). Ceci poussera inévitablement à la hausse la valeur desdites propriétés, ce qui encouragera encore davantage la flambée des prix des immeubles dans VSMPE (avec un effet à la hausse sur le prix des logements);

Il y aura un flou probable sur notre droit de préemption et la façon de l'exercer en conformité avec les règlements municipaux. Si le règlement venait à affecter, d'une façon ou d'une autre, notre droit de préemption, nous pourrions en tenir responsable l'Arrondissement de VSMPE et obtenir, sans s'y limiter, des dommages et intérêts.

Il ne s'agit pas d'un débat binaire entre locataires et propriétaires. Il s'agit avant tout d'un choix sur le type de clientèle dans le quartier. Si VSMPE veut se transformer en un Griffintown avec un parc de logements principalement constitué de logements de moins de 1000 pieds carrés, qui attireront des étudiants et des jeunes professionnels qui déménageront dès qu'ils auront une famille, elle est sur la bonne voie. Si VSMPE veut attirer des ménages - qui y resteront et qui développeront le quartier de façon durable - il faut impérativement qu'elle module son projet de règlement.

Nous notons à ce titre les faits suivants:

Nous bénéficions d'un espace de moins de 1000 pieds carrés et notre immeuble mesure 9.89 mètres par 8.96 mètres. Il est évident que l'exception de 6.1 mètres du projet de règlement est tout à fait insuffisante et couvre une proportion très limitée d'immeubles du quartier;

Aucune exception n'est prévue dans le projet de règlement relativement aux immeubles en indivision qui sont déjà légalement considérés comme un seul et même immeuble;

Tous les autres arrondissements ont pris des mesures largement moins drastiques, alors qu'ils sont aux prises avec un problème d'accessibilité encore plus important. Nous citons à ce titre Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, Ville-Marie (dans les deux cas, où les transformations de duplex et triplex en maisons unifamiliales restent possibles), le Sud-Ouest (possibles dans plusieurs secteurs), Rosemont-La Petite-Patrie (interdiction limitée aux triplex) et Plateau-Mont-Royal (Duplex en maison unifamiliale permise si la superficie maximale de l'unité fusionnée ne dépasse pas 200 mètres carrés).

Avec respect, nous pensons que le projet de règlement proposé va trop loin et constitue une expropriation déguisée. Bien qu'il soit sans doute bien intentionné, il aura l'effet de transformer le quartier en une série de pied-à-terre pour personnes seules ou en couples, qui quitteront VSMPE à la première opportunité. Il n'y a aucune vision durable dans ce projet de règlement.

Vous avez une chance unique de continuer de faire de VSMPE un arrondissement pour les familles. Nous vous invitons à la saisir.

**Réponse de l'arrondissement :**

Sachez que nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

<b>160.</b>	<b>Nom :</b> Robert Paris pour PACT de rue
-------------	--

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre à l'annexe B.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous prenons note de vos suggestions visant à modifier le projet de règlement.

<b>161.</b>	<b>Nom :</b> Dominique Martel pour l'Association des locataires de Villeray, Boudarka Ouardia (?), Karim Aflihuou et Lyne Provençal
-------------	---

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre à l'annexe B.

<b>162.</b>	<b>Nom :</b> Sarah Mahu
-------------	-------------------------

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v2 à l'annexe B.

<b>163.</b>	<b>Nom :</b> Linette Huponcel (?)
-------------	-----------------------------------

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v2 à l'annexe B.

<b>164.</b>	<b>Nom :</b> Maydorda Olibjit (?)
-------------	-----------------------------------

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v2 à l'annexe B.

<b>165.</b>	<b>Nom :</b> Nasrallal Jay M. (?)
-------------	-----------------------------------

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v2 à l'annexe B.

<b>166.</b>	<b>Nom :</b> Francine Giroux
<b>Commentaires du citoyen :</b> Voir lettre d'appui-v2 à l'annexe B.	

<b>167.</b>	<b>Nom :</b> Mai (?)
<b>Commentaires du citoyen :</b> Voir lettre d'appui-v2 à l'annexe B.	

<b>168.</b>	<b>Nom :</b> Léonie Charles
<b>Commentaires du citoyen :</b> Voir lettre d'appui-v2 à l'annexe B.	

<b>169.</b>	<b>Nom :</b> Ira Limus (?)
<b>Commentaires du citoyen :</b> Voir lettre d'appui-v2 à l'annexe B.	

<b>170.</b>	<b>Nom :</b> Irina Aleksandrova
<b>Commentaires du citoyen :</b> Voir lettre d'appui-v2 à l'annexe B.	

<b>171.</b>	<b>Nom :</b> Jasmin Bertin
<b>Commentaires du citoyen :</b> Voir lettre d'appui-v2 à l'annexe B.	

<b>172.</b>	<b>Nom :</b> Michel Grégoire
<b>Commentaires du citoyen :</b> Voir lettre d'appui-v2 à l'annexe B.	

<b>173.</b>	<b>Nom :</b> Marie-Élaine Taupier
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
Voir lettre à l'annexe B.	
<p>Suite à l'annonce de la consultation publique écrite pour le projet de règlement 01-283-108, nous voulions vous faire part de notre témoignage afin que vous puissiez mesurer l'impact que l'approbation d'un tel règlement pourrait avoir pour nous.</p> <p>Nous vous demandons de revoir votre position quant à l'adoption du nouveau projet de règlement 01-283-108 et de considérer se faisant la situation de nombreuses familles qui investissent dans leur quartier, qui l'améliorent, qui le font vivre et qui le rendent vivant.</p>	

<b>174.</b>	<b>Nom :</b> Elisabeth Néron
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
Voir lettre d'appui-v2 à l'annexe B.	

<b>175.</b>	<b>Nom :</b> Christos Stratopoulos
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.	
<p>"Point 5 I feel is particularly important--it speaks to the way that we must act in a way that values people over property."</p>	

<b>176.</b>	<b>Nom :</b> Nabindou Traolé pour le RAMPE
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
Voir lettre à l'annexe B.	

<b>177.</b>	<b>Nom :</b> Oswaldo Montoya
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
Concernant la modification du règlement.	
Je crois qu'il faudrait, respecter les propriétés à logements comme un triplex.	
Dans le cas, l'objectif visé est de convertir à une résidence intergénérationnelle lors d'un agrandissement s'il y a des enfants;	

Au lieu d'une exode vers la banlieue ou vers les résidences pour personnes âgées éventuellement.

En conclusion:

De convertir le triplex en Résidence Intergénérationnelle, pourrait être intéressant, pour la famille, les enfants et La Ville de Montréal.

**Réponse de l'arrondissement :**

Concernant les maisons intergénérationnelles, bien que la Loi nous permette de les prévoir, nous avons fait le choix de les considérer comme étant des logements distincts. La raison étant qu'il est très difficile de contrôler leur évolution dans le temps. En effet, il n'est pas rare de voir, après un certain nombre d'années, leur transformation pour leur enlever le lien qui les unit avec celui du propriétaire afin qu'ils soient loués à des personnes qui n'ont aucun lien de parenté avec celui-ci.

**178. Nom :** Lina Pietrantonio

**Commentaires du citoyen :**

Commentaires relatifs au projet d'article 133.1 proposé

**Pourquoi ce projet de règlement :**

Par ce que l'arrondissement se préoccupe, notamment, de la perte de logements causée par divers types de travaux de transformation que peuvent entreprendre les propriétaires d'immeubles à revenus.

**Les faits selon le Sommaire décisionnel publié par le conseil d'arrondissement :**

La réunification de logements est la principale cause de la disparition de logements dans l'arrondissement, pas la subdivision ou l'agrandissement des logements.

Seuls quatre permis ont été émis pour subdiviser ou d'agrandir des logements dans l'arrondissement dans les 5 dernières années, qui signifie que le nombre de logements affectés par des travaux de subdivision ou d'agrandissement substantiel équivalent à moins que  $\pm 0,04\%$  du parc de logements que comporte l'arrondissement durant les 5 dernières années.

Nous limitons artificiellement la nature des travaux qui peuvent être effectués aux appartements sans régler aucun problème puisque l'arrondissement ne perd pas d'appartements à cause de ce phénomène. En fait, la modification proposée à l'article 133.1 aura un impact négatif sur le parc d'appartements de l'arrondissement car elle empêchera les propriétaires d'apporter les changements nécessaires pour faire évoluer les appartements en fonction des demandes du marché. Cela entraînera une stagnation du parc d'appartements au fil du temps.

Par exemple, la division des appartements crée un plus grand nombre d'appartements qui peuvent être loués à des personnes seules, des couples et des familles plus petites, ce qui sont plus nombreuses aujourd'hui que dans les années 50 et 60, lorsque les familles étaient beaucoup plus nombreuses.

Nonobstant la décision finale qui sera prise concernant l'article 133.1, le nouveau règlement ne devrait pas s'appliquer :

- aux logements qui sont déjà vacants au moment de l'adoption du nouveau règlement, ou
- si les locataires sont autorisés à réintégrer les appartements qui sont modifiés une fois les travaux terminés.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous prenons note de vos suggestions visant à modifier le projet de règlement.

**179. Nom :** Annie Allard et Sébastien Charbonneau

**Commentaires du citoyen :**

Famille Allard Charbonneau

Propriétaires occupant d'un duplex situé au 8273 Foucher dans le quartier Villeray depuis 2009.

- Annie Allard 45 ans
- Sébastien Charbonneau 47 ans
- Rose Charbonneau 11 ans
- Antoine Charbonneau 7 ans.

Bonjour,

Nous avons appris il y a quelques semaines par un article dans La Presse qu'il y a un projet de règlement qui empêchera les propriétaires du quartier Villeray de convertir leur Plex en unifamiliale.

Cette annonce nous a profondément ébranlés et pour cause. Nous sommes propriétaires depuis dix belles années d'un Duplex dans Villeray et nous adorons ce quartier depuis le premier jour où nous nous y sommes installés. Nous sommes deux professionnels et travaillons au centre-ville principalement. Nous avons donc choisi d'acheter une propriété sur l'île afin d'éviter le trafic notamment et afin d'avoir plus de temps avec nos enfants. Nous l'avons choisi pour l'ambiance de quartier, sa population composée de famille comme la nôtre et ses écoles de quartier. Lorsque nous avons acheté, nous nous sommes toujours dit que nous allions vivre dans cette maison pour les 30 prochaines années avec nos enfants (enfin, on ne veut pas les garder avec nous jusqu'à 40 ans bien sûr!).

Depuis l'achat en 2009, nous avons toujours eu des locataires à qui nous louons actuellement le 2e étage. Nous habitons le rez-de-chaussée et le sous-sol est de 6 pied seulement et donc trop bas pour être intéressant.

Depuis l'achat, nous avons toujours considéré l'option de la transformation de notre duplex en cottage le temps venu soit quand les enfants grandiraient et que nous serions trop à l'étroit sur un seul étage. Les enfants grandissent et nous étions en réflexion concernant l'espace dont nous disposons pour la famille.

**Avec ce projet de règlement quelles sont nos options?**

- Faire creuser le sous-sol et l'aménager pour la somme astronomique estimée à 175 000\$ ? Nous avons obtenu des soumissions à l'automne 2019. Nous ne pouvons et ne voulons pas investir une telle somme dans un sous-sol. Ça n'a aucun sens.
- Doit-on quitter Montréal pour s'exiler en banlieue? Nous aurions une bien plus grande maison c'est sûr pour le prix et du terrain. Mais la banlieue ne nous ressemble pas. On aime profondément la ville de Montréal. On y habite depuis toujours.

Ce projet de règlement donne l'impression que Montréal veut chasser ses familles, qu'elle veut nous chasser. Mais pourquoi? C'est triste!

Les familles sont importantes pour Montréal et les élus devraient réaliser qu'elles sont un actif pour elle, un atout. Nous comprenons que les logements locatifs sont en baisse, mais nous sommes convaincu que les propriétaires occupants n'en sont pas la cause bien au contraire!! Ces entreprises/individus qui font des flips, convertissent en condos, rénovent et augmentent les prix des loyers de façon faramineuse, ce sont eux qu'il faut pénaliser. Vous vous trompez de cible. Ce ne sont pas les familles qui font ce tort! Les familles habitent les propriétés qu'elles achètent.

Merci d'avoir pris le temps de nous lire.

J'espère de tout cœur que les élus prendront une décision éclairée et juste pour les familles.

**180.** Nom : Marie-Eve Larivée et Antonio Tavares Vidal

**Commentaires du citoyen :**

Nous sommes contre le projet de règlement de zonage 01-283-108 tel qu'il est.

Depuis 1998 nous sommes propriétaire du duplex [REDACTED] anciennement triplex ([REDACTED]). Nous avons acheté cette maison à revenue en tant que jeune couple. Les années ont passées et nous avons eu deux enfants. En 2009 ma mère a bien voulu déménager à Montréal pour nous venir en aide avec les enfants. De ce fait, nous avons transformé notre triplex en duplex pour pouvoir en faire un grand 5 ½ au deuxième pour qu'elle puisse avoir suffisamment grand. Il faut que vous sachiez que c'était 2 petits 3 ½ à pièce double. Si nous n'avions pas pu avoir le permis pour effectuer les travaux nous aurions dû quitter Montréal pour la banlieue car les unis familiale était trop élevé pour nos moyens.

Les années ont passées et nous commençons à manquer de place dans notre maison. Comme vous devez vous en douter 2 ados dans un 5 ½ nous commençons à être à l'étroit. Nous avons penser à vendre la maison pour une bi générationnelle plus grande ce qui nous auraient amener à l'extérieur de Montréal ( encore là trop cher pour rester à Montréal).

Malheureusement, en novembre 2019 ma mère est décédée. À ce moment nous avons pris la décision de demander à notre fils de 20 ans de monter en haut pour y vivre. Évidement nous ne lui chargeons pas de loyer. Il débute l'université en septembre et nous voulons lui ( leurs) offrir le contexte le meilleur pour réussir leurs études.

Nous travaillons les 2 à Montréal, notre garçon débute à l'Université de Montréal en septembre et notre plus jeune débute le secondaire tout près de la maison. Alors vous comprendrez que nous voulons rester à Montréal pour le bien être de toute la famille. Nous avons vus avec notre comptable, la possibilité de demander le changement de l'immeuble locatif en maison unifamiliale. Pour le moment si c'est dans la possibilité c'est ce que nous ferons. Si ce n'est pas possible il peut y avoir de grande chance que nous soyons obligé de quitter notre maison pour la banlieue.

Pour toute les petits propriétaires de duplex et de triplex nous devrions avoir le droits d'aménager notre demeure comme il nous convient. Nous payons suffisamment de taxe pour cela. Je crains que si ce règlement était adopté, qu'il y aurait beaucoup de familles qui quitteraient l'arrondissement Villeray-St -Michel-Parc-extension, Montréal pour la banlieue. Nous croyions que projet Montréal était pour la rétention des familles ? Nous nous sommes peut-être trompés...

**181.** | **Nom :** Benoit Charbonneau

**Commentaires du citoyen :**

Un tel changement à la réglementation doit être adopté par référendum lors d'une élection générale. Les candidats devraient avoir une position non équivoque pour qu'ils puissent être jugés par la population. Les politiciens actuels n'ont aucun mandat pour adopter cette réglementation qui brime les droits à la propriété. Selon moi une telle réglementation devrait même être contestée devant les tribunaux.

**Réponse arrondissement:**

Pour faire suite à vos commentaires, sachez que les pouvoirs habilitants en matière de réglementation nous sont conférés par l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que l'article 155 de la Charte de la Ville de Montréal.

**182.** | **Nom :** Jenna Rose

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**183.** | **Nom :** Shirley Ceravolo

**Commentaires du citoyen :**

I am writing to you today to express my support for Draft by-law 01-283-108. As a renter in the borough who has suffered already 1 housing crisis in her lifetime, I feel that it is in the best interest of the residents and renters of this borough to approve this by-law.

To put it simply, Montreal (especially the borough of Villeray - St. Michel - Parc Extension) does not need an increase in homelessness due to the disappearance of housing available to renters.

Covid-19 has already exacerbated the housing crisis in Montreal caused by companies like Air BNB and other factors. Neglecting to pass this by-law will only make it worse. Please do not let the beautiful city of Montreal become another Toronto.

Please consider the renters.

**184.** Nom : Céline Campagna et Sandra Prescott

**Commentaires du citoyen :**

Je tiens à féliciter l'initiative des représentants de notre arrondissement. Montréal et plus particulièrement notre quartier Villeray sont devenus des endroits où se loger est de plus en plus difficile pour une grande majorité de vos citoyens. Le prix des duplex et triplex a explosé et leur nombre a diminué dû en grande partie à toutes ces conversions rendant ainsi les logements moins nombreux et leur prix exorbitant également. Le logement est un droit bien légitime et ne devrait pas faire l'objet de simple spéculation. Il est de la responsabilité de nos représentants de s'assurer que notre quartier, notre ville ne deviennent pas un autre Toronto, un autre Vancouver.

**185.** Nom : Zachary Kamel

**Commentaires du citoyen :**

I have been a resident of Villeray for 4 years. I moved here in 2016 because I loved the proximity to the market and friends and because it is a great place to live. Unfortunately my time here hasn't been so pleasant. My landlord has since 2018 been attempting to remove all the tenants of our building in order to make condos. He attempted initially to do this through bad faith repossessions, but failed. The only other manger at his disposal would be to turn our units from 2 into 1.

The proposed moratorium would enable the six of us to stay in our homes without fear of evictions. I sincerely hope that you pass the moratorium on conversions. According to the code of Quebec, tenants deserve to live in their apartments with peace, and living under the constant threat of eviction solely so the landlord can make more money completely undermines this code.

I have recordings of my landlord explaining his plans of how he will evict us all to make condos that I'd be happy to share with the consultation if it will help show what will happen to Villeray should the moratorium end and who it will help.

Please pass this law and help me stay in my home.

**186.** Nom : Pierre Boivin et Marie-Christine McLaughlin

**Commentaires du citoyen :**

Famille Boivin-McLaughlin  
Résidents de Villeray depuis 7 ans  
Propriétaires-occupants depuis 2013

En commençant, je voulais vous remercier de prendre le temps de lire les témoignages de chaque famille qui se sentent préoccupées par le projet de règlements 01-283-108, voici donc la nôtre:

Ma femme et moi avons emménagés dans Villeray il y a de ça 7 ans maintenant. Arrivant du Nouveau-Brunswick, nous ne connaissions pas trop les divers arrondissements de Montréal. Notre choix s'est arrêté sur Villeray car il était central en fonction de nos emplois respectifs. Depuis, nous avons appris à adorer ce quartier, sécuritaire pour les enfants, avec des ruelles actives remplies d'enfants, des écoles fantastiques ainsi que ses petites boutiques qui font de Villeray un quartier que nous ne voulons plus quitter.

Lors de notre arrivée dans Villeray en 2013, nous n'avions pas d'enfants, mais sachant que notre objectif était d'en avoir 2 ou 3, nous avons acheté un cottage (ancien duplex converti en unifamiliale) qui possédait 3 chambres. Cette maison a comblé nos besoins pendant les 7 dernières années, car depuis notre arrivée nous avons eu 2 enfants. Mais en janvier 2020, ma femme m'a annoncé une nouvelle qui nécessiterait un changement au niveau de notre demeure car elle était enceinte de notre 3ième enfant.

Sachant que notre maison actuelle ne serait pas adéquate et confortable pour élever 3 enfants, nous avons tout de suite débuté nos recherches pour faire l'achat d'un triplex. En mars 2020, nous avons vendu notre maison actuelle et fait l'achat d'un triplex, toujours dans Villeray, qui serait parfait pour notre famille une fois certaines rénovations majeures effectuées.

L'objectif avec l'achat d'un triplex était clair depuis le début pour nous, il deviendrait notre maison pendant plusieurs années, mais il nécessiterait des rénovations. Nous habiterons au RDC pendant un certain temps (2 chambres... pas super pour une famille avec 2 enfants) et prendrions éventuellement possession d'un des logements au 2ième pour être capable de rénover pour avoir 4 chambres. Ceci engendrerait donc des rénovations du logement au 2ième ainsi que l'installation d'un escalier au RDC. De plus, nous avons comme plan de faire de ce triplex une maison intergénérationnelles, avec la reprise de l'autre logement au 2ième (sans toutefois éliminer ce logement, donc en le gardant ce logement indépendant de la maison unifamiliale), pour y loger la mère de ma conjointe, qui est en début de perte d'autonomie. Vous voyez, nous avons un projet de vie avec l'achat de ce triplex, pas seulement pour notre petite famille, mais aussi pour la mère de ma conjointe qui voit son niveau de stress augmenté depuis que ce projet de règlement a été mis-en-place. Ce stress supplémentaire n'était pas nécessaire avec tous les changements qu'elle vit depuis l'annonce de sa maladie. De plus, depuis l'annonce de ce projet de règlement, ma femme vit un niveau de stress beaucoup trop élevée pour une femme qui attend un enfant en Septembre et qui voit sa mère vivre aussi un stress beaucoup trop élevé pour son état de santé.

Finalement, comme nous mentionnions au début de notre lettre, nous adorons Villeray et nous voulons que nos 3 enfants y vivre pendant plusieurs années, mais ce projet de règlements met ceci en péril s'il est accepté tel quel. Dans ce cas, nous devons déménager dans un autre arrondissement, ou pire en banlieu, ce qui n'est pas du tout ce qu'on envisageait pour notre

famille. Nous faisons donc appel à votre sens de la famille et nous vous demandons, SVP de nous aider afin d'amender cette réglementation qui aura pour conséquence d'évincer notre famille de notre propre résidence et de notre quartier.

Mais avant de terminer ce courriel, j'ai quelques questions pour vous:

1. Pourquoi ne vous attaquez pas aux promoteurs immobiliers qui eux font du mal aux citoyens de l'arrondissement en rénovant leurs logements pour faire monter le prix de location, au lieu de vous en prendre aux propriétaires-occupants qui eux investissent dans leurs immeubles et rendre la vie de quartier plus agréable? Tout ceci en sachant très bien que seulement 0.26% des logements (0.05% par année) se sont "perdus" au cours des 5 dernières années dû aux conversions?
2. Qu'allez-vous faire pour contrer les pertes de logements qu'Airbnb engendre dans le quartier?
3. Le facteur de largeur de 20' du bâtiment que vous mentionnez dans le projet n'est pas applicable car la profondeur du bâtiment n'est pas pris en compte, alors quelle logique avez-vous utilisé pour arriver avec cette conclusion/restriction?
4. Quel moyen avez-vous pris pour réduire l'impact sur les résidents de Parc-Extension lors de la construction du Campus MIL de l'UdeM?

Voici quelques suggestions pour amender le projet:

1. Autoriser la conversion de triplex vers des duplex si la superficie du logement repris est de moins de 750 pieds carrés, car de toute manière, ce genre de logement n'est pas "viable" (tel que mentionné lors de la séance ordinaire du 2 juillet) car une famille ne peut y vivre confortablement car se sera beaucoup trop petit.
2. Ou pourquoi ne pas imposer une superficie maximale après conversion, comme par exemple, la conversion est possible si le propriétaire-occupant reprend 1 seul logement et que la superficie maximale de son uni-familiale est de maximum 2250 pieds-carrés?

Pour conclure, que pensez-vous que ma famille prendra comme décision si ce genre de projet de règlements va de l'avant? Nous devons partir de l'arrondissement oui, mais en même temps vous voulez que les familles y restent.

**Réponse du responsable du soutien aux élus (Mathilde Lefebvre) :**

Merci d'avoir écrit à votre mairesse d'arrondissement, Mme Giuliana Fumagalli, ainsi qu'à votre conseillère municipale, Mme Rosannie Filato.

Nous avons bien reçu vos commentaires et nous vous remercions d'avoir participé au processus consultatif. Soyez assurés que tous les commentaires reçus seront analysés avant l'adoption du règlement sous sa forme finale.

Les réponses aux commentaires et aux questions reçus par écrit seront transmises aux citoyen.nes par écrit avant l'adoption du second projet de règlement. À moins d'un changement, cette dernière devrait avoir lieu lors du prochain conseil d'arrondissement, soit le 31 août à 18h30.

Permettez-moi, d'ici là, de vous offrir déjà quelques éléments de réponse à vos questions.

En ce qui a trait aux pertes de logement dues aux locations sur des plate-formes du type Airbnb : les "hôtels-appartements", comme notre réglementation les appelle, sont encadrés depuis juillet 2018 par le Règlement sur les usages conditionnels de l'arrondissement (RCA18-14001). Ils sont donc autorisés dans certaines zones, à certaines conditions. C'est un début! Les élu.es sont sensibles au phénomène et sont conscient.es de la complexité du problème, qui méritera sans doute d'autres mesures dans l'avenir. Une intervention à plus grande échelle toutefois (des gouvernement provincial et fédéral) sera sans doute nécessaire pour contrer les effets néfastes de l'emploi d'une plate-forme en ligne fort difficile à contrôler.

Quant à l'exception de l'application du règlement prévue pour les lots de 6,1 m (20 pieds) ou moins, le raisonnement est le suivant :

Lors de rencontres préparatoires, les élu.es ont souligné que certaines propriétés étaient très étroites et ne permettaient pas l'aménagement de logement de superficie moyenne sur un étage. Afin de prévoir cette situation, notre équipe à l'urbanisme a recensé les projets soumis à l'arrondissement correspondant à cette réalité. Les lots de 6,1 mètres et moins (présents dans l'arrondissement) sont de telle dimension qu'en respectant les autres paramètres de développement (notamment le taux d'implantation de 60 ou 65 %), il n'est pas possible d'agrandir un bâtiment existant afin d'obtenir un logement de taille moyenne. Dans les autres cas de figure, il est possible d'agrandir un bâtiment existant sans retirer un logement existant.

Enfin, quant aux moyens pris pour réduire l'impact sur les résident.es de Parc-Extension lors de la construction du Campus MIL et celui des promoteurs immobiliers qui rénovent des logements pour faire monter les prix de location, ce sont des enjeux fort complexes, vous en conviendrez. Dans le cas de nouvelles constructions, une contribution au Fonds pour le logement social est exigée aux promoteurs de projets résidentiels profitant d'une autorisation réglementaire leur conférant un avantage (hauteur en étages, densité ou usage) par rapport à une proposition élaborée en conformité au cadre réglementaire. On espère ainsi, notamment, contrecarrer l'impact de la hausse des loyers existant en créant de nouveaux logements abordables. Ce genre de démarches prend toutefois du temps et ne saurait répondre immédiatement au besoin criant de grands logements dans l'arrondissement, logements qu'espère protéger le projet de règlement étudié ici. Évidemment, le MIL n'étant pas sur notre territoire, la situation est un peu plus délicate. Je crois savoir que le cabinet de la mairesse est régulièrement en contact avec des organismes de protection des locataires de l'arrondissement, de sorte à établir des moyens concertés pour faciliter la vie des locataires sur le territoire.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous retenons vos suggestions pour modifier le projet de règlement. Toutefois, nous devons évaluer avec nos services juridiques s'il est possible d'adopter de telles mesures. De récents échanges avec le contentieux nous laissent croire qu'il n'est pas si aisé, en vertu de la Loi, d'autoriser certains types de travaux conditionnellement à ce que le logement touché ou créé possède une certaine superficie de plancher. Nous en sommes tout de même à évaluer si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**187.** | **Nom :** Marie-Claire Dinh

**Commentaires du citoyen :**

Dans le cadre de la consultation publique du projet de règlement 01-283-108, je désire vous transmettre mes commentaires en tant que propriétaire du duplex de facade de 25pieds de large, sise au [REDACTED], Montréal, [REDACTED].

Je suis concernée et m'objecte à la modification proposée suivante du projet de règlement:

"Empêcher la réduction du nombre de logements pour les bâtiments existants de deux logements et plus. Toutefois, la conversion en maison unifamiliale sera toujours permise pour les duplex et triplex situés sur des lots dont la largeur est de 6,1 m (20 pi) ou moins;"

D'abord, j'aimerais vous soumettre que le logement du rez-de-chaussé appartenant aux propriétaires occupants ([REDACTED]) de superficie de 1025 pieds carrés comporte 2 chambres et une très petite salle de bain (5 pieds par 7pieds). Dans l'optique de maintenir les familles à Montréal (par exemple de 2 adultes et 2 enfants), je suis d'avis que le logement actuel est insuffisant afin de loger et contenir confortablement une famille moyenne, en considérant les besoins en chambres et idéalement un bureau.

Quand mon conjoint et moi avons acquis ce duplex, c'était dans l'avenue possible d'y fonder une famille et de pouvoir la possibilité d'agrandir la propriété au 2e étage et y vivre à long terme. Considérant votre projet de règlement, nous y voyons une perte de cette possibilité (malheureusement, les solutions suggérées par votre projet de loi, tel que agrandir via le sous-sol ou en profondeur, impliquent des coûts très importants et des contraintes structurels significatifs dans notre situation, puisque la profondeur de notre cours est très limitée et aussi encombrée par un garage, de même que nous venons de procéder à l'imperméabilisation de notre fondation en 2018-2019, faisant en sorte de défaire des travaux réalisés au sous-sol très coûteux sans compter les contraintes, puisque notre plex est entre des murs mitoyens partagés avec les voisins). De fait, l'imposition de ce projet de règlement nous contraindrait à devoir quitter notre plex, et vivre à l'extérieur de Montréal, compte tenu des prix de l'immobilier actuels et projetés. Ce que nous ne souhaitons pas.

Je comprends le besoin de protéger un certain nombre de logements dans l'arrondissement, mais je vous soumetts que dans la situation de notre duplex, il serait en notre défaveur. De plus, je suis d'avis qu'il n'est pas la responsabilité du propriétaire d'assumer entière responsabilité de fournir des logements à l'arrondissement, et surtout dans la mesure que ces responsabilités vont à l'encontre à nos besoins en logement.

Considérant ce qui précède, je vous demande de considérer ma demande retirer cette modification et je vous prie de me tenir au courant des développements.

**188.** | **Nom :** Martin Chartrand

**Commentaires du citoyen :**

Je souhaite par la présente manifester mon appui au projet de règlement 01-283-108.

J'habite depuis une quinzaine d'années un 4½ dans un immeuble typique de cinq logements. Depuis l'arrivée il y a trois ou quatre ans d'un nouveau propriétaire-occupant, je fais face chaque année à des pressions pour accepter des hausses de loyer importantes et non-justifiées.

Ce dernier me rappelle qu'à défaut d'accepter ces hausses, le logement que j'occupe pourrait être éventuellement repris et fusionné au logement adjacent. Le seul argument avancé pour motiver ces hausses, c'est la comparaison avec un «prix du marché» qui a explosé ces dernières années.

Je tenais à partager mon expérience pour montrer que ce genre de pression n'est pas l'apanage de compagnies à numéro; que des propriétaires-occupants y ont également recours pour «négocier» à armes inégales des hausses non-justifiées. En théorie, les locataire québécois(es) sont protégé(e)s des hausses abusives, mais en pratique, la possibilité d'une reprise pour transformation a aboli cette protection.

Je vous saurais donc gré d'aller de l'avant avec ce règlement. C'est le seul moyen de rétablir l'équilibre des forces entre propriétaires et locataires, de maintenir les loyers (et les prix de vente) à des niveaux raisonnables et de préserver la mixité sociale au sein de notre arrondissement.

**189.** Nom : Yolanda Larivée

**Commentaires du citoyen :**

Nous avons acheté ce triplex il y a 13 ans pcq nous avons vu le potentielle du bâtiment. À l'époque nous n'avions pas beaucoup d'argent, le fait d'avoir des locataires nous arrangeait financièrement et j'étais enceinte de mon premier enfant.

En 2008 est né mon premier garçon et en 2009 mon deuxième enfant. En 2011 le diagnostic de mon premier; il est X-Fragile, nous allons avoir mon fils avec nous tout le reste de notre vie.

Le sous-sol ne nous permet pas d'y mettre des chambres, toutes les fenêtres sont sous les balcons ou dans le garage. Pas excellent pour faire une sortie de secours. Notre but devient de prendre un des 2 appartements du haut (3 1/2) et d'en faire un " loft" communiquant avec le rez-de-chaussée pour mon fils. Question qu'il est un peu d'autonomie. Faire une bigénérationnel.

Mes enfants sont nés ici, nous adorons le quartier et en plus mon X-Fragile c'est fait un réseau d'amis normaux, aussi normaux que puissent être des enfants de 12 ans.

Notre quartier nous l'avons choisi parce que nous pouvions tout faire sans voiture.

Nous avons fait des rénovations, importante intérieurs et extérieurs, car rien n'avait été fait depuis les années 70. Nous ne sommes pas prêts encore pour prendre possession d'un des appart du haut. Mais j'aimerais avoir le choix le moment venu.

Nous faisons appel à votre bon sens, votre sens de la famille et vous demandons, svp, de nous aider dans notre bataille afin de faire revoir cette réglementation qui aura pour conséquence l'éviction de familles de leurs propres résidences. Nous nous permettons de vous rappeler qu'il n'y a pas que les locataires qui ont des droits et qui méritent d'être protégés et que des familles peuvent autant être locataires que propriétaires."

**190.** | **Nom :** Marianne Boivin

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre à l'annexe B.

**191.** | **Nom :** Sandra Chabannel et Dumitru Craciunas

**Commentaires du citoyen :**

Bien que nous saisissons les enjeux actuels concernant le parc locatif, nous aimerions vous présenter le point de vue de notre jeune famille concernant la proposition réglementaire et comment elle bouleverse nos projets de vie.

**Notre famille**

Nous habitons dans l'arrondissement depuis plus de 15 ans. Nous avons choisi d'y élever nos enfants notamment pour son accès facile aux écoles, aux parcs, aux centres culturels et de loisirs, aux transports en commun et pour tout ce qui rend la vie de famille agréable dans ce quartier. Nous avons acquis notre duplex en 2017, alors que nous recherchions un logement depuis près de deux ans. Nous avons été déçus de constater que peu de logements permettaient à une jeune famille comme la nôtre d'acquérir une propriété avec un espace approprié par l'accueillir. D'avance, nous savions que des travaux importants, comme le désamiantage, étaient nécessaires. Nous avons donc décidé d'aller de l'avant avec cet achat sans même qu'il réponde à nos critères initiaux de base : trois chambres, sans présence d'amiante et de plomb dans l'eau et surtout pas de travaux. Malheureusement, aucun de ces critères n'était comblé et des sommes importantes ont donc été investies pour assurer un milieu de vie sain à notre famille. Notre dernière phase de travaux consistait à réaliser une conversion en unifamiliale afin de pouvoir y vivre de longues années avec nos enfants. N'ayant plus de locataire depuis plusieurs mois et n'ayant aucune intention de relocation, nous avons décidé d'entreprendre ce projet cette année.

S'il entre en vigueur tel quel, le règlement aura des impacts majeurs sur notre famille et remettra malheureusement en question nos possibilités de rester sur l'île de Montréal et surtout d'agrandir notre famille. Nous avons de nombreuses raisons qui nous motivent à convertir notre duplex; notamment celle de bénéficier d'un espace décent pour héberger notre famille aussi longtemps que possible.

**Projet de transformation**

Nous avons mandaté une firme spécialisée pour réaliser les plans de notre transformation à l'automne 2019. Nous avons donc déboursé 4 000 \$ pour amorcer la planification. Les plans sont réalisés, nous attendons donc depuis ce printemps pour effectuer notre demande de

permis. Nous avons été surpris d'apprendre que le processus de modification réglementaire avait été amorcé sans consultation préalable.

Nous comprenons qu'il sera envisageable de demander une éventuelle dérogation : encore des frais qui s'ajouteront à ce projet déjà très coûteux et dont le succès n'est aucunement garanti.

Notre espace actuel ne répond pas à nos besoins (deux toutes petites chambres dont une pour notre fils et notre fille qui partagent le même lit, aucun salon et des espaces de bureau pour le télétravail très réduits). À long terme, l'espace offert par une unifamiliale permettrait à toute notre famille et surtout à nos enfants de vivre dans un espace approprié et d'accueillir les grands-parents plusieurs mois par année.

Nous trouvons également très difficile de devoir justifier et dévoiler des pans de notre vie pour jouir pleinement d'un bien qui nous appartient et que nous avons acquis en toute bonne foi sans évincer qui que ce soit.

Nous sommes très sensibles à l'inquiétude des citoyens et associations concernant le parc locatif. Toutefois, nos lectures et notre compréhension du sujet, nous indiquent que la solution ne passerait pas par l'application d'une telle réglementation. Plusieurs facteurs, participent à la réduction du nombre de logements locatifs, dont la prolifération de la construction des condos et la location à court terme.

Pouvons-nous réfléchir collectivement à une autre solution et résoudre la situation avec une solution juste et gagnante pour tout le monde, incluant les propriétaires occupants ? Nous sommes préoccupés par le fait d'être souvent pénalisés alors que nous sommes issus d'un milieu modeste et que nous réalisons sans cesse des sacrifices pour avoir accès à la propriété.

Nous sommes de nombreux propriétaires de bonne foi qui se sentent lésés par ce projet réglementaire. D'autant plus que cela s'est déroulé au cours d'une crise sanitaire sans précédent qui a été difficile à vivre pour de nombreuses familles. C'est pourquoi, nous vous demandons d'étudier la possibilité d'aménager le règlement afin de ne pas pénaliser les familles qui aiment leur quartier, qui en prennent soin et qui s'y sont établies pour de nombreuses années :

Par exemples :

1. Serait-il envisageable de prévoir un article stipulant qu'une conversion d'un duplex en unifamiliale serait autorisée si un logement (autre que celui du propriétaire occupant) est inoccupé depuis au moins 12 mois avant l'entrée en vigueur du Règlement?
2. Serait-il possible à l'article 113 du projet de règlement de modifier la largeur maximale de 6,1 mètres par une superficie habitable maximale (ex. 200m<sup>2</sup> excluant le sous-sol)?
3. Quels seront les critères admissibles à une dérogation ?

Nous nous inquiétons également des options pour les familles qui souhaitent acquérir un bien dans notre quartier :

1. Que compte faire l'arrondissement pour s'assurer qu'il y ait une offre suffisante de

logements de 3 chambres et plus pour les familles résidentes dans l'arrondissement, si cette dernière limite drastiquement les transformations ?

2. Que compte faire l'arrondissement pour renverser l'exode des familles à court terme ?

3. Pouvons-nous avoir accès à l'étude approfondie qui démontre que sur une période déterminée ce projet réglementaire aura un impact significatif pour le parc locatif ?

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous tenons à vous informer que nos pouvoirs habilitant en matière de réglementation nous sont conférés par l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que l'article 155 de la Charte de la Ville de Montréal et qu'il ne nous est pas possible d'outrepasser nos pouvoirs en réglementant des éléments qui sont régis par le Code civil ou la Loi sur la Régie du logement par exemple. Conséquemment, pour ce qui est d'établir une distinction entre le propriétaire-occupant et un promoteur par exemple, sachez que nous ne pouvons pas adopter de réglementation basée sur les intentions ou l'identité des requérants

Pour ce qui est d'autoriser la conversion d'un duplex en unifamiliale si un des logements est vacant durant une période de plus de 12 mois, d'abord, nous tenons vous à préciser que notre geste réglementaire vise à diminuer la perte de logement existant.

Puis, nous estimons que le fait qu'un logement demeure vacant durant une longue période relève, dans la majorité des cas, de la volonté du propriétaire ou de sa négligence d'entretenir adéquatement les lieux.

Ensuite, concernant les critères pour obtenir une dérogation au projet de règlement, puisque celui-ci n'a pas encore été adopté, nous ne pouvons pas vous confirmer, tout d'abord, si nous le permettrons. Si toutefois nous l'autorisons, nous ne savons pas encore quels seront les critères d'analyse d'une telle demande.

Concernant l'exode des familles et l'aménagement de logements pour répondre à leurs besoins, sachez que dans tous les nouveaux projets, nous demandons que soient aménagés au moins 10 à 15% de logements de 3 chambres à coucher et plus.

De surcroît, comme vous pouvez le constater, la Ville investit massivement dans l'amélioration et la création de nouvelles infrastructures comme les espaces verts et les pistes cyclables. L'objectif est pour répondre aux besoins des familles et pour bonifier la qualité de vie de l'ensemble des citoyens. Ces actions sont réalisées, entre autres, en conformité avec la Politique de l'enfant et la Politique familiale de la Ville de Montréal.

Enfin, ce n'est qu'à long terme que nous saurons les réels impacts de l'application de ces normes. C'est donc pourquoi nous ne pouvons pas vous transmettre de données à cet effet.

**192.** Nom : Joel Gagnon

**Commentaires du citoyen :**

Je tiens à vous remercier de permettre la participation à ce débat par courriel.

Le coût pour habiter le quartier Villeray a explosé ces dernières années. Beaucoup de gens veulent profiter des opportunités qu'offre la ville tout en bénéficiant de la qualité de vie de l'arrondissement. L'essor économique récent de la région de Montréal a accéléré cette tendance.

Peu de nouvelles habitations furent construites dans Villeray pour accueillir les éventuels nouveaux venus. La première cause est la rareté des terrains vacants. Ce déséquilibre entre l'offre et la demande a fait bondir le prix des habitations. Le prix d'achat d'un appartement 4 ½ dépasse maintenant 400 000\$, une famille vivant avec moins de 100 000\$ par an peinera désormais à s'établir dans Villeray, qu'elle soit propriétaire ou locataire. Les conséquences négatives sont importantes pour tout le monde, sauf pour les propriétaires actuels qui voient la valeur de leurs actifs augmenter.

Je suis contre votre projet de Règlement 01-283-108 car il ne répond pas à ce déséquilibre. Il prétend s'attaquer à la crise du logement alors qu'il ne génèrera la construction d'aucun nouveau logement. Je m'oppose particulièrement à l'article sur les maisons de chambres car il tente d'imposer une vocation sociale à un immeuble privé. Cette approche génèrera des conflits avec les propriétaires car ils ne comprendront pas pourquoi ils sont les seuls à payer pour répondre à une responsabilité de l'arrondissement.

L'arrondissement de Villeray possède plusieurs leviers pour augmenter l'offre d'habitations sur son territoire et ainsi réduire la pression sur les prix. L'arrondissement pourrait par exemple

- Assouplir ses règles liées à la quantité d'étages maximales des immeubles;
- Ajuster ses règles liées à la protection du patrimoine urbain afin de conserver le cachet tout en construisant en hauteur;
- Voter une taxe spéciale sur les terrains et immeubles vacants afin d'encourager leur utilisation.

Le magazine The Economist cite plusieurs chercheurs mentionnant un potentiel de réduction de prix d'habitation de 25% dans les territoires appliquant ces mesures.

<https://www.economist.com/special-report/2020/01/16/politicians-are-finally-doing-something-about-housing-shortages>

Ultimement, je crois que tout le monde bénéficierait d'une plus grande quantité d'habitation dans le quartier. La densification apporterait de nouveaux emplois et services sans pour autant diminuer le cachet. L'approche actuelle qui consiste à contraindre certains propriétaires créera des conflits ainsi que des victoires anecdotiques qui ne feront pas reculer la crise du logement.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous retenons vos suggestions visant à augmenter l'offre en logements sur notre territoire.

Nous désirons aussi vous apporter les précisions suivantes :

- l'arrondissement a adopté ce printemps une refonte de son Règlement de zonage. Les paramètres de densité, notamment la hauteur en étages, ont été revus sur tout le territoire de l'arrondissement. De plus, la règle d'insertion, qui pouvait avoir pour effet d'empêcher l'ajout d'étages sur les bâtiments, a été abrogée;
- l'an dernier, nous avons également fait une modification réglementaire pour permettre l'utilisation de parements autres que la maçonnerie pour les façades des agrandissements. En parallèle, nous nous assurons d'encadrer tous les projets d'agrandissements et de constructions neuves via notre Règlement sur les plans

d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.). Cela nous permet d'avoir une approche réglementaire plus flexible tout en assurant la protection du patrimoine architectural de l'arrondissement;

- l'adoption d'une taxe spéciale sur les terrains vacants est une mesure qui peut seulement être appliquée par la Ville de Montréal, car la taxation ne fait pas partie du champ de compétences des arrondissements. Selon nos informations, cette mesure a déjà été adoptée par la Ville sur une certaine portion du territoire montréalais.

**193. Nom :** Karine Di Genova et Frédéric Mélançon

**Commentaires du citoyen :**

Nous sommes la famille Di Genova-Mélançon et nous sommes propriétaires depuis 2008 d'un duplex dans le quartier Villeray, que nous habitons avec notre fille de deux ans. Nous avons choisi ce quartier il y a 12 ans pour sa qualité de vie, la facilité d'accès en transport en commun, sa proximité avec les petits commerces et le marché Jean-Talon, le parc Jarry ainsi que les maisons de la culture, bibliothèques, piscines, etc. C'est un quartier que nous adorons et il nous est difficile de songer vivre ailleurs à Montréal. Notre voisinage, avec qui nous avons tissé des liens depuis toutes ces années, ainsi que la ruelle verte qui permet autant aux enfants qu'aux adultes de se retrouver nous apportent une qualité de vie très importante ainsi qu'un fort sentiment d'appartenance envers notre quartier.

Au fil des ans, nous avons effectué plusieurs rénovations sur notre duplex (toiture, électricité, et au rez-de-chaussée cuisine, isolation acoustique, isolation thermique ainsi que le remplacement des murs de plâtre par des murs de gypse, entre autres choses).

Nous avons entamé à l'automne 2019 des démarches avec une architecte pour agrandir notre logement. Le projet consiste en la reprise de 40% de la superficie de l'appartement du haut afin de le joindre au rez-de-chaussée. Nous avons déjà dépensé plusieurs milliers de dollars et investi une somme considérable de temps en recherche et réflexion. Bien que le projet de règlement dont il est question ici ne s'applique pas directement à notre projet (le logement à l'étage sera réduit en superficie mais demeurera existant), nous sommes inquiets face à ces changements de législation. Le projet de loi sera-t-il subitement modifié? élargi? Notre projet est-il compromis à court ou moyen terme si nous ne le réalisons pas rapidement? Nos locataires, deux jeunes professionnels dans la vingtaine, ont été avisés de nos plans. Ils sont eux-mêmes à la recherche d'une propriété à acquérir.

Une impossibilité de mener notre projet à terme nous amènerait inévitablement à quitter le quartier à court-moyen terme. Nous manquons cruellement de rangement et nous ne souhaitons pas investir davantage d'argent dans le réaménagement de nos espaces de vie si nous ne pouvons agrandir de l'intérieur. Notez que la cour est trop petite pour penser agrandir vers l'arrière. Vous n'êtes pas sans savoir que Villeray connaît un fort engouement et qu'il est actuellement très difficile d'y acquérir une nouvelle propriété sans contribuer à la surenchère. La rareté des immeubles locatifs ainsi que le nombre important d'acheteurs rend la tâche hautement complexe, voire extrêmement stressante.

Nous comprenons que le projet de loi vise à protéger les logements en location qui se font de plus en plus rares dans les quartiers centraux. Cependant, il est essentiel de protéger également l'accès à des logements répondant aux besoins des familles (notamment en superficie et en nombre de chambres), que ces derniers soient propriétaires ou locataires. En ce sens, l'actuel projet de loi se fait au détriment des familles déjà propriétaires. Bon nombre d'entre-elles n'auront d'autre choix que de vendre leur propriété et aller vers des quartiers plus excentrés, plus abordables avec des propriétés plus grandes qui répondront à leurs besoins. Il est à parier que plusieurs prendront la décision de quitter la Ville de Montréal pour migrer vers les couronnes nord ou sud. Le projet de loi s'attaque-t-il aux bonnes cibles? Permettez-nous d'en douter.

C'est pourquoi nous faisons appel à votre bon sens, votre sens de la famille et aussi de l'équité pour revoir cette réglementation afin qu'au minimum, elle ne nuise pas aux résidents de l'arrondissement qui sont déjà propriétaires d'immeubles locatifs.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous tenons à vous rassurer quant à la possibilité que le projet de règlement soit modifié d'une façon qui vous empêcherait de réaliser votre projet. Au niveau juridique, nous avons le pouvoir de réglementer le nombre de logements (soit l'usage) des bâtiments. Toutefois, il ne serait pas possible d'empêcher un réaménagement des divisions intérieures si cela n'avait pas pour effet de modifier l'usage ou l'aire du bâtiment.

**194. Nom :** Karine Myrgianie

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**195. Nom :** Claire Gélinas-Chebat

**Commentaires du citoyen :**

Pour répondre à votre consultation publique à propos du projet de règlement interdisant la transformation de duplex et triplex, je suis contre.  
Ce règlement a un effet dissuasif sur la venue de famille dans l'arrondissement. Les logements actuels sont souvent trop petits étant l'équivalent de 3 et demi, c'est-à-dire une seule chambre à coucher. La fusion de deux logements permet un espace familial plus adéquat et plus attractif pour une famille.

**196. Nom :** François Cyr

**Commentaires du citoyen :**

Bonjour, je vous partage la lettre de mon voisin qui résume en tous points mon opinion sur le quartier que j'habite depuis 1998. Je suis copropriétaire d'un Triplex.

"Le coût pour habiter le quartier Villeray a explosé ces dernières années. Beaucoup de gens veulent profiter des opportunités qu'offre la ville tout en bénéficiant de la qualité de vie de l'arrondissement. L'essor économique récent de la région de Montréal a accéléré cette tendance.

Peu de nouvelles habitations furent construites dans Villeray pour accueillir les éventuels nouveaux venus. La première cause est la rareté des terrains vacants. Ce déséquilibre entre l'offre et la demande a fait bondir le prix des habitations. Le prix d'achat d'un appartement 4 ½ dépasse maintenant 400 000\$, une famille vivant avec moins de 100 000\$ par an peinera désormais à s'établir dans Villeray, qu'elle soit propriétaire ou locataire. Les conséquences négatives sont importantes pour tout le monde, sauf pour les propriétaires actuels qui voient la valeur de leurs actifs augmenter.

Je suis contre votre projet de Règlement 01-283-108 car il ne répond pas à ce déséquilibre. Il prétend s'attaquer à la crise du logement alors qu'il ne générera la construction d'aucun nouveau logement. Je m'oppose particulièrement à l'article sur les maisons de chambres car il tente d'imposer une vocation sociale à un immeuble privé. Cette approche générera des conflits avec les propriétaires car ils ne comprendront pas pourquoi ils sont les seuls à payer pour répondre à une responsabilité de l'arrondissement.

L'arrondissement de Villeray possède plusieurs leviers pour augmenter l'offre d'habitations sur son territoire et ainsi réduire la pression sur les prix. L'arrondissement pourrait par exemple

- Assouplir ses règles liées à la quantité d'étages maximales des immeubles;
- Ajuster ses règles liées à la protection du patrimoine urbain afin de conserver le cachet tout en construisant en hauteur;
- Voter une taxe spéciale sur les terrains et immeubles vacants afin d'encourager leur utilisation.

Le magazine The Economist cite plusieurs chercheurs mentionnant un potentiel de réduction de prix d'habitation de 25% dans les territoires appliquant ces mesures.

<https://www.economist.com/special-report/2020/01/16/politicians-are-finally-doing-something-about-housing-shortages>

Ultimement, je crois que tout le monde bénéficierait d'une plus grande quantité d'habitation dans le quartier. La densification apporterait de nouveaux emplois et services sans pour autant diminuer le cachet. L'approche actuelle qui consiste à contraindre certains propriétaires créera des conflits ainsi que des victoires anecdotiques qui ne feront pas reculer la crise du logement"

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous prenons note de vos suggestions de modifications réglementaires visant à augmenter l'offre d'habitations et à réduire la pression sur les prix de l'immobilier.

**197.** Nom : Emilie Trillaud-Doppia

**Commentaires du citoyen :**

J'écris pour la consultation au sujet du projet de loi pour l'interdiction de la conversion des duplex et triplex en maison unifamiliale.

Je suis contre ce projet. Un achat d'un duplex devrait laisser la possibilité au propriétaire d'en faire ce qu'il veut.

Je pense que s'en prendre aux petits propriétaires risque en effet de faire partir des familles hors du quartier. Un logement d'un seul étage est parfois trop petit pour une seule famille. Des couples ont certainement déjà acheté des duplex dans le but de les louer, et de les convertir une fois qu'ils auront des enfants. Ce projet viendrait les empêcher de le faire, des années après leur achat. Acheter un nouveau bien aujourd'hui serait impossible, étant donné l'augmentation des prix de vente des habitations.

Vous feriez mieux, selon moi, de vous intéresser aux augmentations de loyer après rénovation. Il y a un terrain avec maison à vendre à côté de chez moi, sur Acadie, pour 2 millions, et pour démolition. Si un gros bâtiment neuf est construit, assurez vous que les loyers soient abordables pour les gens d'ici ?

**198. Nom :** Valérie Weigand-Warr

**Commentaires du citoyen :**

J'habite depuis 2015 dans Parc-Extension. Nous avons acheté un duplex avec un logement locatif. À l'époque nous avons mis beaucoup de temps et d'énergie à rénover notre duplex qui était en très mauvais état. Nous étions seulement 2 à l'époque, le rdc était de taille parfaite, un 850 pi2 avec deux chambres à coucher dont une toute petite de 7'x9' et aucun sous-sol.

Maintenant nous avons un enfant et nous prévoyons bientôt en avoir un deuxième. En temps de pandémie, avec la nouvelle réalité de télétravail et la famille qui va s'agrandir, il devient impossible de penser vivre dans un logement de 850 pi2 à long terme. Nous souhaitons rester dans notre duplex, nous aimons notre quartier, avons bâti des liens avec nos voisins, des amis de la ruelle, nous sommes impliqués dans notre ruelle verte. Mais notre réalité fait en sorte que la seule façon de rester serait d'éventuellement reprendre le logement au dessus du notre. Je connais et suis sensible la problématique de pénurie de logement et je souhaite des mesures pour d'empêcher des promoteurs de faire des transformations résidentielles dans le simple but de mettre des locataires ayant des loyers abordable dehors et revendre l'immeuble plus cher.

J'espère vraiment qu'il y aura des exceptions au règlement pour permettre aux familles de rester en ville.

**199. Nom :** Audrey Bernard

**Commentaires du citoyen :**

En tant que propriétaire dans le quartier, je m'inquiète d'un tel règlement aussi restrictif. En effet, il me semble que la cible est mal choisie. La plupart des familles qui convertissent un duplex en unifamiliale le font afin de pallier au manque criant de logements adaptés aux

familles dans notre quartier. Les duplex de certains secteurs sont relativement petit 750-800pi (par étage) même si la façade est de plus de 20pi. Dans un 4 1/2 si petit, il est impossible d'y vivre avec 2 ou 3 enfants, encore moins pour les plus grandes familles recomposées. Qu'allez-vous vous faire pour que les familles aient des logements dans notre quartier?

Le parc immobilier de notre quartier date des années 1930-1950, où à l'époque on vivait à 8 dans un 4 1/2 mais plus aujourd'hui, il se doit d'évoluer. Oui, il faut contrôler ce développement mais pas sur le dos des familles qui ont investi dans le quartier et qui souhaitent ardemment y rester plutôt que de partir en banlieue et de contribuer à l'étalement urbain.

D'autres avenues sont possibles selon moi comme l'obligation pour les nouveaux développements résidentiels dans le quartier d'offrir des logements à loyers abordables sans contournements possibles avec une pénalité. Car le problème est là pour les plus vulnérables : les loyers exorbitants de notre quartier. D'ailleurs sur ce point, les achats de duplex, triplex par des propriétaires non occupants sont bien un problème pour les plus vulnérables du quartier car ces propriétaires ne visent bien souvent que le profit et ils ont recours à des méthodes douteuses pour augmenter considérablement (parfois doubler) les loyers de leurs nouveaux biens avec quelques rénovations. Les règlements à leur encontre sont facilement contournables et pas assez restrictifs à mon sens. Selon moi, on devrait faire une distinction entre les propriétaires occupants, qui ont bien souvent à cœur leur quartier, et les non-occupants qui visent le profit seulement. A quand un réel contrôle des loyers car un 3 1/2 a 1200\$ ou un 6 1/2 a 2600\$ dans notre quartier c'est juste inabordable pour un grand nombre de personnes et de familles. Le problème est là selon moi pour les plus vulnérables. Sans contrôle des loyers privés, l'arrondissement se doit d'investir rapidement dans la création de nouveaux logements sociaux car ce règlement ne les protège en rien... Au pire les familles qui ne pourront pas convertir leur duplex en unifamiliale, partiront en banlieue, rénoveront leur duplex et le mettront sur le marché locatif avec des très gros loyers. Votre règlement en bout de ligne ne fera qu'augmenter la gentrification.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous tenons en premier lieu à vous mentionner que les pouvoirs habilitant en matière de réglementation nous sont conférés par l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que l'article 155 de la Charte de la Ville de Montréal et qu'il ne nous est pas possible d'outrepasser nos pouvoirs en réglementant des éléments qui sont régis par le Code civil ou la Loi sur la Régie du logement par exemple. Ceci explique pourquoi il ne nous est pas possible de réglementer le coût des loyers.

Pour ce qui est de l'offre de logements pour les personnes vulnérables, nous vous confirmons que l'arrondissement travaille avec les groupes de ressources techniques et le service de l'habitation de la Ville pour trouver des terrains pour en aménager.

De plus, depuis 2005, nous appliquons la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels d'une certaine ampleur. Celle-ci vise le maintien de la mixité sociale en encourageant le développement d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins des citoyens ayant des revenus variés sur les grands sites.

En complémentarité à la Stratégie d'inclusion de logements abordables, est en vigueur sur le

territoire de l'arrondissement, la Politique locale d'inclusion sociale. Celle-ci s'applique aux projets résidentiels de moins de 100 unités profitant d'une autorisation réglementaire leur conférant un avantage aux paramètres suivants:

- Dérogation à la hauteur maximale en étages;
- Dérogation à la densité (coefficient d'occupation du sol);
- Dérogation à l'usage.

La présente Politique favorise la contribution sous forme financière plutôt qu'en unités de logements. Les sommes amassées dans le cadre de sa mise en œuvre pourront ensuite être utilisées, exclusivement, dans le cadre de la réalisation de projets de logements sociaux et communautaires sur le territoire de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension. À ce jour, l'arrondissement a amassé plus d'un demi-million de dollars.

Enfin, nous vous informons que la Ville de Montréal a adopté le Règlement pour une métropole mixte. Celui-ci entrera en vigueur en janvier 2021 et viendra renforcer les exigences en matière d'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux, et ce, autant pour les projets conformes que dérogatoires. Celui-ci s'appliquera à l'ensemble du territoire de la Ville.

**200.** | **Nom :** Audrey Lafontaine et Frédéric Thomas-Chaussée

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre à l'annexe B.

**201.** | **Nom :** Tristan Desjardins Drouin

**Commentaires du citoyen :**

Je suis contre le projet, car cela risque d'amener des familles à quitter l'arrondissement ou même la Ville de Montréal pour aller s'établir en banlieue.

D'autre part, ce projet de loi serait contestable, car probablement contradictoire avec le Code civil du Québec.

Le nombre de logements touchés par ces types de conversions de duplex ou triplex en unifamiliales est minime.

Je recommande qu'un propriétaire occupant soit exempté du règlement.

**Réponse de l'arrondissement :**

Pour faire suite à vos commentaires, sachez que les pouvoirs habilitants en matière de réglementation nous sont conférés par l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que l'article 155 de la Charte de la Ville de Montréal. L'arrondissement agit à l'intérieur de ses champs de compétences.

Nous retenons votre suggestion d'exempter les propriétaires-occupants. Toutefois, il faut

savoir que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne nous permet pas d'appliquer un règlement en fonction de l'identité du requérant. Nous en sommes tout de même à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**202.** Nom : Marc-Antoine Sénécal et Tania Annarilli

**Commentaires du citoyen :**

Selon nous, l'arrondissement se trompe de cible en imposant de telles règles aux propriétaires occupants qui ne cherchent pas à faire de la spéculation, mais veulent simplement habiter avec leur petite famille en ville. Les immeubles ou terrains pour rénover ou construire se font rares dans les secteurs centraux (proche des métros, proche du marché Jean Talon,...).

Il serait une meilleure option de permettre un zonage plus permissif pour ajouter des pieds carrés constructibles sur des immeubles détenus par des particuliers. Ceci permettrait d'ajouter des étages sur des immeubles existants sans nécessairement donner un avantage seulement aux promoteurs immobiliers. Le quadrilatère Jean-Talon O.\Marconi\Castelneau O.\St-Laurent est un exemple parfait d'un secteur qui a profité aux développeurs avec sa densité élevée, ainsi que le projet par Mondevel situé au 7145 Saint-Denis, Montréal, [REDACTED] Pourquoi permettre un accès à la densité seulement à ces promoteurs?

Vous voulez garder les logements existants, ajoutez de la densité de construction dans les secteurs intéressants pour satisfaire la forte demande. Les règles d'insertion et le nombre d'étages maximal sont des freins au développement d'une métropole.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous prenons note de vos suggestions de modifications réglementaires.

**203.** Nom : Michael Courrier

**Commentaires du citoyen :**

Voir documents joints à l'annexe B.

Nous sommes totalement contre les projets de règlements qui empêchent de diviser nos immeubles comme nous le désirons.

Vous voulez contrer des problèmes sociaux en les lançant dans la cour des propriétaires et promoteurs.

C'est à la société de s'occuper des problèmes sociaux, et non juste aux promoteurs et aux propriétaires.

- Instaurez une taxe spéciale applicable à tous!
  - Pourquoi le médecin ne payerait pas pour ce problème de logement?
  - Le promoteur, le médecin, le restaurateur, le sportif et l'acteur payent pour la santé, la mal-nutrition, les routes, les écoles?!?

- Pourquoi faire payer juste les propriétaires pour le problème de logement?
- À la limite, instaurez des frais de permis sociaux RAPIDES de construction qui seraient plus élevés, payables par les promoteurs. Ainsi, nous payerons beaucoup d'argent pour ces permis sociaux RAPIDES de construction. Ces sommes vous serviront à créer des logements modiques, ou à compenser les locataires qui ont profité du système pendant tant d'années.

En passant, il n'y a aucune différence entre une conversion faite par une famille ou par un promoteur. La finalité est la même:

- Les locataires sont évincés.
- La valeur marchande est augmenté autant dans les deux cas.
  - (La famille laisse cette équité dans l'immeuble, et le promoteur retire cette équité en profit, et paye ses impôts)
- Une famille est heureuse d'y habiter à la fin.

Nous avons fait quelques croquis, car nous savons que vous recevez des centaines de lettres et de commentaires négatifs à propos de ces règlements. Vous lisez en diagonale tous ces commentaires.

Peut-être qu'un diagramme attirera votre attention sur notre vision de la situation.

Nous espérons sincèrement que vous admettiez que ces règlements ne sont pas la bonne solution aux problèmes réels.

Nous nous assurerons de nous mobiliser et de sortir les élus qui auront permis une telle injustice.

**Réponse de l'arrondissement :**

D'abord, concernant la possibilité d'instaurer une taxe spéciale, nous vous informons que les compétences en matière de taxation sont attribuées à la Ville de Montréal et non pas aux arrondissements.

Ensuite, pour ce qui est de votre solution qui est de permettre les évictions mais d'obliger la création de logements sociaux, je tiens à vous préciser, en premier lieu, que nos pouvoirs habilitant en matière de réglementation nous sont conférés par l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que l'article 155 de la Charte de la Ville de Montréal et qu'il ne nous est pas possible d'outrepasser nos pouvoirs en réglementant des éléments qui sont régis par le Code civil ou la Loi sur la Régie du logement par exemple. Conséquemment, le contrôle sur les évictions ne nous est pas attribué.

Ensuite, sachez que, depuis 2005, nous appliquons la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels d'une certaine ampleur. Celle-ci vise le maintien de la mixité sociale en encourageant le développement d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins des citoyens ayant des revenus variés sur les grands sites.

En complémentarité à la Stratégie d'inclusion de logements abordables, est en vigueur sur le territoire de l'arrondissement, la Politique locale d'inclusion sociale. Celle-ci s'applique aux projets résidentiels de moins de 100 unités profitant d'une autorisation réglementaire leur conférant un avantage aux paramètres suivants:

- Dérogation à la hauteur maximale en étages;
- Dérogation à la densité (coefficient d'occupation du sol);
- Dérogation à l'usage.

La présente Politique favorise la contribution sous forme financière plutôt qu'en unités de logements. Les sommes amassées dans le cadre de sa mise en œuvre pourront ensuite être utilisées, exclusivement, dans le cadre de la réalisation de projets de logements sociaux et communautaires sur le territoire de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension. À ce jour, l'arrondissement a amassé plus d'un demi-million de dollars.

Puis, nous vous informons que la Ville de Montréal a adopté le Règlement pour une métropole mixte. Celui-ci entrera en vigueur en janvier 2021 et viendra renforcer les exigences en matière d'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux, et ce, autant pour les projets conformes que dérogatoires. Celui-ci s'appliquera à l'ensemble du territoire de la Ville.

En ce qui a trait à votre proposition d'être plus positif et de ne pas voir la gentrification de façon négative, dans aucun de nos documents la Direction du développement du territoire fait mention de cet élément.

Il est indiqué dans un de vos schémas que nous interdisons les agrandissements en mètres et en étages. Pourtant, dans un aucun de nos documents concernant ce projet de règlement la Direction du développement du territoire l'interdit. Toutefois, sachez qu'en vertu de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme il nous est permis d'exercer un contrôle sur les paramètres de densité.

Puis, pour ce qui est de vanter l'embellissement des quartiers, une fois de plus, la Direction du développement du territoire ne fait pas mention de cet élément dans ses documents. Au contraire même, la Ville investit massivement dans l'amélioration et la création de nouvelles infrastructures comme les espaces verts et les pistes cyclables. L'objectif est pour répondre aux besoins des familles et pour bonifier la qualité de vie de l'ensemble des citoyens. Ces actions sont réalisées, entre autres, en conformité avec la Politique de l'enfant et la Politique familiale de la Ville de Montréal.

**204. Nom :** Andrée Legault

**Commentaires du citoyen :**

Le 1er juillet 1994, j'emménageais dans le quartier Villeray au [REDACTED], Montréal à titre de locataire. Un 5 1/2 dans un duplex construit à la fin des années 1920. Un bâtiment, comme plusieurs dans le quartier Villeray St-Michel Parc Extension, qui permettent à de nombreuses familles locataires de s'y loger, et ce, depuis un siècle au moins.

Le 29 mai 2019, après 25 années, ma famille et moi (3 adultes), avons dû quitter un logement, un quartier, parce que les nouveaux propriétaires allaient convertir le duplex en cottage. Chose faite depuis.

Je crois que l'importance de conserver le marché locatif abordable dans Villeray St-Michel Parc

Extension justifie les mesures prises par votre administration. Il est grand temps de mettre un frein à cette pandémie de reprise de logements qui fragilise encore plus les locataires vulnérables.

Je salue votre détermination à poser un geste socialement nécessaire et urgent.

**205.** | **Nom :** Mathieu Harrison

**Commentaires du citoyen :**

Suite à l'annonce du projet pour le règlement sur la transformation d'unité multi logement en unifamiliale. Je dois vous avouer que je suis amèrement déçu car nous avons effectués l'achat de notre quadruplex dans l'idée de pouvoir un jour en transformer une partie afin d'agrandir notre résidence principale.

Je comprends la situation actuelle en ce qui concerne la difficulté pour les locataires d'obtenir un logement dans certains quartiers et qu'il existe aussi des propriétaires sans scrupule qui décide d'évincer leurs locataires simplement dans le but de pouvoir augmenter le montant des loyers perçus.

Toutefois, je crois qu'il serait important que la ville mette des balises adaptées à la réalité de ces citoyen. Par exemple, nous sommes propriétaires d'une quadruplex, il ne serait pas raisonnable de transformer l'ensemble de l'immeuble en unifamiliale. Toutefois, je crois qu'en gardant au minimum 2 logements en location nous pourrions d'une part pouvoir réaliser notre projet tout en faisant notre part en offrant des logements locatifs de qualité dans notre quartier.

Je crois qu'il est primordial que la ville réalise qu'il existe une différence majeure entre des résidents de l'arrondissement qui désirent rénover leurs résidence afin de s'établir à long terme dans le quartier VS des spéculateurs immobiliers qui décide d'effectuer des transformations d'immeubles locatifs en maisons unifamiliales simplement dans le but des les revendre et de s'enrichir.

**206.** | **Nom :** Amy Darwish pour le Comité d'Action de Parc-Extension (CAPE)

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre à l'annexe B.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous prenons note de vos suggestions visant à modifier le projet de règlement.

**207.** | **Nom :** John Marshall

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

<b>208.</b>	<b>Nom :</b> Hikaru Ikeda
<b>Commentaires du citoyen :</b> Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.	

<b>209.</b>	<b>Nom :</b> Jérôme Vallée
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
<p>Je suis propriétaire d'un duplex en tant que propriétaire occupant dans Villeray. Je considère que ce projet de règlement se trompe de cible. Un 5-1/2 est trop petit pour élever une famille de plus d'un enfant. Plusieurs propriétaires ont fait l'acquisition d'un duplex dans le but, à terme, puisque cela demande des investissements considérables, de le convertir pour y établir une famille de plusieurs enfants.</p> <p>Au lieu d'empêcher la conversion, vous devriez regarder la possibilité d'aménager des logements sociaux. Sinon, au lieu d'approuver des projets de condominiums d'une vingtaine d'unités, vous pourriez approuver des projets locatifs.</p> <p>Au strict minimum, une clause grand-père devrait s'appliquer pour les propriétaires ayant fait l'acquisition d'un immeuble avant l'adoption du projet de loi. En fait, un nouvel acheteur achètera en toute connaissance de cause. Présentement, vous risquez de détruire le projet d'une vie de plusieurs propriétaires et de causer un exode vers les banlieues encore plus marqué.</p>	
<b>Réponse de l'arrondissement :</b>	
<p>Pour faire suite à vos commentaires, nous sommes conscients que l'entrée en vigueur du règlement empêchera plusieurs propriétaires de réaliser les projets qu'ils avaient imaginés lors de l'achat de leur propriété. Malheureusement, il n'est pas possible, au niveau juridique, d'accorder des droits à certains propriétaires en fonction de la date d'achat de leur propriété. Les droits acquis en matière d'urbanisme se confèrent essentiellement lors de l'émission d'un permis. Toutefois, nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.</p> <p>Par ailleurs, sachez que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne nous permet pas de contrôler le mode de tenure de la propriété, c'est-à-dire, la façon dont le logement sera occupé.</p> <p>Nous n'avons pas le pouvoir d'imposer le fait que, dans les constructions neuves, des logements soient offerts en location plutôt que vendus en copropriété. Toutefois, lorsque nous en avons l'occasion, nous informons les requérants des programmes de la SCHL dans le but de favoriser la mise sur pied de projets de logements locatifs.</p> <p>Enfin, nous tenons à vous assurer que nous collaborons étroitement avec les Groupes de ressources techniques qui travaillent sur l'élaboration de projets de logements sociaux et qu'il s'en réalise plusieurs chaque année.</p>	

<b>210.</b>	<b>Nom :</b> Annie Montreuil et Karl Paré
<b>Commentaires du citoyen :</b> <u>Voir lettre à l'annexe B.</u>	

<b>211.</b>	<b>Nom :</b> Liudmilla Zakharova
<b>Commentaires du citoyen :</b> <u>Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.</u>	

<b>212.</b>	<b>Nom :</b> Jocelyn Clarke
<b>Commentaires du citoyen :</b> <u>Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.</u>	

<b>213.</b>	<b>Nom :</b> Maud Lévesque-Leduc et Gabriel Monnin
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
<p>Nous vous écrivons aujourd'hui afin de vous partager notre témoignage personnel en lien avec le projet de règlement 01-283-108. Avant d'aller plus loin, sachez que nous comprenons que l'arrondissement tente de répondre à la crise du logement qui sévit dans le quartier et dans l'ensemble de notre ville et nous sommes très sensibles à cette problématique, ayant été locataires nous-même jusqu'à tout récemment. Seulement, nous aimerions vous sensibiliser à notre situation, qui est celle de plusieurs autres jeunes familles du quartier Villeray. Le projet de transformation de notre duplex en habitation unifamiliale n'a pas comme objectif de saisir une opportunité d'enrichissement au détriment de notre jeune locataire mais bien de trouver une solution viable pour élever notre famille en ville, dans notre beau quartier, en ayant assez de chambres et l'espace minimal de vie pour tout le monde, tout simplement.</p> <p>Maud a habité Villeray toute sa vie. De 0 à 24 ans dans un duplex transformé en unifamiliale sur Drolet avec ses parents, puis en appartement durant ses études sur Berri, puis St-Denis et finalement, nouvellement propriétaire sur [REDACTED]. Gabriel a également grandi à Montréal, dans un duplex transformé en unifamiliale sur le Plateau Mont-Royal. Ayant tous deux grandis en famille en ville, notre souhait est simplement d'offrir à nos enfants un environnement agréable similaire à celui que nous connaissons et dans lequel nous avons grandi; une petite maison dans un beau quartier paisible où tout se fait à pieds. Ou il fait bon vivre. Pour la vie!</p> <p>C'est dans cette optique que nous avons acheté un tout petit duplex de 712pc par étage dans le but de le convertir en unifamiliale quand viendrait le temps d'agrandir notre famille et d'y vivre au rez-de-chaussée, pendant que l'espace nous convient pour notre vie à deux. Vous n'êtes pas</p>	

sans savoir que le processus d'achat fut très ardu; après plusieurs mois de recherches, visites, offres d'achat refusé à cause des surenchères que l'on connaît, etc. Cela fût tout un défi alors une fois que l'on a réussi à dénicher notre tout petit duplex, nous voulions prendre quelques années pour souffler un peu; payer nos dettes d'études puis se ramasser des sous pour notre projet de rénovation avant de fonder notre famille. Alors que nous sommes rendus à cette étape avec un enfant en route, voilà que notre rêve part en poussière suite à cette décision insensée.

Nous ne sommes pas des promoteurs ou des entrepreneurs voulant flipper des immeubles pour les revendre à gros prix. Non! Nous sommes d'honnêtes citoyens, de classe moyenne. Un couple de jeunes professionnels voulant élever sa famille dans Villeray. Nous vivons présentement dans un très petit 4 et demi avec une minuscule chambre accueillant tout juste notre lit et une commode ! Nous trouvons aberrant et insensé de nous enlever cette option de rester dans notre quartier dans la propriété qui NOUS appartient car on nous a abruptement souscrit de nos droits de propriétaires.

Nous faisons appel à votre bon sens, votre sens de la famille et vous demandons, svp, de nous aider dans notre bataille afin de faire revoir le règlement 01-283-108 qui aura pour conséquence **l'éviction de familles de leurs propres résidences** en modifiant, par exemple, l'article 133. Nous nous permettons de vous rappeler qu'il n'y a pas que les locataires qui ont des droits et qui méritent d'être protégés et que des familles peuvent autant être locataires que propriétaires.

**214.** Nom : Casimir Le Grand et Béatrice Nolan-Poupart

**Commentaires du citoyen :**

Ma conjointe et moi résidons depuis déjà 4 ans au rez-de-chaussée d'un duplex qui appartient à mes beaux-parents. Depuis plusieurs années nous prévoyons d'avoir de deux à trois enfants. Ainsi, nous aurons besoin de plus d'espace que 900 p.c...Surtout avec la nouvelle réalité du Covid-19 qui nous a forcé d'aménager notre deuxième chambre en bureau puisque nous sommes tous deux en télétravail. Heureusement, nous avons déjà prévu racheter l'immeuble de mes beaux-parents afin de le convertir en un cottage qui serait suffisamment grand pour accommoder notre future famille. Cependant, cette nouvelle réglementation vient sérieusement limiter nos options.

Selon ma copine, évaluatrice agréée en immobilier, l'effet pervers d'une telle réglementation, est qu'elle créera une rareté de logements déjà convertis en cottage. Conséquemment, le prix des cottages, ne cessera d'augmenter et seuls les ménages les plus fortunés pourront se les permettre ce qui forcera les familles résidant actuellement dans le quartier à en choisir un autre ou, pire même, la banlieue. Nous adorons ce quartier, cependant, jamais nous aurions cru qu'il faudrait faire le choix déchirant entre avoir des enfants ou rester sur l'île de Montréal.

Finalement, même si cette réglementation entrerait en vigueur, "les gains" pour le parc locatif de l'arrondissement seraient marginaux puisqu'il y a seulement eu 150 réunions de logement dans les 5 dernières années. Il est donc grand temps que l'administration commence à travailler vers des solutions concrètes pour augmenter le nombre de logements abordables, en passant

notamment par la construction de nouveaux logements sociaux ou l'interdiction de sous-location type AirBnB, au lieu de simplement reléguer ce fardeaux au petits propriétaires de duplex et de triplex.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous sommes conscients de la problématique des locations de logements à courte durée de type Airbnb et nous avons déjà adopté, cette année, des mesures réglementaires pour limiter ce genre de location à certaines zones de l'arrondissement. Les demandes de permis pour ce type d'activités doivent aussi faire l'objet d'une demande d'usage conditionnel (qui nécessite, notamment, l'approbation du conseil d'arrondissement). De plus, nous collaborons étroitement et en continu avec les Groupes de ressources techniques qui travaillent sur l'élaboration de projets de logements sociaux.

**215. Nom :** Maria Angelina Medeiros

**Commentaires du citoyen :**

Je me présente, Mme Maria Angelina Medeiros - je suis propriétaire occupant d'un triplex dans le quartier Villeray depuis 1978. J'ai vécu dans ce triplex à Villeray la moitié de ma vie et c'est ici que j'ai élevé mon fils unique, Geraldo. J'ai aussi, au cours des années, y loger mes parents et d'autres membres de la famille.

J'ai travaillé très fort pour payer cette maison, traversant plusieurs crises économiques dans l'espoir qu'un jour je lègue cette maison à mon fils pour y loger sa propre famille, soit en unifamiliale, soit en deux condominiums (le deuxième pour y loger mes deux petits-enfants – la plus jeune sera majeure dans un an).

Il faut comprendre que tous mes souvenirs sont d'ici et mon enfant, qui a grandi ici, aimerait avoir la possibilité d'y habiter un jour. Cependant, ce qui est encore plus important est qu'il voudrait avoir la liberté de choisir la vocation de l'immeuble afin d'accueillir ses enfants quel que soit la situation au moment de la prise de décision.

Nous n'avons entamé aucune procédure à ce jour pour ne pas bouleverser la vie étudiante secondaire de ma petite fille qui débutera son secondaire 5 en septembre 2020. Cependant, habitant Laval présentement, l'aînée de mon fils fréquente l'Université à Montréal et le trajet (de 1 heure 45 mins, deux fois par jour) vient amputer beaucoup de temps normalement consacré à ses études. C'est pour cela qu'un déménagement est souhaitable dans un avenir rapproché.

En conclusion, nous faisons appel à votre bon sens, votre sens de la famille et nous vous demandons de nous aider à réaliser un rêve. Merci.

**216. Nom :** Jenny Maisonneuve et Philippe Dixon

**Commentaires du citoyen :**

My husband and I were born and raised in the suburbs of Montreal. In 2009, we left Canada to

pursue studies and work experiences. We decided to move back to Montreal in 2017. We could have moved to any city in Canada but we specifically decided to move to Villeray as my husband lived here previously from 2004-2009 and knew of its unique qualities.

We so value the quality of life that Villeray has to offer. It is an amazing borough with a diverse community which we are proud to be part of. Most importantly, it is a terrific place to raise a family. In 2019, we had our first child and have also been looking after our aging parents.

We managed to purchase a condo on the bottom floor of a triplex in 2017. Our aim is to save our money and work towards purchasing a duplex which we can convert into a cottage. Having more space for our growing family is essential for us to be able to continue living in Villeray, especially as we plan to have our parents live with us in the future. There are very few other options that exist for growing families to have the space that they need.

Unfortunately, we are feeling extremely disappointed by the law 01-283-108 and we urge you to consider the impact on families and revoke it. This law would mean that our family could not live in Villeray in the future as there are limited housing options for families who need more space. We are strongly opposed to moving to the suburbs, however, this new law would force us to do so.

While we value the importance of having affordable housing for individuals, we feel that it is necessary to consider families and children as well. There must be a solution that works for everyone, not one that penalizes families who need a bit more space.

We hope you will reconsider this law and take into account the needs of families. We ask you what steps will the borough of Villeray take to accommodate the housing needs of families?

**217.** | **Nom:** Linda Matthews

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**218.** | **Nom :** Céline Domecq

**Commentaires du citoyen :**

Nous sommes propriétaires avec mon conjoint Olivier Jeffroy d'un duplex dans Villeray [REDACTED] depuis juillet 2017 mais nous habitons depuis 2009 dans Villeray. Nous étions auparavant propriétaires d'un condo qui est devenu trop petit avec la naissance de nos deux enfants Batiste et Charlotte.

Nous avons choisi d'acheter un duplex dans le même quartier pour que nos enfants puissent rester dans la même école [REDACTED] et garder leurs amis. Nous sommes très attachés à

notre quartier: son calme, ses ruelles (qui permettent aux enfants de jouer avec leurs amis) et ses commerces. De plus, nous travaillons tous les deux à Montréal, en restant en ville nous avons la chance de nous rendre facilement et rapidement au travail grâce aux transports en commun ou en vélo. Ainsi le choix de rester sur l'île de Montréal c'est fait pour profiter des nombreux avantages de vivre en ville (possibilité de ne pas utiliser la voiture pour une grande partie de nos déplacements, aller à l'école à pied, nombreux commerces de proximité) et aussi pour profiter de sa riche vie culturelle.

Nous avons fait des économies ces 3 dernières années et nous voulions déposer une demande de conversion en unifamiliale cet été mais le projet de règlement 01-283-108 a mis en pause tous nos projets de rénovations.

Durant ces 3 dernières années, en attendant d'avoir l'argent nécessaire à cette transformation, nous avons fait le choix de louer le 4 1/2 de l'étage. Nous n'avons pas besoin de le louer mais nous avons estimé qu'il serait mieux de ne pas le laisser vacant et ainsi en faire profiter des locataires.

Cette transformation devait nous permettre d'avoir de l'espace et une chambre pour tous les membres de notre famille. Maintenant nous en sommes à reconsidérer notre choix de vivre à Montréal.

En conclusion, je comprends parfaitement que vous vouliez modifier les règlements pour permettre à plus de famille de rester en ville. C'est un choix que nous avons fait pour notre famille. Néanmoins je ne comprends pas pourquoi vous souhaitez limiter la transformation des duplex en maison unifamiliale ce qui a pour conséquence de nuire aux familles propriétaires de leur logement. Étant donné le faible nombre de conversion de duplex en unifamiliale (139 en 5 ans), il ne m'apparaît pas réaliste que ces transformations soient la plus grande cause du manque actuel de logement dans nos quartiers. Les propriétaires occupants ne peuvent à eux seuls porter cette responsabilité. Plutôt que d'interdire cette pratique, il serait à mon sens plus logique de faire appliquer concrètement les règlements en place qui protègent déjà les évictions de locataires sous de faux prétextes pour ensuite relouer des logements plus chers (renovictions). Ou encore d'obliger les promoteurs à construire des logements abordables et familiaux, comme le promettait la mairesse de Montréal dans son programme électoral.

Je souhaite donc faire appel à votre bon sens, votre sens de la famille et vous demande, svp, de nous aider dans notre bataille afin de faire revoir cette réglementation qui aura pour conséquence l'éviction de familles de leurs propres résidences

**Réponse de l'arrondissement :**

Pour ce qui est de la « rénoviction » par conversion en condominium, sachez qu'il existe déjà à la Ville de Montréal un moratoire empêchant la conversion de logements locatifs en copropriété divise. Nous avons d'ailleurs abrogé un règlement d'arrondissement qui permettait d'y déroger sous certaines conditions. Toutefois, les copropriétés indivises sont régies par le Code civil du Québec. Aucune autorisation municipale n'est requise pour effectuer une conversion en copropriété indivise. Nous n'avons pas le pouvoir de réglementer ce type de copropriété.

En ce qui concerne l'obligation de construire des logements sociaux, abordables et familiaux

dans le cadre d'un projet immobilier, sachez que le Règlement pour une métropole mixte prévoit justement la mise en place d'une telle mesure en fonction de l'emplacement et l'envergure d'un projet. Ce règlement devrait entrer en vigueur en 2021 et sera applicable à l'ensemble de la Ville de Montréal.

**219.** | **Nom :** Nicolas Dickner

**Commentaires du citoyen :**

Je comprends le sens du projet de règlement 01-283-108: la pénurie de logements, l'embourgeoisement de certains secteurs de Villeray et le grand nombre de conversions en condominiums dans les années passées rendent sans doute certaines mesures nécessaires.

Je crois néanmoins que certains critères d'exclusion du projet sont trop restrictifs pour les jeunes familles.

Prenons en effet le cas d'un duplex touché par le règlement parce qu'il mesure plus de 20 pieds de largeur. Ce duplex pourrait ne pas avoir une superficie suffisante pour loger une famille de quatre personnes au rez-de-chaussée -- disons 800 pieds carrés --, et n'avoir qu'une simple cave dans laquelle on ne peut aménager aucune pièce habitable.

Dans un tel scénario, la présence d'un sous-sol aménageable change du simple au double la superficie d'un logement du rez-de-chaussée. Il est donc impossible, et injuste pour les familles, de mettre dans la même catégorie un immeuble dont l'unité du bas aurait 1600 pieds carrés sur deux étages, et un autre immeuble de même largeur mais qui n'aurait que 800 pieds carrés sur un étage.

Il me semble que le projet de règlement 01-283-108 doit impérativement prendre cet aspect en compte.

**Réponse de l'arrondissement :**

Sachez que nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires

**220.** | **Nom :** Andrew Davidson

**Commentaires du citoyen :**

As an owner-occupant of a duplex in VSMPE I am opposed to the proposition to remove the right of home owners to convert their duplex into a single family home.

Our apartment is currently large enough for our small family, but if our family grows and needs more space, we should be allowed to use our own property to live in. The alternative would be to leave the neighborhood, and potentially the island for larger premises.

I understand the need to stop landlords from freely evicting tenants, and protect the rental stock, but I find this proposition misguided and lazy. The creation of new units far outweighs

those removed by single-family-home conversions.

We recently bought a duplex in Villeray after 11 years of living in Parc Ex and looking for something to buy in this neighborhood for 3 years. We changed neighborhood because the speculative prices are completely unrealistic compared to the current rents in Parc Ex. Realtors freely talk about methods to evict tenants to increase the rent. Listings that say 'potential income' are signaling this.

Community groups have long been asking for assistance from the municipality for affordable social housing. The actionable result of which has been next to none.

To resume, this proposition does very little to protect the rental stock, and associated tenants. Conversely it does great harm to owner-occupants of this municipality.

Please take this balance of advantage and disadvantage into consideration when debating the proposition.

<b>221.</b>	<b>Nom :</b> Andreas Zagorianos
-------------	---------------------------------

<b>Commentaires du citoyen :</b>
----------------------------------

<u>Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.</u>
---

<b>222.</b>	<b>Nom :</b> Marianne Jacques
-------------	-------------------------------

<b>Commentaires du citoyen :</b>
----------------------------------

<u>Voir lettre à l'annexe B.</u>
----------------------------------

<b>Réponse de l'arrondissement :</b>
--------------------------------------

En ce qui concerne la notion de droits acquis, nous ne pouvons reconnaître de droits acquis sur la seule base des intentions d'un citoyen pour effectuer des travaux dans le futur. Toutefois, nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

Nous ne pouvons pas régir le mode de tenure des logements, c'est-à-dire que nous ne pouvons pas contrôler le fait que les logements dans les constructions neuves soient loués ou vendus en copropriété. Pour ce qui est de la conversion en condominium, il existe déjà à la Ville de Montréal un moratoire empêchant la conversion de logements locatifs en copropriété divise. Nous avons d'ailleurs abrogé un règlement d'arrondissement qui permettait d'y déroger sous certaines conditions. Toutefois, les copropriétés indivises sont régies par le Code civil du Québec. Aucune autorisation municipale n'est requise pour effectuer une conversion en copropriété indivise. Nous n'avons pas le pouvoir de réglementer ce type de copropriété.

D'autre part, nous collaborons étroitement avec les Groupes de ressources techniques qui travaillent sur l'élaboration de projets de logements sociaux. De plus, nous avons une politique

locale d'inclusion de logements sociaux dans les projets immobiliers nécessitant une dérogation majeure à la réglementation d'urbanisme en place. Le Règlement pour une métropole mixte, qui entrera en vigueur en 2021, viendra renforcer les exigences en matière d'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux, et ce, autant pour les projets conformes que dérogatoires.

**223.** | **Nom :** Lisa Kubler et Olivier Latour

**Commentaires du citoyen :**

Mon conjoint Olivier Latour et moi avons acheté notre Duplex à Parc Extension en mars 2018. Nous habitons le rez-de chaussée et sommes en train de rénover notre demi sous-sol (qui était relié au rez-de-chaussée lors de l'achat, n'a jamais été un logement séparé). Nous disposons actuellement de 2 étages ce qui est assez pour nous dans les 3 prochaines années: nous attendons notre premier enfant pour le mois de Novembre.

Lors de l'achat, nos locataires au deuxième étage étaient déjà présents dans le logement depuis environ 13 ans, et ils n'ont pas de projets de déménager à notre connaissance. Étant donné que nous avons déjà 2 étages à notre disposition, nous ne comptons pas prendre possession du deuxième étage à court terme (2-3 ans). Cependant, après avoir eu notre deuxième enfant il se peut que nous considérions un espace plus grand.

Depuis l'achat du duplex, nous avons fait de nombreux investissements sur le bloc qui contribuent à la qualité du parc résidentiel et à la valeur foncière du quartier, en plus d'améliorer la qualité de vie & sécurité de nos locataires et de nos voisins:

- 1) changement du système de chauffage au mazout pour électrique
- 2) drain français
- 3) entrée électrique, boîtes électriques, filage
- 4) plomberie
- 5) aménagement de la cour, paysagement, etc

Ce nouveau règlement viendrait à l'encontre de nos droits de disposer de notre propriété privée de plusieurs façon:

- obligation de déménager du quartier (pour aller en banlieue?!) dans quelques années lorsque l'espace nous manquera
- diminution de notre investissement immobilier en limitant les opportunités de revente à des propriétaires qui auraient pour but de fusionner les 2 adresses
- décourager nos investissements futurs dans l'amélioration du plex à cause de perspective de rester / revendre modifiées.

Nous comprenons absolument le besoin de maintenir le nombre de logements abordables dans le quartier de Parc Extension, et sommes personnellement impliqués dans la vie sociale du quartier. Cependant, nous pensons que de s'attaquer aux propriétaires occupants en premier est une erreur - c'est certe plus simple que de s'atteler à limiter les promoteurs immobilier qui font des "flips" ou vident des blocs appartements pour les louer à des étudiants, mais ça n'aura jamais autant d'impact.

Nous vous demandons de réviser cette modification au règlement de zonage en introduisant des réserves et limitations. Vous pourriez par exemple:

- introduire un minimum de nombre d'années d'occupations avant de fusionner des adresses (pour éviter les flips),
- imposer cette interdiction seulement aux logements de plus de 2 adresses (pour un impact plus grand)
- imposer ce règlement seulement aux personnes qui achèteraient un nouveau plex après son entrée en vigueur (clause grand-père qui permettrait de maintenir les droits des propriétaires existants)

En espérant que notre avis, ainsi que les signatures sur la pétition seront pris en compte.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous sommes conscients de l'impact du projet de règlement sur le maintien des familles dans l'arrondissement. Néanmoins, la volonté du conseil d'arrondissement est de préserver le parc locatif de l'arrondissement.

Nous prenons note, tout de même, de vos suggestions visant à modifier le projet de règlement de façon à assouplir les règles pour les familles qui sont propriétaires-occupants. Toutefois, nous tenons à vous mentionner que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne nous permet pas de régir en fonction de l'identité des requérants (et de leur historique d'occupation d'un bâtiment).

Dans un même ordre d'idées, il n'est pas possible d'appliquer un règlement en fonction de la date d'achat d'une propriété.

Toutefois, nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**224. Nom :** Julie Bérubé Brabant

**Commentaires du citoyen :**

Je voudrais dire que je suis pour ce règlement et voici pourquoi.

J'habite le quartier Villeray depuis près de 10 ans maintenant et 6 ans à mon adresse actuelle soit sur la rue [REDACTED] entre les rues [REDACTED]. Je constate depuis un moment la gentrification et ce à vitesse grand V. Juste sur ma rue j'ai vu plusieurs duplex se transformer en maison unifamiliale ou en condos haut de gamme. Il y a même un duplex qui a été transformé en maison de prestige et le prix demandé; 2 millions! J'ai vu des familles devoir quitter leur logement aux mains d'entrepreneurs qui paient le gros prix à l'achat et transforme les bâtiments et je crois que ça doit cesser.

Nous sommes une jeune famille avec deux enfants en bas âges et vivons dans un 4 1 | 2, un haut de duplex. Nous avons des salaires corrects et malheureusement le quartier est rendu trop cher pour nous. Depuis 2 ans nous cherchons justement à acheter un duplex pour nous permettre d'avoir plus grand et une cour. Tout se vend en surenchère bien au-dessus de

l'évaluation municipale (qui soit dit en passant est souvent bien trop élevé par rapport à la qualité du bâtiment). Il faut éviter que Villeray et les autres arrondissements d'ailleurs deviennent le paradis des « flips ». Les familles n'auront un jour plus d'endroit où aller vivre.

J'adore mon quartier, ce n'est pas pour rien qu'on a décidé d'y vivre. Il faut absolument qu'il conserve son charme et son authenticité.

**225.** Nom : Marie-Eve Brouard

**Commentaires du citoyen :**

Famille Berthiaume : au premier étage :Jean-Michel et Marie-Eve ainsi que les enfants, Jazia (9) et Gustav (7). Au deuxième étage, Danièle Berthiaume, mère de Jean-Michel  
District François-Perreault  
Co-propriétaires occupants et résidents depuis 2011 à la même adresse.

Nous avons acheté un duplex dans Villeray afin de réunir notre famille avec la mère de mon conjoint, Danièle. Après une discussion familiale, nous avons convenu qu'il s'agissait de la meilleure solution à long terme puisqu'elle nous permettrait d'être près d'une source d'aide pendant l'enfance des enfants (quoi de mieux qu'une grand-maman présente et engagée!), mais surtout que cette formule permettrait un maintien à domicile optimal lorsque grand-maman vieillirait. En effet, le duplex nous offrait la possibilité d'installer les chambres de la famille en haut et celle de grand-maman en bas lorsque la situation d'une perte de mobilité ou d'autonomie arriverait, le cas échéant, tout en agrandissant les aires de vie commune comme la salle à dîner. C'est donc un projet familial et inclusif, réfléchi sur le long terme et visant une meilleure qualité de vie pour tous.

Travaillant tous les trois au centre-ville, nous voulions demeurer dans un quartier central afin de favoriser l'utilisation des transports actifs. Nous avons donc quitté le plateau et la Petite-Patrie pour Villeray, qui nous semblait un quartier parfait en raison de ses parcs, de ses commerces de proximité et de sa vie familiale même s'il était légèrement plus éloigné que nos logis précédents. Nous avons eu la chance, après plusieurs mois de recherches, de trouver un duplex qui nous plaisait et avec un escalier intérieur menant au 2e étage (un élément important, considérant notre projet). Ce duplex vieillot nécessitait des travaux d'importance sur des éléments de base (toiture, plomberie et chauffage), mais nous ne regrettons pas d'y avoir installé notre famille.

Surtout, nous y avons développé une vie de quartier et de nouvelles amitiés. Les enfants fréquentent une école qu'ils adorent et les moments passés au parc avec d'autres familles sont précieux. Nous sommes à distance à pieds ou vélo d'une foule d'endroits que nous aimons. Nous prenons soin de la cour en famille, cultivons arbres fruitiers et jardin entre générations.

Au printemps dernier, nous avons été choqués –parents et grand-maman- d'apprendre l'existence de ce projet de règlement. Nous ne pouvons envisager de ne pouvoir réaliser notre projet intergénérationnel si le besoin s'en faisait sentir. Ce projet, c'est la raison même de notre choix de s'installer à Villeray et d'acquérir un duplex. Depuis toujours, nos enfants grandissent en sachant que grand-maman fera partie de leur vie quotidienne encore longtemps

et que nous serons là pour l'aider et l'assister le temps venu.

Tous cohabiter dans la même unité est impossible. En effet, de manière générale peu importe le nombre de pieds carrés d'un étage, les bâtiments attachés de chaque côté n'offrent en général seulement une possibilité de deux chambres en raison des fenêtres et c'est bien le cas chez nous. Il est évidemment impossible d'aménager des chambres sans fenêtre ou dans un sous-sol ne permettant pas une évacuation sécuritaire. Lorsque grand-maman sera vieillissante devons-nous envisager l'achat d'une maison intergénérationnelle hors de la ville? Devrons-nous demander à nos enfants de cohabiter dans la même chambre à l'adolescence? - option impossible compte tenu du diagnostic TSA de notre fils. Enfin, il est hors de question pour nous de "placer" Danièle au lieu de la garder à domicile au sein de sa propre famille.

Nous faisons appel à votre bon sens, votre sens de la famille et vous demandons de bien réfléchir aux actions que vous posez et qui peuvent avoir comme conséquences **l'éviction de familles de leurs propres résidences**. Nous nous permettons de vous rappeler qu'il n'y a pas que les locataires qui ont des droits et qui méritent d'être protégés et que des familles peuvent autant être locataires que propriétaires. Bien que nous sommes conscients et solidaires des enjeux liés au parc locatif, nous ne pouvons croire et accepter que ce règlement présente une solution durable et efficace pour préserver le parc locatif alors que nous voyons aussi poindre de minuscules condos neufs et des locations à court terme dans l'arrondissement. Les propriétaires occupants comme nous désirent vivre dans leur quartier pour longtemps et n'y sont pas pour participer à la spéculation immobilière au détriment de locataires.

Ainsi, notre famille **demande aux élus de retirer du projet de Règlement modifiant le règlement de zonage de l'arrondissement (01-283-108) l'article 2 qui modifie l'article 133 du Règlement de zonage (01-283)**. Si cette modification n'est pas retirée, cela aura un impact direct sur notre famille et les familles vivant dans l'arrondissement. L'adoption de ce règlement accélérera leur exode vers des quartiers extérieurs, transformant l'arrondissement en un arrondissement-dortoir où la grande majorité des ménages compteront 1 ou 2 personnes.

<b>226.</b>	<b>Nom :</b> Simon Baker Crépeau et Edith Fournier Cabot
-------------	--

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre à l'annexe B.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous prenons note de vos suggestions visant à modifier le projet de règlement. En ce qui concerne la notion de droits acquis, sachez que nous ne pouvons reconnaître de droits acquis sur la seule base des intentions d'un citoyen pour effectuer des travaux dans le futur.

Toutefois, nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**Réponse du citoyen :**

Merci pour votre réponse.

Cela dit, avec tout votre respect, votre argumentaire sur le droit acquis est risible.

Acheter une propriété à Montréal, c'est un projet de vie. Avoir une famille aussi.

Le moment que vous choisissez pour proposer un tel règlement est totalement arbitraire vis à vis le fait d'acheter une propriété et le fait de fonder une famille.  
Il me semble excessivement simple de permettre aux gens déjà propriétaires de réaliser leur projet et de restreindre les futurs acquéreurs. Un principe simple de droit acquis qui évite d'anéantir la vie de familles tel que vous le proposé.  
Tout ce qui est demandé, c'est du bon sens.

**227.** **Nom:** Samuelle Landry Levesque

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v2 à l'annexe B.

**228.** **Nom:** Caroline Pelletier

**Commentaires du citoyen :**

I'm writing in support of the by-law that would prevent units being transformed into single housing.

As someone who was "evicted" from her housing in Villeray in 2018 for the very same reason (new landlord wanted to expand his place upstairs to mine), I can't emphasize how scary that situation left me in. It took me MONTHS to find housing that was similar in rent, and I am privileged in many ways (fully employed, single). The renting situation has gotten even worse since.

Please protect tenants!!

**229.** **Nom :** Jessica Roy et Carl Cloutier

**Commentaires du citoyen :**

Présentement enceinte jusqu'aux oreilles, mon conjoint Carl Cloutier et moi vous écrivons pour vous demander de reculer sur votre projet d'interdire la conversion de duplex en unifamiliale.

Nous habitons au **7875 rue boyer**, vous savez, le beau duplex avec le GIGANTESQUE arbre (mon gros arbre comme je l'appelle affectueusement) qui donne sur le jardin communautaire? Lorsque j'ai vu la maison il y a de cela 2 ans, ce fut un immense coup de coeur. La cours, le parc pour enfant à 1 minute à pied, la petite école, les jeux d'enfants dans presque toutes les cours voisines et le travail de papa qui est à 8 minutes en vélo, nous savions que c'est ici que nous allions fonder notre famille. Nous voulons 4 enfants voyez-vous et ce duplex nous offrait en plus la possibilité de le transformer en unifamiliale lorsque bébé numéro 2 pointera son bout du nez dans quelques années. En plus, nous avons déjà deux beaux gros chiens, Gus et Zeus, pour qui la proximité du parc à chien font leur plus grand bonheur.

Travaillant de la maison, une des chambre est automatiquement occupée par mon bureau,

bébé Charles qui se pointera le bout du nez d'ici quelques semaines dormira dans la 2e chambre (qui est si minuscule que nous ne savons même pas comment un lit simple y entrera une fois qu'il aura dépassé le stade de la bassinette) et papa et maman dorment maintenant dans le sous-sol un peu humide faute de place. Nous avons créé une pièce fermée pour notre chambre, mais de part la division du sous-sol et la hauteur des fenêtres à l'arrière de la bâtisse, c'est la seule chambre que nous pouvions installer au sous-sol légalement car les fenêtres avant sont très grandes.

Ce printemps, nous avons aménagé la cours, plate-bande de fleurs, balancelle, jardins surélevés (la récolte de tomates sera impressionnante!), patio de bois. Beaucoup d'amour, de temps et d'argent investi pour embellir notre chez-nous.

D'ici quelques années, lorsque bébés 2, 3 et 4 arriveront, il sera impensable de rester ici à moins de reprendre le logement du dessus. Le manque de place sera insupportable et comme je travail de la maison, le chaos affectera ma capacité à travailler dans mon entreprise.

Nous ADORONS Villeray et c'est maintenant avec beaucoup de tristesse que nous voyons nos rêves de rénovations et de vie familiale dans ce quartier s'envoler. La banlieue sera notre destination dès bébés numéro 2 si nous ne pouvons avoir plus de place. Avec la montée des prix, nous ne pourrons nous offrir un autre duplex. Je déteste la banlieue, mais votre interdiction nous forcerait à s'y résigner. Je ne comprends pas comment un quartier aussi familiale peut implanter un règlement aussi dommageable pour les familles propriétaires du quartier. Nous allons tous quitter et Villeray ne sera plus ce qu'il est en ce moment.

Nous avons travaillé si fort et nous continuons de travailler si fort pour s'offrir un duplex à Villeray, ne nous envoyez pas à St-Eustache ou Laval où la voiture est reine, où aucun restaurant de quartier digne de ce nom n'existera au coin de ma rue, où mes enfants n'auront pas 30 amis sur la rue avec qui jouer au parc, où je ne vivrai plus mon moment de l'année préféré lorsque les centaines de lilas du quartier embaument les rues et ruelles et où je ne pourrai plus profiter de l'été à l'ombre de mon gros arbre.

Nous demandons aux élus de retirer du projet de Règlement modifiant le règlement de zonage de l'arrondissement (01-283-108) l'article 2 qui modifie l'article 133 du Règlement de zonage (01-283). Si cette modification n'est pas retirée, cela aura un impact direct sur notre famille et les familles vivant dans l'arrondissement, et accélérera leur exode vers des quartiers extérieurs, transformant l'arrondissement en un arrondissement dortoir où la grande majorité des ménages compteront 1 ou 2 personnes.

Merci de reconsidérer les dommages et lourdes conséquences que ce règlement aura sur les familles et la vie du quartier. Aidez-nous à rester ici chez nous.

<b>230.</b>	<b>Nom :</b> Freda Guttman
-------------	----------------------------

<b>Commentaires du citoyen :</b>
----------------------------------

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.
--------------------------------------

<b>231.</b>	<b>Nom :</b> Nathalie Pinoteau pour Vivre Saint-Michel en Santé
<b>Commentaires du citoyen :</b> Voir lettre à l'annexe B.	
<b>Réponse de l'arrondissement :</b> Nous prenons note de vos suggestions visant à modifier le projet de règlement.	

<b>232.</b>	<b>Nom :</b> Umberto Cirrito
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
<p>Je suis propriétaire depuis 18 ans et j'ai longtemps eu à souffrir les abus de propriétaires verveux et harcelants pendant plusieurs années, en connaissant très bien le stress que cela peut occasionner. Depuis, je regarde ce quartier que j'ai choisi pour sa vitalité et sa diversité, changer de façon accélérée. À park-extension le tissu social fait sa caractéristique et la force de ce quartier. Depuis l'arrivée de l'UdeM, les evictions se multiplient (les rénovictions aussi) avec un but très clair, spéculer. Je vous écris afin de vous faire part de mon soutien au Règlement 01-283-108, tel que proposé lors de son adoption le 4 mai 2020 par l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel-Parc-Extension, afin de restreindre l'émission de permis pour des rénovations visant à agrandir, subdiviser ou changer l'usage d'un logement.</p> <p>Ce Règlement a été adopté dans un contexte où les loyers augmentent, le taux d'inoccupation est à son plus bas depuis quinze ans, et plusieurs locataires pourraient faire face à une éviction dans les prochains mois. Plutôt que de privilégier les familles nanties, les spéculateurs qui ont les moyens d'acquérir une propriété et d'entreprendre des rénovations majeures, ce Règlement vise à défendre les locataires et les familles qui sont moins nanti-e-s, mais qui sont ancré-e-s dans le quartier.</p> <p>Je pense qu'il est important que l'arrondissement maintienne sa position et aille de l'avant avec ce Règlement. J'encourage aussi l'arrondissement à renforcer le Règlement en adoptant les recommandations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Empêcher les subdivisions pour toutes les catégories de logement — incluant les duplex et les triplex.</li> <li>● Retirer l'exception pour les espaces non habitables, dans le cas des subdivisions.</li> <li>● Empêcher la réduction du nombre de logements, qu'importe le type de bâtiment.</li> <li>● Empêcher l'agrandissement des logements, même lorsque cela ne mène pas à une perte de logements dans le bâtiment.</li> <li>● Interdire l'octroi de permis de rénovations sans la preuve de non-éviction d'un locataire.</li> <li>● Mettre en place un registre public des adresses où les travaux n'ont pas été réalisés.</li> </ul> <p>Je vous remercie d'avance pour votre attention, et j'espère que ce règlement constitue une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir les locataires à Parc-Extension.</p>	

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous prenons note de vos suggestions visant à modifier le projet de règlement.

**233.** **Nom :** Ghislaine Paiement

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**234.** **Nom :** Roxanne Jacques

**Commentaires du citoyen :**

Le présent courriel a pour but de vous demander d'assouplir le projet de règlement concernant la conversion en logement en résidence familiale. Bien que je comprenne le besoin de réglementer pour éviter les dérives, il est important de ne pas pénaliser les familles de Villeray qui sont des propriétaires occupant.

Type de propriétés visées par le projet de règlement

Le projet ne devrait pas pénaliser les familles qui ont besoin de plus d'espaces avec l'arrivée d'enfants. Ces familles font beaucoup de sacrifices pour pouvoir être propriétaires de duplex / triplex dans Villeray et pouvoir continuer à habiter en ville, sachant qu'en dehors de Montréal pour moitié moins cher de grandes maisons avec piscine sont disponibles. D'ailleurs, le projet de maisons en banlieue risque d'attirer beaucoup de familles en période de post covid-19 puisque le télé travail se développe beaucoup.

Les logements typiques de Villeray, dans ses belles rues qui font le charme de Villeray, sont des duplex ayant 2 logements de la même taille ou des triplex de 2 étages ayant 2 petits logements au 2ème étage, la plupart en rangée, avec des murs mitoyens avec les voisins. Le fait que les logements soient en rangée, cela fait en sorte que les pièces avec fenêtre se font rares peu importe la taille du logement : peu importe que le logement fasse 20 pieds ou 30 pieds de façade, il y a 4 fenêtres par logement dans ces logements typiques de Montréal. Autrement dit, une pièce avec fenêtre pour le salon, une pour la cuisine et ensuite cela fait seulement 2 autres pièces disponibles avec fenêtre. Il me semble que ce n'est pas trop demandé d'avoir des chambres d'enfant avec des fenêtres et non des chambres d'enfant qui ressemblent à des placards à balais. Dans ces conditions c'est assez compréhensible que certaines familles veulent agrandir leur résidence principale. Notons aussi qu'après la pandémie, de plus en plus de familles vont aussi vouloir des bureaux à domicile.

=> Donc je pense que le projet devrait prévoir des exceptions pour les duplex et triplex de 2 étages détenus par des propriétaires occupants.

Assouplir le projet de règlement pour les propriétaires occupants

Dans l'article publié par La Presse le 6 juin, il est indiqué que dans les 5 dernières années, 139 permis ont été émis dont 60 % visait la conversion de duplex et triplex en maison unifamiliale : cela représente 83 logements en 5 ans, soit 17 par an, ce n'est pas très exhaustif, il ne me semble pas que ce sont 17 logements par an qui vont régler les problèmes de logement pour les locataires. Je ne vois rien d'offensant que des familles veulent agrandir leur logement et

continuer à vivre dans Villeray plutôt que de déménager ailleurs pour acheter plus grand. C'est d'ailleurs le projet entrepris actuellement par la mairesse de Montréal pour son logement dans un autre arrondissement de Montréal. Aussi selon l'article de La Presse du 6 juin et celui du Devoir daté du 21 juillet, il y a plusieurs familles qui semblaient avoir leur projet déjà bien avancé et qui sont pénalisées, ce serait dommage qu'elles soient pénalisées : comme cette famille qui était propriétaire d'un des 2 étages et qui vient d'acquérir l'autre étage pour regrouper les 2 logements.

=> Donc je pense que des exceptions pour les duplex et triplex de 2 étages devraient pouvoir s'appliquer aux propriétaires occupant (quitte à définir ce qu'on entend par propriétaire occupant comme déterminer un certain nombre d'année pendant lequel la famille a occupé le logement). Et il me semble essentiel de prévoir des règles grand-père pour les familles qui ont un projet en cours ( leur permettre de déposer un permis dans un certain laps de temps).

#### Solutions au manque de logements locatifs

Je suis consciente que certains des éléments ci-dessous ne sont pas forcément gérés par l'arrondissement mais cela n'empêche pas l'arrondissement de mettre de la pression sur les autres paliers de gouvernement pour régler la situation.

- Tel que mentionné plus haut, c'est une moyenne de 17 logements par an qui disparaissent pour des conversions de duplex ou triplex en maison unifamiliale, il y a tellement de construction de nouveaux logements dans Villeray ces dernières années, il y a des travaux partout, il me semble que ce serait une meilleure solution de faire en sorte qu'une partie des nouveaux logements soit des logements locatifs ;

- il semble y avoir un certain nombre de plex qui ont des demi sous-sol finis et habitables qui ne peuvent pas être mis en location à cause de règlement municipaux : partie hors terre représentant moins de la moitié de la hauteur totale, entrée par la cour arrière etc. Ces demi sous-sol feraient de très bon logements abordables et de bonne taille pour des personnes qui ont peu de moyens ;

- Aussi je comprends que les évictions sont régies par la Code civil du Québec donc même si l'arrondissement empêche certains projets, cela n'empêche pas les propriétaires de rendre vacant des logements ;

- Mon commentaire suivant ne va pas plaire aux associations de locataires mais il semble y avoir beaucoup de propriétaires qui laissent des logements vacants pour ne pas être embêtés, et ce à cause de mauvaises expériences. Rendre les locataires plus imputables et responsables face aux dégâts et mauvaises utilisations d'appartement (exiger un dépôt par exemple) redonnerait peut être envie à certains propriétaires de remettre leur logement sur le marché locatif. D'avoir des locataires qui ne prennent pas soin des appartement avec si peu de conséquences (à moins que le propriétaire fasse des démarches juridiques longues et coûteuses) a un effet négatif à la fois sur les propriétaires et les bons locataires. En effet, cela incite des propriétaires à retirer leur logement du parc locatif et cela génère de grosses augmentations de loyer pour les locataires puisque les réparations sont reflétées dans le prix des loyers (qui n'auraient pas été nécessaires si l'ancien locataire en avait pris soin). Donc moins de logements et logements plus chers !

#### Mon expérience personnelle

J'ai acheté à l'automne un triplex de 2 étages (non au gout du jour) dans Villeray au gros prix et ce après 2 ans de recherches et plusieurs offres d'achat rejetées à cause de la surenchère. Dans les mois qui ont suivi j'ai payé plus de 13 000 \$ de droits de mutation. J'ai aussi décidé de refaire le toit qui devait me coûter 16 000 \$ et qui m'a finalement coûté 32 000 \$ puisque la

charpente et l'isolation étaient aussi à refaire. Au 1er juillet j'ai un des mes 2 logements qui s'est libéré, les locataires me l'ont rendu dans un état lamentable et cela ne me viendrait pas à l'idée de le remettre en location dans cet état. Si j'avais fait appel à un entrepreneur qualifié sûrement qu'en l'espace de 2 ou 3 semaines il aurait été capable de le remettre en état et j'aurais ainsi pu le remettre en location au 1er août. Mais je n'ai pas les moyens de faire appel à un entrepreneur pour le moment et j'essaye donc de le remettre moi même en état durant les soirs et fins de semaine. Le logement va donc rester vide au moins jusqu'en octobre ou novembre parce que les locataires en n'ont pas pris soin et je vais évidemment refléter tous les coûts des travaux dans le prix du loyer.

Je prévois garder en location les 2 appartements pendant plusieurs années mais je n'exclus pas dans un avenir indéterminé d'arrêter de louer un des logements (celui au dessus de mes chambres) : 1- L'isolation sonore est inexistante et j'entends chaque pas du locataire, pour l'instant cela ne me dérange pas mais je ne sais pas pour combien de temps cela ne va pas me déranger. 2- Après quelques mauvaises expériences avec des locataires je risque de me lasser d'avoir à refaire l'appartement après le départ de chacun des locataires qui ne prend pas soin de l'appartement (si la régie du logement permettait de prendre un dépôt, je pense que cela changerait beaucoup la situation). 3- Cela me permettrait d'agrandir mon logement si le règlement me le permet ou sinon cela me ferait un grand bureau à domicile si je ne peux pas agrandir mon logement. Donc à cause de la réglementation actuelle de la régie du logement qui ne prévoit pas grand chose pour prévenir les dégradations des locataires, projet d'agrandissement ou non du logement occupé par le propriétaire, c'est parfois moins de problèmes de laisser un logement vide que d'avoir des locataires qui l'endommagent.

En espérant que vous allez tenir compte de mes commentaires ainsi que ce ceux des autres propriétaires occupants de Villeray qui ont participé à la consultation publique.

**235.** **Nom :** Christina Vincelli

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

Thank you in advance for your consideration. I hope this regulation will be an important first step towards stopping evictions and keeping tenants in Parc-Extension, as well as in the sister boroughs of St-Michel and Villeray.

**236.** **Nom :** Jean-Sébastien Marcoux

**Commentaires du citoyen :**

Pensons aux gens à faible revenu.

J'ai la triste impression qu'avec l'opposition à ce règlement, on cherche à protéger les biens de propriétaires occupants qui ont toujours le gros bout du bâton et qui sont de loin déjà plus fortunés qu'une foule de locataires.

Dans Parc-Extension, les familles de propriétaires dont les projets sont interrompus sont tous de même en situation de grand avantage par rapports aux immigrants qui déjà, vivent souvent

avec de très grandes familles dans des logements très petits. Quand les propriétaires invoquent l'idée que le règlement pousserait les familles en dehors de Montréal, ont-ils seulement réfléchi à l'idée que l'on pousse déjà les gens à faible revenu en dehors de Montréal ?

Propriétaires, prenez conscience de vos privilèges.

Si le droit à la propriété signifie avoir un droit de cité plus valide que celui de ceux qui n'ont pas ou peu de voix, la démocratie municipale en prend solidement pour son rhume. Il ne doit pas y avoir de hiérarchie dans l'accessibilité au logement.

Je suis moi-même un professionnel relativement bien rémunéré et jamais ne n'aurais les moyens d'acheter un duplex et un triplex sur l'île. Alors imaginez un peu ce qu'il en est pour mes voisins nouveaux arrivants.

**237.** | **Nom :** Simon Brossard

**Commentaires du citoyen :**

En tant que propriétaire dans l'arrondissement, j'ai appris que l'Arrondissement souhaite adopter un projet de règlement pour protéger le parc locatif et limiter les évictions. C'est un objectif honnête et respectable. Cependant nous ne pouvons pas ignorer l'impact négatif qu'ont les pratiques de certains investisseurs immobiliers sur le parc de logement et les ménages.

Je pensons que le projet de règlement 01-283-108 ne contribue pas à répondre à ces enjeux, et bien au contraire, pénalise injustement les familles propriétaires-occupantes, sur le dos desquelles est transféré, par les arrondissements, le fardeau de la gestion de la crise du logement.

Le remplacement de l'actuel article 133 du règlement de zonage de l'arrondissement aura un impact néfaste majeur sur les familles propriétaires occupantes actuelles et à venir, en leur retirant leur droit d'aménager leur logement selon leur besoin.

**Nous demandons aux élus de retirer du projet de Règlement modifiant le règlement de zonage de l'arrondissement (01-283-108) l'article 2 qui modifie l'article 133 du Règlement de zonage (01-283).** Si cette modification n'est pas retirée, cela aura un impact direct sur ma famille et les familles vivant dans l'arrondissement, et accélèrera leur exode vers des quartiers extérieurs, transformant l'arrondissement que l'on connaît et apprécie aujourd'hui.

**238.** | **Nom :** Mireille Fecteau

**Commentaires du citoyen :**

je souhaite exprimer mon opinion dans le cadre de la consultation publique du projet de règlement en objet.

Je considère que cette modification brime le droit de propriété des propriétaires de duplex.

Compte tenu que les propriétés unifamiliales sont inaccessibles dans le quartier, la conversion de duplex était une façon pour les propriétaires de duplex de s'offrir assez d'espace pour élever une grande famille à Montréal. La modification du règlement 01-283 vient à l'encontre de cet objectif et pourrait inciter des familles à quitter la ville afin de s'offrir l'espace habitable visé.

Je comprend la réalité de la crise du logement, et je concède que plusieurs familles vivent dans la précarité à cet égard, mais je ne crois pas que le rôle d'offrir une masse critique de logement sociaux devraient reposer sur les petits propriétaires.

**239.** Nom : Tim Crabtree

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**240.** Nom : Julie Théoret

**Commentaires du citoyen :**

Je vous écris pour vous faire part que je suis contre le projet du futur règlement no 1-283-108. Je désire garder ma liberté en ce qui attrait a l'usage de ma maison c'est à dire la modifier si besoin est.

**241.** Nom : Antoine Proteau

**Commentaires du citoyen :**

L'Arrondissement souhaite adopter un projet de règlement pour protéger le parc locatif et limiter les évictions. Ces objectifs sont louables et très pertinents. Nous ne pouvons pas ignorer l'impact négatif qu'ont les pratiques de certains investisseurs immobiliers sur le parc de logement et les ménages.

Cependant, nous pensons que le projet de règlement 01-283-108 ne contribue pas à répondre à ces enjeux, et bien au contraire, pénalise injustement les familles propriétaires-occupantes, sur le dos desquelles est transféré, par les arrondissements et l'administration de la Ville-centre, le fardeau de la gestion de la crise du logement.

Le remplacement de l'actuel article 133 du règlement de zonage de l'arrondissement aura un impact néfaste majeur sur les familles propriétaires occupantes actuelles et à venir, en leur retirant leur droit d'aménager leur logement selon leur besoin.

**Nous demandons aux élus de retirer du projet de Règlement modifiant le règlement de zonage de l'arrondissement (01-283-108) l'article 2 qui modifie l'article 133 du Règlement de zonage (01-283).** Si cette modification n'est pas retirée, cela aura un impact direct sur notre famille et les familles vivant dans l'arrondissement, et accélérera leur exode vers des quartiers extérieurs, transformant l'arrondissement en un arrondissement dortoir où la grande majorité des ménages compteront 1 ou 2 personnes.

<b>242.</b>	<b>Nom :</b> Stéfanie Hudon
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
<p>Je suis propriétaire occupante d'un duplex à Villeray. Je considère que ce projet de règlement se trompe de cible. Plusieurs propriétaires ont fait l'acquisition d'un duplex dans le but, à moyen ou long terme, puisque cela implique des investissements importants, de le convertir pour s'y établir en permanence et élever leur famille de plusieurs enfants, comme mon conjoint et moi. Nous aimons beaucoup notre quartier et notre ville et aimerions rester longtemps dans notre propriété. Nous y avons déjà investi temps, énergie et argent, tant pour nous que pour le bien du quartier en apportant de nombreuses améliorations à la propriété. Mais nos plans risquent de changer si ce projet de règlement va de l'avant tel quel.</p> <p>Au lieu d'empêcher la conversion, vous devriez regarder la possibilité d'aménager des logements sociaux. Sinon, au lieu d'approuver des projets de condominiums que nous voyons déjà trop partout en ville, vous pourriez approuver plus des projets locatifs ou à tout le moins fixer un minimum de projets de nature locative par année ou période de référence.</p> <p>Au strict minimum, les propriétaires ayant déjà fait l'acquisition d'un immeuble avant l'adoption du projet de loi devraient bénéficier d'un droit acquis. Un nouvel acheteur, contrairement à nous, achètera en toute connaissance de cause. Présentement, vous risquez de détruire le projet d'une vie de plusieurs propriétaires et de causer un exode vers les banlieues encore plus marqué.</p>	
<b>Réponse de l'arrondissement :</b>	
<p>Nous collaborons étroitement avec les Groupes de ressources techniques qui travaillent sur l'élaboration de projets de logements sociaux.</p> <p>Pour ce qui est de la possibilité de favoriser les constructions neuves locatives, nous ne pouvons pas régir le mode de tenure des logements, c'est-à-dire que nous ne pouvons pas contrôler le fait que les logements dans les constructions neuves soient loués ou vendus en copropriété.</p> <p>En ce qui concerne la notion de droits acquis, sachez que nous ne pouvons reconnaître de droits acquis sur la seule base des intentions d'un citoyen pour effectuer des travaux dans le futur. Toutefois, nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.</p>	

<b>243.</b>	<b>Nom :</b> Charlotte Panaccio-Letendre
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
<p>Je vous écris aujourd'hui afin de vous faire part de mon soutien pour le Règlement 01-283-108, tel que proposé lors de son adoption le 4 mai 2020 par l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, afin de restreindre l'émission de permis pour des rénovations visant à agrandir, subdiviser ou changer l'usage d'un logement.</p>	

Ce Règlement a été adopté dans un contexte où les loyers augmentent, le taux d'inoccupation est à son plus bas depuis quinze ans, et plusieurs locataires pourraient faire face à une éviction dans les prochains mois.

Plutôt que de privilégier strictement les ménages assez nantis pour faire l'acquisition d'une propriété et entreprendre des rénovations majeures, ce Règlement vise à défendre les locataires et les familles qui sont moins nanti-e-s, et qui sont ancré-e-s dans le quartier. Ayant moi-même fait l'achat d'un duplex avec mon conjoint dans le quartier, je peux vous assurer que nous souhaitons préserver le logement locatif et le maintenir à un prix raisonnable et somme toute accessible.

Nous constatons une hausse flagrante des loyers autour de nous à la suite de rénovation. À titre d'exemple, le logement voisin au nôtre est passé d'environ 800\$ par mois à 2250\$ mensuellement à la suite d'un changement de propriétaires et de rénovations qui sont 1) d'ordre cosmétiques et 2) qui visent à maximiser l'occupation afin d'augmenter les loyers pour cibler de jeunes professionnels qui ne sont que de passage dans le quartier. Aucun ménage modeste ne pourrait soutenir un tel loyer, ni aucun individu vivant seul.

Il me semble essentiel que ce règlement ne soit pas la seule solution pour préserver l'accès à des logements abordables. En ce sens, il est primordial que des projets de logements sociaux soient soutenus par la municipalité et l'arrondissement afin d'être rapidement réalisés et préserver ainsi la vitalité du quartier.

Il est important que l'arrondissement maintienne sa position et aille de l'avant avec ce Règlement. En complément, l'arrondissement devrait réaliser toutes les étapes nécessaires pour concrétiser des projets majeurs de logements sociaux pour les citoyens de l'arrondissement.

Je vous remercie d'avance pour votre attention, et j'espère que ce règlement constitue une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir les locataires à Parc-Extension en préservant des loyers accessibles.

<b>244.</b>	<b>Nom :</b> Chrissy Diavatopoulos
-------------	------------------------------------

**Commentaires du citoyen :**

I am in full support of the restriction of permits to landlords who want to enlarge and combine their duplex or triplex.

We are at a crossroads presently in Montreal history. Never have we seen so many evictions and unaffordable rents. We need to be bold in protecting rental units in the city and preventing the eviction of tenants.

Housing is a human right (as has been adopted by Canada under the National Housing Strategy and the National Right to Housing). If housing is a human right, and everyone should have access to housing, then we need to take action to prevent evictions and protect the most

vulnerable.

Someone's right to enlarge their home should NOT be privileged over someone's right to HOUSING. Once we have achieved full & adequate housing for ALL in Montreal, then we can revisit this rule in the future.

Thank you for maintaining this new proposed law.

**245.** | **Nom :** Allison Meyssonier

**Commentaires du citoyen :**

L'Arrondissement souhaite adopter un projet de règlement pour protéger le parc locatif et limiter les évictions. Ces objectifs sont louables et très pertinents. Nous ne pouvons pas ignorer l'impact négatif qu'ont les pratiques de certains investisseurs immobiliers sur le parc de logements et les ménages.

Cependant, nous pensons que le projet de règlement 01-283-108 ne contribue pas à répondre à ces enjeux, et bien au contraire, pénalise injustement les familles propriétaires-occupantes, sur le dos desquelles est transféré, par les arrondissements et l'administration de la Ville-centre, le fardeau de la gestion de la crise du logement.

Le remplacement de l'actuel article 133 du règlement de zonage de l'arrondissement aura un impact néfaste majeur sur les familles propriétaires occupantes actuelles et à venir, en leur retirant leur droit d'aménager leur logement selon leur besoin.

**Nous demandons aux élus de retirer du projet de Règlement modifiant le règlement de zonage de l'arrondissement (01-283-108) l'article 2 qui modifie l'article 133 du Règlement de zonage (01-283).** Si cette modification n'est pas retirée, cela aura un impact direct sur notre famille et les familles vivant dans l'arrondissement, et accélèrera leur exode vers des quartiers extérieurs, transformant l'arrondissement en un arrondissement dortoir où la grande majorité des ménages compteront 1 ou 2 personnes.

**246.** | **Nom :** Terrance Richard

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**247.** | **Nom :** Emily Watts-Luciani

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**248.** Nom : Nicolas Gamba

**Commentaires du citoyen :**

L'Arrondissement souhaite adopter un projet de règlement pour protéger le parc locatif et limiter les évictions. Ces objectifs sont louables et très pertinents. Nous ne pouvons pas ignorer l'impact négatif qu'ont les pratiques de certains investisseurs immobiliers sur le parc de logement et les ménages.

Cependant, nous pensons que le projet de règlement 01-283-108 ne contribue pas à répondre à ces enjeux, et bien au contraire, pénalise injustement les familles propriétaires-occupantes, sur le dos desquelles est transféré, par les arrondissements et l'administration de la Ville-centre, le fardeau de la gestion de la crise du logement.

Le remplacement de l'actuel article 133 du règlement de zonage de l'arrondissement aura un impact néfaste majeur sur les familles propriétaires occupantes actuelles et à venir, en leur retirant leur droit d'aménager leur logement selon leur besoin.

**Nous demandons aux élus de retirer du projet de Règlement modifiant le règlement de zonage de l'arrondissement (01-283-108) l'article 2 qui modifie l'article 133 du Règlement de zonage (01-283).** Si cette modification n'est pas retirée, cela aura un impact direct sur notre famille et les familles vivant dans l'arrondissement, et accélérera leur exode vers des quartiers extérieurs, transformant l'arrondissement en un arrondissement dortoir où la grande majorité des ménages compteront 1 ou 2 personnes.

Il y en a marre que les citoyens propriétaires soit les vaches a lait du systeme toujours plus gourmand d année en année.nous payons des taxes toujours plus élevés,les assurances sont plus élevées a cause de la [difficulté](#).et que dire du systeme de la lois r20 qui impose au petits proprietaires de faire exécuté les travaux ccq dans les logements on va pas refaire le systeme en 5 minute il est ce qu il est...sauf que si vous voulez pas que ce soit des grosse compagnie de gestion qui ramasse ts les bloc a revenue faudrait peut etre foutre la paix au petit proprietaire qui on investi pour leur retraite et loger leur famille autre que dans un 5etdemie  
J aimerais bien savoir dans quoi nos elue vivent...m etonerai que ce soit dqns des 3 et demi mal divisé ....

Svp arreter de nous etouffer et laisser nous jouir de notre bien en PAIX

**249.** Nom : Mélissa Santerre

**Commentaires du citoyen :**

Je suis propriétaire d'un duplex depuis deux années dans l'arrondissement Parc-extension. L'annonce d'une nouvelle réglementation empêchant les propriétaires de transformer leur duplex en unifamiliale m'a choquée. Alors que j'ai fait l'acquisition de la propriété, la ville de Montréal offrait, et offre toujours je crois, une subvention afin de couvrir la taxe de bienvenue pour les jeunes familles devenant propriétaires pour la première fois. Ceci étant une mesure de rétention des jeunes familles afin d'éviter que tous partent en région dès l'instant qu'elles poursuivent le rêve de fonder une famille.

Je comprends le besoin de maintenir des logements accessibles afin que tous puissent se loger

en ville. Toutefois, je crois que l'application de cette mesure doit se faire avec des balises qui tiennent aussi compte de la réalité des jeunes familles. L'arrondissement Villeray-Parc-Extension-Saint-Michel est encore un arrondissement principalement prisé par les familles. Mais encore, bien que ceci devient de moins en moins vrai, il est aussi un arrondissement accessible aux ménages à revenus moyens. Compte tenu de l'architecture de la majorité des duplex, ces derniers possèdent en grande majorité un maximum de deux chambres à coucher. En empêchant les familles qui ont réussi à acquérir une propriété de la transformer en unifamiliale cette réglementation envoie 2 messages; tout d'abord, si vous voulez avoir plus d'un enfant, vous devrez quitter cet arrondissement si vous désirez avoir une chambre pour chaque enfant ou, vous devez vivre entassés en payant le gros prix (puisque les duplex ne sont vraiment pas donnés). Qui sera gagnant? Quelle famille voudra vivre dans un duplex? Qui voudra payer le gros prix? Cela n'aura-t-il pas plutôt l'effet pervers de transformer les duplex en condos? Des propriétaires non-habitants laisseront aller l'état de leur immeuble puisqu'ils ne sont pas rentables avec des loyers maintenus? Que l'on se dise les vraies choses, les duplex qui sont achetés en ce moment, ne sont pas rentables si les loyers restent au prix actuel.

Pourquoi ne pas faire une réglementation qui oblige les nouvelles constructions à offrir des logements accessibles? Comment se fait-il que le nouveau projet entre Parc-extension et Outremont n'ai pas encore de logements accessibles? Pourquoi des entrepreneurs peuvent transformer une foule de vieux bâtiments de l'avenue Beaumont en condos alors que les quelques dizaines de propriétaires (désireux de transformer en unifamiliale) habitants le quartier ne pourront plus loger leur famille grandissante puisqu'ils seront condamnés à vivre dans un 5 1/2 pour 500 000\$ et plus. Quelles sont les données réelles de duplex qui se transforment en unifamiliale dans l'arrondissement? Est-ce que le nombre de logements sauvés est vraiment payant face à l'exode des familles à l'extérieur de la ville? N'y a-t-il pas d'autres options afin de conserver des logements qui n'inclut pas l'exode des familles de plus d'un enfant?

Je crois que les familles qui veulent transformer leur propriété devrait pouvoir le faire car elles ont aussi des droits tout comme ceux qui habitent les logements. Je pense que la réglementation devrait se faire en permettant aux familles qui habitent la propriété de la transformer sous certaines conditions, un peu comme la subvention de la taxe de bienvenue, obligeant les propriétaires d'y habiter un certain temps etc. En exemple, je crois que les investisseurs qui n'habitent pas la propriété ne devraient pas être en mesure de la transformer. Je ne possède pas les compétences afin de développer les meilleures mesures permettant d'éviter l'abus de la part de non-résidents, mais quelle est la solution des familles dans le contexte actuel? Ne plus être propriétaire? Il n'existe quasiment pas de maison unifamiliale, les duplex sont pour la majorité trop petits et avec des sous-sols inadéquats. Alors que certains peuvent avoir les grands-parents dans le logement du haut, pourquoi ne pas avoir le droit d'y mettre ses propres enfants et qu'ils aient un minimum de confort? Peut-être peut-on exiger un nombre d'années de résidence avant la transformation évitant ainsi les investisseurs ou les propriétaires trop pressés de faire du profit?

Je crois que cette nouvelle réglementation doit être accompagnée de critères plus spécifiques afin de ne pas nuire aux familles. Notre arrondissement serait bien triste et beaucoup moins vivant s'il se composait uniquement d'étudiants, de célibataires, de familles qui payent le gros prix pour un logement inadéquat et d'ainés. J'aime mon quartier et j'aime ma ville. J'aimerais aussi en tant que mère de famille de deux enfants, de pouvoir rêver qu'un jour mes enfants

pourront avoir chacun leur chambre sans que cela se fasse par un exode de la ville et une transformation radicale de nos vies. J'aimerais aussi avoir encore le droit d'aspirer vers un peu plus, même si je ne fais pas partie des personnes à revenus élevés. Je suis enseignante, je participe à ma société, j'aime que mes enfants côtoient autant les pakistanais de 7 et 9 ans d'à côté que les personnes âgées grecques qui s'amuse à les voir apprendre le vélo et la trottinette dans la ruelle. Je viens d'un milieu où on a toujours réussi à faire plus avec moins et j'aimerais que le rêve soit encore possible sans me déraciner.

**Réponse de l'arrondissement :**

Pour commencer, en ce qui à trait à l'offre de logements accessibles dans les constructions neuves, nous souhaitons vous mentionner que la Ville de Montréal a récemment adopté le Règlement pour une métropole mixte. Celui-ci entrera en vigueur en janvier 2021 et viendra renforcer les exigences en matière d'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux, et ce, autant pour les projets conformes que dérogatoires. Il s'appliquera à l'ensemble du territoire de la Ville.

De plus, il faut dire que depuis 2005, nous appliquons la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels d'une certaine ampleur. Celle-ci vise le maintien de la mixité sociale en encourageant le développement d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins des citoyens ayant des revenus variés sur les grands sites.

Par ailleurs, nous retenons vos suggestions visant à assouplir la réglementation pour les familles propriétaires de duplex et de triplex. Toutefois, nous devons vous mentionner que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne nous permet pas d'appliquer la réglementation en fonction de l'identité des requérants. Toutefois, nous en sommes à évaluer avec nos services juridiques si certaines mesures d'exception pourraient être prises pour accorder une exemption à certains propriétaires.

**250. Nom :** Normand Landry et Geneviève Thibault-Gervais

**Commentaires du citoyen :**

Je vous écris en mon nom personnel et celui de ma conjointe, Geneviève Thibault-Gervais.

Nous avons récemment acheté le duplex situé au [REDACTED].

Cet achat représente les économies de nos vies. Nous avons acheté ce duplex en souhaitant s'établir dans le quartier long terme. Ma conjointe a donné naissance à notre 2e fille il y a de cela quelques jours.

Nous vivons présentement dans un logement de moins de 900 pieds carrés, avec deux enfants. Ceux-ci se partagent une minuscule chambre. La salle de jeu est dans le salon. L'appartement devient très rapidement surchargé.

Au moment de procéder à l'achat du duplex, il nous était toujours possible de le convertir en maison unifamiliale. Nous avons fait cet achat avec cet objectif en tête.

Il nous faut nous rendre à l'évidence; si nous ne pouvons pas agrandir notre logement, il nous faudra à court terme quitter l'arrondissement et très probablement quitter l'île de Montréal. Notre vie de famille nécessitera plus d'espace.

J'habite Montréal depuis 27 ans. Je désire fortement rester dans ce logement, participer à ma vie de quartier, et y faire vivre ma famille.

Je vous prie de considérer autoriser les reprises de logement pour que les familles comme la mienne puissent continuer à vivre dans Villieray.

**251. Nom :** Laurie Damme Gonneville et François Dubé

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre à l'annexe B.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous retenons votre suggestion quant à la possibilité de modifier l'exemption prévue pour les lots de 6,1 mètres de largeur et moins pour que celle-ci s'applique plutôt à la largeur de la façade. Nous devons en évaluer les impacts.

Nous tenons toutefois à préciser que l'objectif du projet de règlement n'est pas "d'empêcher la création de maisons surdimensionnées et archi-luxueuses". Le projet de règlement ne régit pas les maisons unifamiliales existantes ou en construction neuve. Le fait d'empêcher la réunification de logements n'a pas pour objectif d'empêcher l'agrandissement de maisons, mais plutôt de protéger les logements existants. Toutefois, d'autres formes d'agrandissements restent autorisées par la réglementation de zonage, tel que l'agrandissement en aire de bâtiment ou en nombre d'étages.

**252. Nom :** Mischa Karam

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**253. Nom :** Eugenia Leavitt

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**254. Nom :** Francesca Tallone

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

I am also a founder and moderator for a very large apartment vacancy group, as well as an apartment swapping group, on Facebook, and am a very strong advocate for helping to keep rents low throughout the city and using resources at our disposal (swapping, lease transfers, etc) to maintain the healthy affordability of living in this city.

<https://www.facebook.com/groups/montrealapartments/>

<https://www.facebook.com/groups/swapapartmentsmontreal/>

<b>255.</b>	<b>Nom :</b> Maryam Pourarya
-------------	------------------------------

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

<b>256.</b>	<b>Nom :</b> Elijah Herron
-------------	----------------------------

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

<b>257.</b>	<b>Nom :</b> Laurie Mathieu-Bégin
-------------	-----------------------------------

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

<b>258.</b>	<b>Nom :</b> Juliana Guzy
-------------	---------------------------

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

<b>259.</b>	<b>Nom :</b> Benjamin Rowley
-------------	------------------------------

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**260.** | **Nom :** Thomas Legault-Perron

**Commentaires du citoyen :**

Je souhaite exprimer mon appui au projet de règlement mentionné en objet, pour lesquels mon expérience et mes observations sont relatées ci-dessous.

Je suis né en 1997 au [REDACTED] dans l'arrondissement Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension (VSMPE) et j'ai grandi dans ce quartier jusqu'à l'âge de 21 ans. Mes parents étaient alors locataires d'un haut de duplex depuis 1994, rattaché au district de Parc-Extension. Plusieurs propriétaires se sont succédés au fil des années, mais notre famille trouvait toujours son bonheur dans ce quartier.

**En 2019, nous avons quitté le logement afin d'éviter une reprise qui aurait eu lieu en 2020 pour convertir le duplex en maison unifamiliale.** Dès le déménagement de notre famille vers un quartier du nord de la Ville de Montréal, mon temps de déplacement entre mon lieu de résidence et mon lieu d'études a doublé, sans compter la perte d'un précieux lien d'appartenance avec le quartier qui m'a vu grandir.

Je suis d'avis que la pénurie de logements abordables offerts en location dans l'arrondissement justifie à elle seule le règlement proposé par les élus de l'arrondissement VSMPE, en ce sens où les locataires représentent une majorité significative des résidents de VSMPE et que leurs intérêts doivent être défendus.

À défaut d'une adoption rapide de votre règlement, je suis particulièrement préoccupé par les évictions et les reprises de logements qui surviendront dans des districts aux enjeux socioéconomiques complexes de VSMPE et qui affecteront de nombreuses populations vulnérables. Je rappellerai ici que le district de Parc-Extension est l'un des quartiers les plus défavorisés du Canada. Où logeront dorénavant les familles qui en seront expulsées?

**261.** | **Nom :** Leila Douglas

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**262.** | **Nom** Fabienne Mathieu

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

Je vous remercie pour votre attention, et j'espère que ce règlement sera une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir un parc locatif abordable dans les quartiers de Villeray et de Parc-Extension.

<b>263.</b>	<b>Nom</b> Annie-Claude Boulianne
<b>Commentaires du citoyen :</b> Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.	
Je vous remercie pour votre attention, et j'espère que ce règlement sera une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir un parc locatif abordable dans les quartiers de Villeray et de Parc-Extension.	

<b>264.</b>	<b>Nom</b> Xavier Jacob
<b>Commentaires du citoyen :</b> Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.	
Je vous remercie pour votre attention, et j'espère que ce règlement sera une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir un parc locatif abordable dans les quartiers de Villeray et de Parc-Extension.	

<b>265.</b>	<b>Nom :</b> Daniel Seligman
<b>Commentaires du citoyen :</b> Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.	

<b>266.</b>	<b>Nom :</b> Alice Mathieu-Bégin
<b>Commentaires du citoyen :</b> Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.	
Je vous remercie pour votre attention, et j'espère que ce règlement sera une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir un parc locatif abordable dans les quartiers de Villeray et de Parc-Extension.	

<b>267</b>	<b>Nom :</b> Fabienne Lamontagne
<b>Commentaires du citoyen :</b> L'Arrondissement souhaite adopter un projet de règlement pour protéger le parc locatif et limiter les évictions. Ces objectifs sont louables et très pertinents. Nous ne pouvons pas ignorer l'impact négatif qu'ont les pratiques de certains investisseurs immobiliers sur le parc de logement et les ménages.	
Cependant, nous pensons que le projet de règlement 01-283-108 ne contribue pas à répondre à ces enjeux, et bien au contraire, pénalise injustement les familles propriétaires-occupantes,	

sur le dos desquelles est transféré, par les arrondissements et l'administration de la Ville-centre, le fardeau de la gestion de la crise du logement.  
Le remplacement de l'actuel article 133 du règlement de zonage de l'arrondissement aura un impact néfaste majeur sur les familles propriétaires occupantes actuelles et à venir, en leur retirant leur droit d'aménager leur logement selon leur besoin.

**Nous demandons aux élus de retirer du projet de Règlement modifiant le règlement de zonage de l'arrondissement (01-283-108) l'article 2 qui modifie l'article 133 du Règlement de zonage (01-283).** Si cette modification n'est pas retirée, cela aura un impact direct sur notre famille et les familles vivant dans l'arrondissement, et accélérera leur exode vers des quartiers extérieurs, transformant l'arrondissement en un arrondissement dortoir où la grande majorité des ménages compteront 1 ou 2 personnes.

**268. Nom :** Marilène Berthiaume

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

Je vous remercie pour votre attention, et j'espère que ce règlement sera une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir un parc locatif abordable dans les quartiers de Villeray et de Parc-Extension.

**269. Nom :** Mélanie Chaplier

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre à l'annexe B.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous prenons note de vos suggestions visant à modifier le projet de règlement.

**270. Nom :** Alexander MacSween

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**271. Nom :** Emile Mathieu-Bégin

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

Je vous remercie pour votre attention, et j'espère que ce règlement sera une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir un parc locatif abordable dans les

quartiers de Villeray et de Parc-Extension.

**272. Nom :** Richard Beaulieu

**Commentaires du citoyen :**

The public interest here demands supporting this measure. To permit people to swoop down there and eliminate housing from the housing stock unilaterally is to invest far too much power in these well-heeled individuals. Property rights are not absolute. They should consider that those people there chose to purchase homes to eliminate them. That is wrong. Though not an inhabitant of the VSP borough this needs to happen and spread to other parts of Montreal.

**273. Nom :** Sonja Hanson

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

I am speaking as someone who recently had to fight against an attempted renoviction. If I had not received support from CAPE this renoviction would have succeeded and I would have been left homeless in the middle of a pandemic, a crisis many park ex residents are currently in or approaching. Please make no mistake, this IS a crisis and many more families will suffer if you do not take action.

**274. Nom :** Laura MacDonald

**Commentaires du citoyen :**

My name is Laura MacDonald and I am writing to you today in support of the new by-law (01-283-108) which prohibits renovations to enlarge apartments in buildings with two or more units and to subdivide in buildings with three or more units.

Landlords often use subdivision or enlargement to remove long-term tenants who they believe are paying too little rent. If their claim of renovations is in bad faith, then there is almost no recourse unless the tenant has enough money and energy to pursue a long process at the Regie du Logement, but this will still never give them back their apartment and it will not reverse the impact on affordable housing in Montreal. If their claim of renovations is in good faith, it still displaces families and transforms Montreal into a less diverse city. Why do we want to let people with enough money to buy a duplex transform our vibrant city neighbourhoods into a collection of Frankenstein mansions (what I like to call the hollowed-out duplexes that are now ugly modernist single-family homes)?

I do not want this city that I love to become like San Francisco or other cities where residents spend 50%+ of their income on housing.

I support this by-law because this has affected me very personally. I was evicted from my apartment in 2015 by a landlord who claimed she was repossessing my apartment to merge it with 2 others in the building and move her family in. I opposed this at the Regie, but I lost. Within 2 weeks of moving, my ex-landlord re-rented not only my apartment but the other two she emptied using the same renovation claim, all for 20% more rent. Five years later all three apartments remain rented rather than occupied by the landlord. This woman de-frauded us all and her actions have directly contributed to the crisis of affordable housing the citizens of Montreal now face. If this by-law had been in place, she would not have been able to de-fraud us as she did.

I hope that the city government makes the right decision.

**275.** | **Nom :** Helen Chau Bradley

**Commentaires du citoyen :**

As a long-time resident of Parc Extension, I am writing to express my support of the proposed by-law 01-283-108. The regulation was adopted on May 4, 2020, by the Villeray–Saint-Michel-Parc-Extension borough to restrict the delivery of permits for renovations aiming to enlarge, subdivide or change the use of a dwelling.

I have seen a lot of pushback on this by-law, reported in the news, but it is by property owners who seem to have no qualms kicking other families out of their apartments in order to enlarge their own homes. As you all know, there is an urgent housing crisis in our borough, which has been worsened by the pandemic, and that will most definitely worsen if property owners can continue to evict tenants for renovation purposes ("renovictions" as they have come to be known).

I have been volunteering with a neighbourhood-run meal delivery service and am seeing first-hand how many people are living in precarity! Please stand with the majority of residents of the borough, many of whom are low-income and are already struggling to meet the skyrocketing rents.

I also hope that in addition to adopting this by-law, you will take other steps to protect renters. Put a moratorium on evictions, instate a rent freeze for the next couple of years, make sure that landlords who neglect their buildings are fined or otherwise made to repair their tenants' apartments, etc.

Thank you, and I hope very much that this by-law is passed. We need to have affordable housing for all, and you should be leading the charge in that regard!

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous prenons note de vos suggestions visant à modifier le projet de règlement.

**276.** | **Nom :** Naïri Davidian

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**277. Nom :** Geneviève Denis**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

Je vous remercie pour votre attention, et j'espère que ce règlement sera une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir un parc locatif abordable dans les quartiers de Villeray et de Parc-Extension.

**278. Nom :** Marc Savoie**Commentaires du citoyen :**

La présente est pour manifester fortement notre objection au nouveau règlement concernant l'interdiction de la transformation de Plex en cottage, particulièrement dans l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension où les règles nous semblent les plus sévères, mais aussi au niveau des autres arrondissements impliqués.

Nous trouvons ce règlement nettement en défaveur des jeunes familles propriétaires occupants d'un plex désirants rester à Montréal plutôt que trouver plus grand en sortant de la ville. Vous voulez attirer les familles à Montréal, les garder, ce règlement va simplement les éloigner.

Il est vrai qu'avec les années, l'offre locative s'est vue amputée. La spéculation pure se fait beaucoup plus lors de la transformation de Plex en Condo. Là il s'agit vraiment de simple aspect financier qui, au détriment de la location et de cette clientèle, est plutôt favorable aux propriétaires spéculateurs.

Ce n'est pas le cas de familles qui pour loger plus de personnes ont besoin de plus grand pour continuer à vivre à Montréal. Qui Montréal, plus est, par ces projets ils contribuent à l'entretien et l'amélioration du parc immobilier. Vous préférez perdre des propriétaires plutôt que des locataires. C'est une erreur. Ceux-ci ne peuvent pas remplacer nos gouvernements, nos élus, et être tenus responsable de la disponibilité de logements abordables pour tous. Si ces propriétaires occupants disparaissent, là ce sera place aux spéculations pures et simples.

L'ajout d'espaces verts et pistes cyclables n'est pas la seule façon de favoriser la vie des familles. L'espace de leur milieu de vie, maison dans ce cas ci, est tout aussi important.

Sachant que mme Valerie Plante a elle même reçu un permis pour une telle transformation, n'est il pas indécent de priver ses concitoyens du même privilège?

Espérant ardemment une révision de ce projet de règlement.

<b>279.</b>	<b>Nom :</b> Nelly Bassily
<b>Commentaires du citoyen :</b> Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.	

<b>280.</b>	<b>Nom :</b> Samiha Hossain
<b>Commentaires du citoyen :</b> Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.	
<p>Je pense spécifiquement à Parc-Extension, mon quartier natal, où j'habite depuis ma naissance et où je demeure toujours. Ma famille et moi sommes des locataires très chanceux d'être en mesure de payer un loyer raisonnable pour notre logement. Nous nous sentons chanceux de rester dans le quartier puisque nous sommes à proximité des ressources, des institutions propres du quartier ainsi que de pouvoir rester proche de notre famille et nos ami.e.s de la communauté. Malheureusement, je ne peux pas dire que cette réalité est de même pour mes voisin.e.s et ceux et celles qui devront (ou qui ont) quitté ce quartier en raison du manque de logements abordables, loin des ressources locales que seulement Parc-Extension est en mesure de les offrir.</p> <p>J'encourage également aux élu.e.s de VSMPE de continuer sur ce voie en renforçant et en mettant en place des mesures pour un maintien de loyers raisonnables, les actions pour contrer l'insalubrité et la mise en place des logements abordables et sociaux dans l'arrondissement.</p>	

<b>281.</b>	<b>Nom :</b> Aglaé Gamache-Maher et Emanuel Cyr
<b>Commentaires du citoyen :</b> Voir lettre à l'annexe B.	
<b>Réponse de l'arrondissement :</b> Pour ce qui est de la conversion en copropriétés indivises, nous sommes bien au fait de la problématique. Sachez qu'il existe déjà à la Ville de Montréal un moratoire empêchant la conversion de logements locatifs en copropriété divise. Nous avons d'ailleurs abrogé un règlement d'arrondissement qui permettait d'y déroger sous certaines conditions. Toutefois, les copropriétés indivises sont régies par le Code civil du Québec. Aucune autorisation municipale n'est requise pour effectuer une conversion en copropriété indivise. Nous n'avons pas le pouvoir de réglementer ce type de copropriété.	
Nous prenons note de vos suggestions de modifications réglementaires.	

**282.** **Nom :** Jean-Christophe Sinclair

**Commentaires du citoyen :**

L'Arrondissement de VSP souhaite adopter un règlement pour "protéger le parc locatif et limiter les évictions, un objectif auquel j'adhère. Ceci dit, je pense sincèrement que le projet de règlement 01-283-108 ne contribue pas à répondre à ces enjeux, et bien au contraire. Il pénalise injustement les familles propriétaires-occupantes, qui sont le coeur et l'âme de la ville de Montréal. En favorisant l'exode des familles vers la banlieue, votre règlement s'il entre en vigueur, contribuera à diminuer la diversité et la vitalité de Montréal. Il favorisera également l'étalement urbain alors que celui-ci est clairement néfaste pour l'environnement.

Je suis propriétaire et résident de Villeray depuis 20 ans. J'ai converti récemment un duplex en cottage dans l'arrondissement VSP, sans faire aucune éviction (il y avait une double-occupation). Sachez qu'avec mes quatre enfants et ma conjointe et moi-même, nous sommes plus nombreux dans l'immeuble qu'avant la conversion. En étant élevés en ville, dans un secteur dense, mes enfants seront bien plus enclins à éventuellement s'établir à Montréal avec leur famille respective dans le futur. C'est donc le futur de la Ville de Montréal que vous hypothéquerez en adoptant un tel règlement.

Je demande donc aux élus de retirer le projet de Règlement modifiant le règlement de zonage de l'arrondissement (01-283-108) l'article 2 qui modifie l'article 133 du Règlement de zonage (01-283).

**283.** **Nom :** Rachel Wallace

**Commentaires du citoyen :**

I am writing to express my support regarding the proposed by-law 01-283-108.

Since moving to Montreal 4 years ago, I have witnessed first hand the impact of rapidly rising rents. I have been forced to move neighbourhoods in order to find more affordable rents, and still found myself spending upwards of 80% of my income paying the rent at times.

In addition, rental housing is more and more difficult to find: the vacancy rate is at a 15-year low, and evictions are more common than ever. Personally, I know more people who have been evicted from their Montreal homes in the past 2 years than who have been able to remain. Nearly all of them have been unable to find new housing for an equal or lower cost than their previous dwelling, and nearly all were already paying beyond affordable (<30% of income) rates.

Yet we live in a province where tenants are given the "right to remain" in their dwellings. Clearly our system is failing tenants. In practice, tenants and families who are less wealthy are at a serious disadvantage in our housing market. By-law 01-283-108 is a small first step towards preserving access to shelter, a human right and basic need, in our neighbourhood. Only wealthy families have the means to acquire property and undertake major renovations; and there are many jurisdictions where they can do so without evicting or endangering current tenants.

When tenants are forced to leave a neighbourhood in great numbers, the whole neighbourhood suffers. I am sure you agree that our community is enhanced by its diversity, its social groups, and its culture. When housing stock and affordable rentals are lost, these neighbourhood features also disappear, and everyone feels this loss, even homeowners.

I believe that it is critical for the borough to stay the course and move forward with the by-law. I also encourage the borough to strengthen the regulation by adopting the following recommendations :

- a. Prohibit subdivisions for all categories of buildings—including duplexes and triplexes.
- b. Withdraw the exception for non-habitable spaces where subdivisions are concerned.
- c. Prohibit reductions in the number of dwellings, regardless of the type of building.
- d. Prohibit the enlargement of dwellings, even if it doesn't result in a reduction of dwellings in the building.
- e. Prohibit the delivery of permit without proof that tenants will not be evicted.
- f. Establish a public registry of addresses where renovations were not carried out.

To complement the efficacy of this bylaw, the borough must also show leadership in the City of Montreal by pushing for a rental registry that will document rent rates and serve as a legal recourse against fraudulent evictions.

Thank you in advance for your consideration. I hope this regulation will be an important first step towards stopping evictions and keeping tenants in Parc-Extension.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous prenons note de vos suggestions visant à modifier le projet de règlement.

**284. Nom :** Nadège Couamin

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**285. Nom :** Angelica Martinez

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**286. Nom :** Sonia Zelaya

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

<b>287.</b>	<b>Nom :</b> Étienne Raymond-Desjardins
<b>Commentaires du citoyen :</b> Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.	

<b>288.</b>	<b>Nom :</b> Heidi Barkun
<b>Commentaires du citoyen :</b> Voir lettre à l'annexe B.	

<b>289.</b>	<b>Nom :</b> Joanie Lavoie
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
<p>Le règlement proposé est à mon avis difficile à justifier et ne répondra pas à l'objectif que s'est fixé l'arrondissement.</p> <p>Nous sommes propriétaires d'un duplex que nous avons acheté en 2018 pour établir notre famille à Montréal, dans ce quartier. Les appartements de notre duplex sont trop petits pour contenir notre famille de 2 enfants, donc nous avons acheté dans l'optique de transformer en maison unifamiliale. Comme nous sommes respectueux des locataires en place, nous attendons qu'ils déménagent pour procéder aux travaux, une éviction nous semble difficilement conciliable avec nos valeurs.</p> <p>Le règlement dans la forme actuelle nous requestionne sur notre choix de demeurer dans le quartier puisque notre famille ne pourra y rester, de même qu'aucune autre famille puisque les appartements sont trop petits. L'arrondissement se retrouvera avec des locataires seuls ou sans enfants, ce que je ne crois pas est l'objectif actuel du règlement. De même, rien n'empêchera une augmentation des loyers, puisque les propriétaires consciencieux abandonneront le quartier pour aller s'établir ailleurs.</p> <p>Je comprends l'essence du règlement, mais je crois qu'il serait possible d'adopter un règlement qui prend en compte les propriétaires qui ont déjà acquis une demeure dans l'arrondissement, versus les nouveaux qui achèteront en toute connaissance de cause. Les duplex pourraient aussi être épargné du règlement, vu la pénurie de maison unifamiliale à Montréal.</p>	

<b>290.</b>	<b>Nom :</b> Julien Daoust
<b>Commentaires du citoyen :</b> Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.	

<b>291.</b>	<b>Nom :</b> Martin Lucas
<b>Commentaires du citoyen :</b>	

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**292. Nom :** Jennifer Broydell

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**293. Nom :** Jann Tomaro

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**294. Nom :** Simon Plasse

**Commentaires du citoyen :**

Le présent message est pour vous partager mon désaccord avec ce nouveau règlement. Spécialement en ce qui attrait à la possibilité de transformer un duplex en unifamiliale, situation qui nous concerne actuellement. Je respecte totalement l'idée de préserver des logements locatifs, mais au prix d'obliger les familles à quitter le quartier, je ne crois pas. Premièrement, le règlement devrait considérer la superficie habitable par étage, et non la largeur de la façade du bâtiment. Deuxièmement, en ce qui nous concerne, nous habitons un appartement de 850pi<sup>2</sup> et il est impossible d'envisager l'aménagement d'une troisième chambre pour notre deuxième enfant à venir. Notre chambre fait présentement 11' x 9' et celle de notre fille 7' x 9'. Rien d'excessif n'est pas? S'ajoute à ça : salon , cuisine , salle-à-manger et salle de bain, de grandeur très modeste. L'idée de faire cohabiter nos 2 enfants dans la petite chambre reste une option à très court terme vous comprendrez. Surtout en considérant sa dimension. Au moment de rénover notre étage en 2015, nous avons tenté par tout les moyens d'y inclure une troisième chambre, mais sans succès. Nous aurions dû sacrifier la salle-à manger. Mes études en Design de l'environnement m'ont permis de faire preuve de beaucoup d'imagination dans le gestion de l'espace, mais dans ce scénario, impossible d'y arriver. Je considère très objectivement qu'il est impossible, en dessous de 1000pi<sup>2</sup> par étage , d'aménager des espaces de vie commune et trois chambres pour répondre aux besoins actuels d'une famille de quatre. Ce qui m'amène à croire que ce règlement poussera celles-ci à opter pour d'autres quartiers, et ce, jusqu'à l'adoption de règlement similaire ailleurs, pour enfin les pousser à quitter la ville.

De plus, ce règlement ne considère pas une nouvelle réalité apportée par la situation pandémique : Comment penser travailler à la maison sans espoir d'y aménager un espace consacré? Il faudrait peut-être s'y attarder.

Autre détail : le 5000\$ de frais pour dépôt de projet spécial, sans l'assurance d'acceptation de ce dernier, ne fera que favoriser les plus riches. Un peu contre-productif dans un contexte où

l'on veut permettre l'accès au logement aux plus démunis.

Nous aimons notre quartier et notre maison et avons comme projet de s'installer dans Parc Ex pour de bon, mais ce règlement met une ombre au tableau.

Merci de considérer réévaluer le projet et l'assouplir de façon à nous permettre de rester chez-nous.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous prenons note de vos suggestions visant à modifier le projet de règlement.

**295. Nom :** Taranjit Kaur

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**296. Nom :** Edith Parr

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v2 à l'annexe B.

**297. Nom :** Erica Schmitz

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre à l'annexe B.

**298. Nom :** France Girard

**Commentaires du citoyen :**

Mon nom est France Girard, mon adresse est le [REDACTED], Montréal. Je suis locataire à cette adresse depuis le 1er octobre 2018.

Mon appartement est un demi-sous-sol du premier étage habité par la propriétaire #1.

Elle était mon amie, m'a proposé cet appartement qu'elle habitait seule avant sa cohabitation avec son amoureux. Suite à cette relation, elle a aménagé avec lui à l'appartement et m'a loué l'appartement que j'occupe depuis au coût de 1 000\$ par mois.

C'était une bonne augmentation de mes frais de logement mais j'y serais en sécurité parce que la propriétaire était mon amie et qu'elle m'assurait qu'il serait mon appartement, peu importe ce qui arriverait par la suite, le pire pouvant être l'achat d'un autre immeuble mais qu'elle

garderait le [REDACTED].

Je payais une location d'un véhicule, je n'en avais plus les moyens vu mes frais de logement mais étant retraitée depuis 18 mois, vivant près d'une station de métro, marchant beaucoup c'est le choix que j'ai fait en plus de m'abonner à Communauto.

L'amie ne s'est pas adapté à l'ajout de ma propriétaire. Notre relation est maintenant que celle de locataire-propriétaire, polie sans plus.

J'ai reçu une lettre de sa part le 14 juillet dernier m'informant que l'appartement 1 qu'elle et son conjoint occupé était trop petit finalement.

Ils se donnent jusqu'au début 2021 pour se trouver une maison unifamiliale, s'ils ne trouvent pas, ils ne peuvent pour le moment me dire les tenants et aboutissements d'une telle situation,

Je l'ai entendu dire à la voisine qu'ils pourraient reprendre le demi sous-sol que j'occupe.

Je n'ai pas les moyens de déménager, je me suis débarrassée de biens tél air clim, tv, lave vaisselle, équipements d'entretien etc, ai acheté quelques meubles pour cet appartement plus grand 1 100 pi carré (j'occupais avant un petit 3 1/2).

Cette location mensuelle était dispendieuse mais j'ai calculé que comme c'était pour très longtemps ça valait la peine.

Depuis les frais de location d'appartement sont de beaucoup augmentés pour le même parc locatif et les logements très rares, encore moins inexistant pour abordables.

Je mise sur sur l'engagement du Conseil de notre arrondissement pour empêcher que cet maison qui avant 2015 était divisée en 3 appartements, puis en 2 jusqu'à maintenant ne devienne une résidence unifamiliale.

Je vous remercie à l'avance de l'attention, j'apprécie la démarche et je vous souhaite bonne chance aux personnes pour qui se loger à Montréal devient de plus en plus impossible.

<b>299.</b>	<b>Nom :</b> Gurdev Singh
-------------	---------------------------

<b>Commentaires du citoyen :</b>
----------------------------------

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.
--------------------------------------

<b>300.</b>	<b>Nom :</b> Yasmine Amor
-------------	---------------------------

<b>Commentaires du citoyen :</b>
----------------------------------

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.
--------------------------------------

<b>301.</b>	<b>Nom :</b> Pascale Brunet
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
<p>Je suis très heureuse d'apprendre que l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension veut adopter son Règlement contre les évictions ! Je vous écris un mot en appui au projet de règlement 01-283-108.</p> <p>La pandémie, la crise du logements et le confinement nous ont montré à quel point il est important d'avoir un toit. il est impératif que la ville de Montréal et les arrondissement fasse tout en leur possible pour protéger le parc locatif et les droits de locataires.</p> <p>En tant que résidente de l'arrondissement , je vois les transforme qui s'opère et cela m'inquiète. J'habite présentement en Coop et je n'aurais pas les moyens de me payer un appartement sur le marché privé , malgré le fait que je cumule deux emplois. Et comme vous le savez le marché privé exerce une pression sur le logement social. Par exemple lorsqu'il est nécessaire d'obtenir un emprunt pour faire des travaux majeurs dans les Coop, plusieurs instance (Dont la SHQ) font pression sur les coops pour que les loyers soient rehausser aux prix du marché.</p> <p>Bref, les enjeux pour l'endroit au logement sont multiple, Le projet de règlement pour mettre un moratoire sur les subdivisions, changements d'affectation et cie permettra de ralentir la spéculation immobilière et découragera peut-être certaines personnes d'acheter des bâtisses pour faire des « Flip ». C'est un pas dans la bonne direction.</p>	

<b>302.</b>	<b>Nom :</b> Nasir Hasan
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
<p>Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.</p>	

<b>303.</b>	<b>Nom :</b> Claude Bélanger
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
<p>Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.</p>	

<b>304.</b>	<b>Nom :</b> Chantal Potvin
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
<p>Je tenais à faire valoir mon point de vue en lien avec ce projet pour lequel je suis en désaccord. Étant propriétaire d'un duplex depuis une vingtaine d'années il m'est arrivée de penser que j'aimerais avoir la paix chez -moi et ne plus avoir des locataires qui me réveille à tous les matins et qui marche avec le pas lourd ! Que je ne puisse pas le faire me fait sentir que je ne suis pas vraiment chez-moi.</p> <p>J'ai consacré beaucoup d'argent et de temps à entretenir cette maison et je constate que je ne suis pas maître chez-moi.</p>	

Je pense aussi aux familles nombreuses qui manquent d'espace et a qui on pourrait refuser la possibilité de faire de son plex une maison qui permettrait à cette famille de rester à Montréal. Est-ce que c'est l'étalement urbain que vous voulez inciter?

Je suis contre ce projet de loi.

**305. Nom :** Victor Scardaoni

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**306. Nom :** Cathy Larose Desrosiers et Christophe Savoie

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre à l'annexe B.

**307. Nom :** Marjolaine Kishka-Gaumont et Vincent Achim

**Commentaires du citoyen :**

Cela fait maintenant 11 ans que nous sommes propriétaires d'un duplex dans Villeray sur la rue [REDACTED] et 18 ans que nous habitons le secteur ([REDACTED]). Lors de l'achat de notre duplex, nous savions que notre 4 ½ d'environ 900 pieds carrés de superficie d'étage (25 pieds de façade) convenait à l'époque, mais deviendrait étroit avec la venue des enfants.

Le bâtiment avait été bien entretenu, mais peu rénové par les anciens propriétaires. Au fils des ans, nous avons réalisé des travaux de maintien d'actif (chauffage, toiture, etc.) et d'autres travaux que nous avons dû réaliser pour répondre à nos besoins et ceux des locataires. Toute intervention, nous l'avons toujours fait en gardant en perspective la probable union des deux logements. Nous avons malgré cela regardé pour une maison unifamiliale ou une propriété qui nous offrait un logement suffisamment grand pour les besoins de notre famille dans les quartiers centraux de Montréal et nous n'avons rien vue dans notre budget. De plus nous aimons notre quartier, nos voisins, ses commerçants, ses parcs, sa vitalité, sa mixité et nos deux filles adorent leur école primaire. La meilleure solution reste de convertir notre duplex en maison unifamiliale.

Depuis bientôt un an ce projet se matérialisait au fil des esquisses. Nous avons fait des démarches auprès d'un ingénieur en structure à la fin 2019 et fait évaluer la propriété par Energie3R en vue d'améliorer son efficacité énergétique lors de sa conversion. Également en décembre 2019 nos locataires nous ont annoncé leur départ. Après 2 ans de recherche pour trouver une maison unifamiliale pour leur famille à venir, souhaitant vivement rester dans le quartier, ils ont déménagé en banlieue. Les maisons unifamiliales sont une rareté dans le quartier et ce n'est pas tous les nouveaux acheteurs qui souhaitent se lancer dans l'aventure de

travaux majeurs liés à l'union d'un plex ou qui ont les moyens financiers de cette aventure considérant le coût de base pour l'acquisition d'une propriété à Montréal de nos jours. En 10 ans, la valeur des propriétés dans notre secteur a presque triplé. Notre logement du haut est vacant depuis le 1er mars 2020.

Lorsque je me suis présentée (Marjolaine) au bureau des permis de l'arrondissement en janvier 2020 avec notre projet préliminaire pour valider certains points du zonage et valider si des changements majeurs étaient anticipés dans les six mois à venir et qui pourraient affecter notre projet on m'a indiqué que non. Or une réflexion était en court à l'arrondissement depuis 2ans semble-t-il. Soit l'employé était mal informé, soit il lui était interdit de communiqué cette information parce qu'il y a eu un changement de zonage ce printemps.

Les changements récents portés au zonage ne nous permettent plus l'ajout d'un étage à notre duplex. Ainsi, l'option d'agrandir en hauteur notre bâtiment pour possiblement répondre à nos besoins et maintenir un logement locatif n'est plus possible.

La proposition de règlement 01-283-108 mettrait fin à notre projet. Le seul moyen d'augmenter la superficie de notre logement, à moins d'un autre changement au zonage, serait augmenter notre taux d'implantation sur notre lot. Par contre, l'agrandissement horizontale de notre logement ajoute des frais importants, augmenterait l'empreinte carbone de notre habitation, augmenterait les émissions GES et augmentera les îlots de chaleurs. Un non-sens alors que les changements climatiques sont une préoccupation importante de notre société. Selon la réglementation de zonage, il nous faudrait également maintenir un stationnement par logement, donc deux au total, sur la ruelle. Cela laisse très peu de place au verdissement. La transformation de notre sous-sol pour y aménager des lieux de vie, n'est qu'une réorganisation et ne permet pas un accroissement réel d'espace, en plus d'offrir un milieu de vie moins agréable. Les sous-sols sont également à risque d'inondation. Ce fut le cas il y a trente ans pour les bâtiments de notre secteur et considérant la récurrence accrue d'importantes précipitations soudaines en période estivale, c'est un risque non négligeable.

Nos voisins mitoyens ont été mis au courant de notre projet dès le début, car on souhait minimiser l'impact d'un chantier pour eux et tout éventuelle chicane de clôture. Avec le confinement nous avons décidé de mettre sur pause notre projet et de reporter notre dépôt de demande de permis. Lorsque ce printemps nous les avons informés du projet de règlement 01-283-108 et de la seule possibilité que la réglementation offrirait pour augmenter la superficie de notre logement, ces derniers étaient peu favorables au changement réglementaire annoncé. Il est évident qu'ils ne souhaitent pas avoir vue, à leur sortie de logement, sur un mur opaque.

Dans les premières semaines du confinement dû au COVID nous étions tous les quatre personnes de notre famille à occuper le même espace, à tenir nos réunions de travail alors que les enfants qui virevoltaient autour de nous. Après trois semaines, nous avons décidé d'habiter le logement du haut, d'y aménager des espaces temporaires de travail. Le télétravail restera, même lorsqu'un retour à la normale sera possible. Et cette présence accrue à la maison ne fait que renforcer la pertinence de notre projet à nos yeux et ce besoin d'espace auquel notre bâtiment pourrait pleinement répondre si on pouvait se réaménager pour occuper le second étage. Nous n'avons aucun souhait de quitter notre quartier, ni Montréal. Montréal s'exerce depuis quelques années à promouvoir la Ville comme un lieu de choix pour les familles[1]. L'arrondissement a investi dans les parcs pour offrir des installations de qualité aux enfants et à

leurs familles. La présence des familles est effectivement essentielle à sa diversité et sa dynamique sociale et économique, pour encourager les commerces de proximités et l'économie locale et comme acteur de sa pérennité et qualité de vie.

Le projet de règlement 01-283-108 nous est justifié par les élu·es de l'arrondissement pour répondre à la crise du logement. Pour réduire, voir éliminer, les évictions. Certains groupes défendent ce projet de règlement en dénonçant les propriétaires occupants qui sont présentés comme des vilains, des prélat·s de la gentrification. Nous ne sommes pas le reflet de cet argument et nous en sommes offensés. Nous sommes impliqués dans notre communauté. Mais nous avons effectivement pu accéder à la propriété et cela ne devrait pas être une tare. L'adapter au besoin d'une famille grandissante non plus. Nous croyons fermement à la mixité économique d'un quartier et nous nous désolons de voir que les autorités ne font rien lorsque des projets résidentiels d'envergure sont lancés et qu'aucune exigence pour la construction de logement sociale abordable n'est mise de l'avant. Car là devrait être le souci de nos autorités pour répondre à la crise du logement. Pourquoi l'arrondissement ne prend-t-il pas action pour cela? Pourquoi la réglementation ne met-elle pas l'accent sur les promoteurs non occupants qui convertissent un plex en remodelant l'intérieur pour revendre près du double du prix ces logements converties?

Nous sommes d'avis que le projet de règlement 01-283-108 doit être amendé et permettre et maintenir la possibilité aux propriétaire occupants de duplex de convertir leur propriété en unifamiliale. Ces projets ne sont pas nécessairement synonyme d'éviction, mais doivent être assurément vus comme un engagement des propriétaires occupants envers leur communauté en choisissant d'y rester et d'investir comme un engagement à son développement et à sa vitalité.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous souhaitons d'abord corriger les faits que vous énoncez lorsque vous évoquez les raisons pour lesquelles vous n'avez pas été informés de la modification réglementaire à venir lorsque vous vous êtes présentés au bureau des permis en janvier 2020. Il est faux de prétendre que la Direction du développement du territoire avait entamé une réflexion sur cette modification réglementaire depuis 2 ans. Le conseil d'arrondissement lui a donné ce mandat au printemps 2020 seulement. Nous vous assurons que les agents du cadre bâti communiquent toute l'information disponible avec les citoyens par rapport à leur demande de permis.

Par ailleurs, par rapport à votre question sur l'inclusion de logements abordables dans les constructions neuves, sachez que, depuis 2005, nous appliquons la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels d'une certaine ampleur. Celle-ci vise le maintien de la mixité sociale en encourageant le développement d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins des citoyens ayant des revenus variés sur les grands sites.

En complémentarité à la Stratégie d'inclusion de logements abordables, est en vigueur sur le territoire de l'arrondissement, la Politique locale d'inclusion sociale. Celle-ci s'applique aux projets résidentiels de moins de 100 unités profitant d'une autorisation réglementaire leur conférant un avantage aux paramètres suivants :

- Dérogation à la hauteur maximale en étages;
- Dérogation à la densité (coefficient d'occupation du sol);

· Dérogation à l'usage.

La présente Politique favorise la contribution sous forme financière plutôt qu'en unités de logements. Les sommes amassées dans le cadre de sa mise en œuvre pourront ensuite être utilisées, exclusivement, dans le cadre de la réalisation de projets de logements sociaux et communautaires sur le territoire de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension.

De plus, la Ville de Montréal a adopté le Règlement pour une métropole mixte. Celui-ci entrera en vigueur en janvier 2021 et viendra renforcer les exigences en matière d'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux, et ce, autant pour les projets conformes que dérogatoires. Celui-ci s'appliquera à l'ensemble du territoire de la Ville.

En ce qui concerne la rénovation et revente de logements par des promoteurs non-occupants, il faut penser que nous ne pouvons empêcher un propriétaire d'immeuble de rénover ses logements, s'il ne modifie pas l'usage du bâtiment (nombre de logements). La Régie du logement prévoit les modalités selon lesquelles le propriétaire doit relocaliser ses locataires et leur permettre ensuite de réintégrer les logements. Nous ne pouvons exercer de contrôle réglementaire supplémentaire sur ce type d'éviction bien souvent illégal.

<b>308.</b>	<b>Nom :</b> Erica Schmidt
-------------	----------------------------

<b>Commentaires du citoyen :</b>
----------------------------------

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.
--------------------------------------

<b>309.</b>	<b>Nom :</b> Robin Wattie
-------------	---------------------------

<b>Commentaires du citoyen :</b>
----------------------------------

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.
--------------------------------------

<b>310.</b>	<b>Nom :</b> Danielle Prudhomme
-------------	---------------------------------

<b>Commentaires du citoyen :</b>
----------------------------------

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.
--------------------------------------

<b>311.</b>	<b>Nom :</b> Steve Lemelin
-------------	----------------------------

<b>Commentaires du citoyen :</b>
----------------------------------

Je comprends que certains acheteurs sont des investisseurs et que la conversion de plex se fait dans le but de s'enrichir au lieu de combler ses besoins. Dans notre cas, nous avons fait l'achat de notre propriété (duplex) avec l'idée de la convertir un maison unifamiliale si nous avons besoin de chambres supplémentaires. Le projet de règlement 01-283-108 ("le Projet") viendrait
--

nous empêcher de réaliser la conversion pour combler nos besoins. Je ne crois pas que tous les propriétaires devraient être pénalisés pour protéger les locataires. Les propriétaires ont autant de droits surtout que c'est nous qui devons assumer la gestion et les risques (dommages par certains locataires, entretien, etc.) en plus de financer les coûts en majorité.

Le Projet vient aussi à l'encontre des objectifs de la Ville de Montréal ("la Ville") de retenir ou attirer les familles à Montréal. Il y a très peu de maisons ou propriétés unifamiliales à Montréal surtout près des lignes de métro près du centre-ville.

Vous pourriez établir certaines conditions pour permettre la conversion de plex. Cependant la conversion de duplex ou triplex peut importe la dimension ou l'emplacement ne devrait pas être restreinte pour les **familles ou propriétaires lorsque ladite propriété sert de résidence principale**. Vous pourriez par exemple limiter le nombre de conversion qu'une personne physique peut faire au cours de son existence et l'interdire aux entreprises. Cela permettrait à ceux qui ont vraiment acheté pour habiter de réaliser la conversion.

Il y a d'autres moyens pour atteindre votre objectif d'empêcher la réduction du nombre de logement locatif. La conversion de duplex ou triplex en unifamiliale a eu un impact marginal sur le nombre de logement locatif à ce que je sache. La réduction du nombre de logement locatif provient surtout de la conversion de plex en condos. La simple interdiction de convertir tout immeuble à logements en co-propriété divise ou indivise permet d'atteindre cet objectif. Malheureusement ce type de conversion a été permis pendant trop longtemps. Les vrais propriétaires qui ont acheté pour habiter ne devraient pas écoper pour ces erreurs du passé.

Vous pourriez également permettre au propriétaire d'ajouter un étage supplémentaire aux bâtiments de 2 étages. Cela permettrait d'accroître le nombre de logement locatif ou de diminuer la perte de logement locatif. Certain propriétaire pourrait choisir d'occuper le 2e étage et de construire un étage supplémentaire pour pallier leur manque d'espace. De plus, les investisseurs auraient aussi la chance de rentabiliser leur investissement tout en contribuant à votre objectif et même accroître le nombre de logement locatif.

Je crois aussi que le Projet pourrait brimer les droits et libertés des propriétaires de jouir de leur propriété. Le Projet pourrait donc être contesté en cours et la Ville ou les arrondissements pourraient s'exposer à des poursuites en dommages et intérêts.

Bref, il ne faut pas donner plus de droits aux locataires qu'aux propriétaires. Ce sont tout de même les propriétaires qui financent les logements des locataires et qui en prennent soin. Il est déjà difficile d'être propriétaire de logement avec toutes les réglementations actuelles. Vous pourriez voir un exode encore plus marqué des familles vers les banlieues si ce Projet est adopté surtout lorsqu'on considère le coût des propriétés et des taxes municipales qui ne cessent de croître sans pour autant avoir plus de services essentiels.

Merci de considérer mon point de vu et dans l'espoir que vous prendrez une décision juste.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous désirons apporter quelques précisions par rapport à vos suggestions pour modifier le projet de règlement. Par exemple, sachez que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne nous

permet pas d'appliquer un règlement en fonction de l'identité des requérants (ex : propriétaire-occupant ou entreprise). De surcroît, il serait tout à fait impossible de limiter le nombre de conversions qu'un citoyen aurait le droit de réaliser au cours de sa vie.

En ce qui a trait à la conversion en copropriétés, sachez qu'un moratoire sur la conversion en copropriété divise est en vigueur depuis plusieurs années sur le territoire de la Ville de Montréal. De plus, l'arrondissement a abrogé un règlement qui permettait de déroger à ce moratoire sous certaines conditions en octobre 2019.

Par contre, en ce qui a trait aux copropriétés indivises, nous ne pouvons malheureusement pas les régir car il n'y a pas de division matérielle de l'immeuble. Le bâtiment n'est pas partagé, il appartient à plusieurs personnes à la fois. Conséquemment, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne nous permet pas de contrôler le mode de tenure de la propriété, c'est-à-dire, la façon dont le logement est occupé.

En ce qui concerne les possibilités d'ajout d'étages dans l'arrondissement, sachez que nous avons adopté ce printemps une refonte de notre Règlement de zonage. Les paramètres de densité, notamment la hauteur en étages, ont été revus sur tout le territoire de l'arrondissement. De plus, la règle d'insertion, qui pouvait avoir pour effet d'empêcher l'ajout d'étages sur les bâtiments, a été abrogée. Cela a pour effet de permettre, pour plusieurs bâtiments de deux étages sur notre territoire, l'ajout d'un 3<sup>e</sup> étage.

Pour terminer, sachez que les pouvoirs habilitants en matière de réglementation nous sont conférés par l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que l'article 155 de la Charte de la Ville de Montréal. Nous vous assurons que l'arrondissement a agi dans le champ de ses compétences en rédigeant le présent projet de règlement.

**312. Nom :** Mylène Reid et Patrick Roussin

**Commentaires du citoyen :**

Nous avons su que l'Arrondissement souhaite adopter un projet de règlement pour protéger le parc locatif et limiter les évictions. Ces objectifs sont louables et très pertinents. Nous ne pouvons pas ignorer l'impact négatif qu'ont les pratiques de certains investisseurs immobiliers sur le parc de logement et les ménages.

Cependant, nous pensons que le projet de règlement 01-283-108 ne contribue pas à répondre à ces enjeux, et bien au contraire, il pénalise injustement les familles propriétaires-occupantes, sur le dos desquelles est transféré, par les arrondissements et l'administration de la Ville-centre, le fardeau de la gestion de la crise du logement.

Le remplacement de l'actuel article 133 du règlement de zonage de l'arrondissement aura un impact néfaste majeur sur les familles propriétaires occupantes actuelles et à venir, en leur retirant leur droit d'aménager leur logement selon leur besoin.

**Nous demandons aux élus de retirer du projet de Règlement modifiant le règlement de**

**zonage de l'arrondissement (01-283-108) l'article 2 qui modifie l'article 133 du Règlement de zonage (01-283).** Si cette modification n'est pas retirée, cela aura un impact direct sur notre famille et les familles vivant dans l'arrondissement, et aura pour effet d'accélérer leur exode vers des quartiers extérieurs.

### **Voici notre portrait de famille à l'attention des élus de VSMPE**

Famille Roussin

Propriétaire-occupant depuis novembre 2014 et résident de VSMPE depuis : 2014 (auparavant aussi de 2007 à 2011)

Nous sommes un couple vivant ensemble depuis 13 ans. Notre premier logement était à Villeray sur [REDACTED] (de 2007 à 2011). Nous avons adoré le quartier. Nous sommes devenus propriétaires dans Rosemont au départ, car il n'y avait aucun condo de disponible à Villeray. En 2014, notre famille allait s'agrandir, alors nous avons décidé de revenir à nos premiers amours, le quartier Villeray. Nous avons choisi de venir habiter ici aussi puisque c'était un quartier en pleine expansion et on y voyait plusieurs familles qui avaient l'air épanouies. C'est un quartier avec énormément de potentiel. Nous sommes donc devenu propriétaire d'un joli duplex sur [REDACTED] avec en tête l'idée de convertir en unifamiliale lorsque les enfants seraient plus grands. Notre rue est remplie de vie et des voisins avec qui nous sommes devenus amis. Avec les années, il y a de plus en plus d'enfants aux alentours, notre ruelle est devenue une ruelle verte l'année dernière, il y a de plus en plus de beaux petits restaurants, etc. Nous sommes très fiers de notre quartier.

Depuis que nous sommes installés ici en 2014, nous avons fait énormément de travaux sur le duplex qui est dans un secteur patrimonial, tels que la façade incluant une corniche originale, les portes et fenêtres avant et arrière, la maçonnerie, les balcons, le toit, etc. Nous sommes propriétaires de ce duplex depuis 6 ans maintenant et nos enfants ont grandi depuis. Nous commençons à penser plus sérieusement au projet de conversion du duplex en unifamiliale pour avoir davantage d'espace. Il est important de noter que notre duplex a une superficie d'environ 1100 pi<sup>2</sup> sans sous-sol (vide sanitaire) donc c'est évidemment beaucoup trop petit pour une famille de quatre, surtout avec deux garçons. Bien que nous travaillons tous les deux à Montréal dans des emplois flexibles au niveau de l'emplacement, notre vie de quartier nous plaît beaucoup et nos enfants sont bien établis à l'école ici, l'option de déménager ailleurs n'est donc pas vraiment souhaitable.

Par contre, le prix des maisons pour une famille de 4 n'est pas tellement abordable et encore là, il faudrait changer de quartier. S'éloigner de tout ce que nous avons bâti depuis 6 ans. L'option de conversion du duplex nous est donc venue à l'esprit assez vite. Cela fait plusieurs mois, voire quelques années que l'on en parle mon conjoint et moi.

Aucunes démarches de conversion du duplex en maison unifamiliale n'ont été entamées encore, mais nous prévoyons le faire dans les prochaines années, même commencer les démarches l'année prochaine. Cette conversion permettrait à mes deux enfants d'avoir une plus grande chambre et d'avoir plus de rangements, d'être moins serré. A l'adolescence, ils ont besoin de plus d'espace qu'une simple petite chambre d'enfant de 2 ans. Il est aussi impensable de vivre plusieurs années à quatre avec une seule petite salle de bain/salle de lavage. Nous serions pénalisés de ne pas pouvoir agrandir et n'aurions probablement aucun autre choix que

de s'exiler en banlieue.

Pour le moment, nous avons de très bons jeunes locataires qui voudront éventuellement devenir aussi propriétaires, mais nous ne voulons pas les perdre pour l'instant. Ils sont jeunes et s'ils veulent fonder une famille, le logement du haut va devenir trop petit, alors ils vont certainement se trouver autre chose eux aussi. Le but n'est pas de leur faire perdre leur logement, mais de (un jour) pouvoir mieux loger notre famille, qui est déjà grande. Ce n'est pas une décision facile non plus pour nous, mais émotivement, cela nous déplairait beaucoup de devoir acheter à l'extérieur de Villeray ou même de Montréal. Et on va se le dire, c'est beaucoup moins cher ailleurs, mais on adore Montréal, on y est attaché.

Nous faisons appel à votre bon sens, votre sens de la famille et vous demandons, s'il-vous-plait, de nous aider afin de faire revoir cette réglementation qui aura pour conséquence l'éviction de familles de leurs propres résidences. Nous nous permettons de vous rappeler qu'il n'y a pas que les locataires qui ont des droits et qui méritent d'être protégés et que des familles peuvent autant être locataires que propriétaires."

**313.** | **Nom :** Gus Otis

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**314.** | **Nom :** Marya Repac

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre à l'annexe B.

**Réponse de l'arrondissement :**

Nous prenons note de votre suggestion visant à modifier le projet de règlement.

**315.** | **Nom :** Alex Pelchat

**Commentaires du citoyen :**

Je vous écris pour vous faire part de mon appui comme citoyen de l'arrondissement de Villeray au projet de règlement 01-283-108. Je suis un résident du quartier depuis maintenant 4 ans et mon désir est de m'y établir à long terme. Pour pouvoir faire cela, il faut que je puisse être en mesure de m'y loger. Ma communauté villeroise est constamment déracinée par des vagues persistantes d'évictions, de reprises de logement et de "rénoviction". Selon moi, le projet de règlement 01-283-109 permet de freiner cette tendance lourde qui exproprie les gens des classes ouvrières et de la classe moyenne d'un quartier que j'ai appris à aimer et apprécier depuis 2016.

Comme enseignant à l'école [REDACTED], je ne veux pas voir davantage de mes élèves se faire exproprier ou être forcés de quitter le quartier parce qu'il y a une pénurie de logements abordables. C'est la même chose pour mes collègues enseignantes et éducatrices ; je veux qu'elles puissent habiter où elles travaillent. Au CSSDM, les enseignantes et éducatrices ne peuvent déjà plus se permettre d'habiter dans de grandes parties de Rosemont et du Plateau-Mont-Royal. Évitions d'ajouter Villeray à la liste. La conversion de duplex et de triplex en maison unifamiliale est l'une des causes les plus importantes de cette pénurie, tout comme le sont les rénovictions.

J'espère que nous pourrons compter sur les éluEs de Parc-Extension-Villeray-St-Michel pour défendre ce projet de règlement.

**316. Nom :** Sanjeev Jamnadas

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**317. Nom :** Mélanie Tardif et Hugues Sarra-Bournet

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre à l'annexe B.

**318. Nom :** Catherine Jalette et Maxime Lalande

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre à l'annexe B.

**319. Nom :** Fiona Ainsworth

**Commentaires du citoyen :**

I am a property owner of a duplex in Park Extension, where I live in one unit and rent out the second unit. I'm writing to voice my strong support of the proposed regulation that prevents property owners from obtaining permits to convert their duplexes and triplexes into single family units. It is abhorrent that in a neighbourhood where there is a housing crisis and 80 percent of residents are tenants that people could be evicted from their homes so that property owners can increase the size of their homes.

**320. Nom :** Martin Franche et Stéphanie Yates

**Commentaires du citoyen :**

Nous aimerions d'abord remercier l'arrondissement de nous donner l'opportunité de nous exprimer dans le cadre de la consultation publique portant sur le projet de règlement ( 01-283-108) visant à encadrer l'usage des bâtiments résidentiels.

D'entrée de jeu, nous souhaitons signaler que nous sommes fortement en désaccord avec la première modification suggérée, soit :

- empêcher la réduction du nombre de logements pour les bâtiments existants de 2 logements et plus. Toutefois, la conversion en maison unifamiliale sera toujours permise pour les duplex et triplex situés sur des lots dont la largeur est de 6,1 mètres (20 pieds) ou moins.

Deux principales raisons expliquent notre désaccord :

1. En premier lieu, toute politique publique doit être informée par les faits, l'évidence et la connaissance quant à un enjeu social, politique ou économique. La description du problème telle qu'elle apparaît dans le projet de règlement ne fournit aucune évidence justifiant la première modification. En fait, le nombre de logements affectés par des travaux d'agrandissement équivaut à pas plus de 0,26% du parc de logements de l'arrondissement. En conséquence, cette modification, si appliquée, n'aurait qu'un impact marginal sur la « crise du logement ». De plus, selon Hugo Levasseur dans une lettre parue dans La Presse (2 juillet 2020), il y a dans le quartier plus de logements qui se créent qu'il n'y en a qui se perdent. L'arrondissement devrait fournir à la population un aperçu clair de l'environnement locatif dans le quartier avant de proposer des modifications, ceci afin de s'assurer que les mesures envisagées sont les plus efficaces pour résoudre le problème du manque de logements.

2. En deuxième lieu, la modification proposée ne semble pas concerner l'offre de logements à loyer modique : il n'est en effet pas établi que la conversion de duplex et de triplex en maisons unifamiliales a un impact significatif sur le parc de logements à loyer modique. Il est de plus loin d'être admis que l'interdiction de ces conversions permettra de conserver des logements permettant d'accueillir des familles.

Nous sommes tout à fait sensibles au problème de la pénurie de logement et encourageons l'arrondissement à chercher des mesures efficaces pour y remédier. Afin d'améliorer l'offre de logements, nous encourageons plutôt l'arrondissement à adopter des politiques innovantes, telles que des incitatifs financiers pour les promoteurs immobiliers, des zonages spécifiques et autres outils d'urbanisme. À titre d'exemple, au lieu de restreindre complètement la conversion de duplex et de triplex, on pourrait envisager de limiter les permis de transformation aux logements qui se louent en-deçà d'un certain montant (en fonction de la superficie habitable), et ce en fonction de la demande de logements à loyer modique (selon le taux d'occupation). Si la demande de logements augmente et que la création de nouveaux logements ne suffit pas, alors le nombre de permis est limité ou complètement interdit pour une période donnée. De plus, en ce qui concerne la subdivision, pourquoi ne pas fixer des barèmes tels que la superficie minimale du logement après transformation? En fait, la subdivision peut-être un incitatif afin d'augmenter l'offre de logement : par exemple, un logement de 1200 pieds carrés divisé en deux logements de 600 pieds carrés.

Sur une note plus émotive, avec ce projet de modification, nous nous sentons trahis par notre arrondissement. Lorsque nous sommes rentrés de l'étranger il y a maintenant deux ans, nous avons envisagé nous installer en banlieue pour pouvoir bénéficier d'un plus grand espace de

vie. Mais nous aimons profondément Montréal et avons fait le choix de vivre en ville. Derrière ce choix se profilait également le désir de réduire significativement notre empreinte carbone, avec mode de vie privilégiant le transport actif et les commerces de proximité. Nous avons donc fait l'achat de notre triplex en sacrifiant temporairement notre espace de vie – et nos finances – dans l'espoir que, d'ici quelques années, nous puissions en faire un espace de vie convenable à une famille avec deux adolescents. Notre espace actuel a été pensé au début du siècle passé. Les temps ont changé. Les architectes que nous avons consultés nous ont tous recommandé d'agrandir vers le haut et non vers le bas, considérant l'état actuel du sous-sol et le prix des rénovations. Nous avons déjà beaucoup investi dans notre triplex centenaire, et nous espérons pouvoir continuer de le faire dans les années à venir, en ayant la liberté relative de nos choix. C'est sur cette base que nous avons choisi de nous installer dans notre quartier. Nous ne sommes pas des investisseurs rapaces qui souhaitent convertir une maison après l'autre, dans une optique de gentrification. Nous estimons que l'arrondissement doit laisser aux propriétaires la marge de manœuvre nécessaire pour encourager les familles comme la nôtre à venir s'installer en ville et à y rester à long terme, ce qui favorise une diversité de ménages. Dans le cas où l'intégralité de la modification proposée est entérinée, nous n'aurions d'autre choix que de déménager en banlieue dans quelques années pour trouver un espace qui nous soit convenable. Ce serait profondément regrettable.

Merci de votre compréhension.

**Réponse de l'arrondissement :**

En ce qui concerne vos suggestions afin d'améliorer l'offre en logements, nous souhaitons préciser que nous n'avons pas le pouvoir de régir les loyers. De plus, le mandat que nous a confié le conseil d'arrondissement est de protéger le parc de logements existants de l'arrondissement. Dans ce contexte, nous considérons que la subdivision de logements entraîne la disparition de logements existants.

**321. Nom :** Amelia Boysen

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**322. Nom :** Eli Levinson

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

**323. Nom :** Tasreen Hudson

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

<b>324.</b>	<b>Nom :</b> Rizwan Ahmad Khan
<b>Commentaires du citoyen :</b> Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.	

<b>325.</b>	<b>Nom :</b> Nicole et Denis Chalifoux
<b>Commentaires du citoyen :</b> Je suis propriétaire, étant propriétaire occupant d'un triplex, je suis contre ce règlement qui m'interdirait de transformer mon triplex en duplex ou en unifamiliale...  Je crois que c'est injuste quand on est un propriétaire occupant de ne pas avoir l'opportunité de choisir une conversion en duplex ou en unifamiliale.  Je crois qu'il serait préférable que cela soit traité en cas par cas.  Si vous avez l'intention de l'interdire pour ceux qui font de la spéculation, il faudrait peut-être mieux vous outiller pour en reconnaître cette intention.  Également, peut-être que la ville devrait accepter moins de construction de condos et favoriser la construction de logement locatif?	
<b>Réponse de l'arrondissement :</b> Pour votre information, nous ne pouvons pas régir le mode de tenure des logements, c'est-à-dire que nous ne pouvons pas contrôler le fait que les logements dans les constructions neuves soient loués ou vendus en copropriété.	

<b>326.</b>	<b>Nom :</b> Shirene Eslami
<b>Commentaires du citoyen :</b> Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.	

<b>327.</b>	<b>Nom :</b> Alexandra Chalier
<b>Commentaires du citoyen :</b> My name is Alexandra Chalier and I am writing to ask you to please consider supporting the Projet de règlement 01-283-108, which prohibits renovations to enlarge apartments in buildings with two or more units and to subdivide in buildings with three or more units. It also aims to protect rooming houses by preventing their conversion for other uses.	

The media is spinning this as an infringement on the rights of buyers, without speaking out on behalf of Parc Ex/ St Michel/ Villeray residents, who include some of our most vulnerable populations. If someone can afford a \$900,000 building, they don't need to move tenants out of their homes. They have a social and moral responsibility to care for the community that they are moving into and contributing to the gentrification of.

Having worked with youth in St Michel last summer at the Montreal Children's Library, I have seen how families in lower income neighborhoods need our support in order to have stable housing and a good life. Let's protect their housing rights!

**328.** | **Nom :** Kat Jia Ying

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.

Stop evictions and let tenants stay in Parc-Extension and Villeray.

**329.** | **Nom :** Katherine Lemieux

**Commentaires du citoyen :**

Mon nom est Katherine Lemieux je suis propriétaire d'un duplex à Parc-Extension (7549 avenue Champagneur, H3N 2K1).

Je trouve le projet de règlement 01-283-108 très restrictif pour les familles propriétaires voulant rester sur l'île de Montréal. On a fait le choix d'acheter un Duplex à Montréal pour pouvoir y vivre comme nous aimons la ville, mais surtout notre quartier. Pour le moment nous venons d'avoir notre premier enfant, mais nous avons peut-être des projets futurs. Nous louons le 2e étage et nous sommes heureux dans cette situation pour l'instant, mais avoir cette possibilité d'en faire une maison dans le futur est pour nous important. Je crois que le règlement est légitime pour certaine chose, je suis d'accord, mais pour les familles propriétaires d'un duplex, je ne comprends pas. Il devrait avoir un assouplissement des mesures pour les Duplex. Convertir un triplex en unifamiliale c'est trop, mais un duplex je pense que c'est légitime. Surtout que d'autres arrondissements le permette avec des règles (Rosemont par exemple).

J'espère sincèrement que le règlement sera révisé et que vous prendrez en considération les familles propriétaires de duplex de votre circonscription.

**330.** | **Nom :** Sofia Olivia Mercier

**Commentaires du citoyen :**

Je souhaite vous transmettre le présent courriel afin de témoigner mon opposition au règlement cité en rubrique.

Nous avons acheté notre duplex, moi et mon conjoint en 2016 avec comme projet de

reprendre le logement du haut après quelques années lorsque nous aurons notre deuxième enfant. Le duplex a deux chambres au rdc que nous occupons et il n'y a pas suffisamment de place pour aménager une chambre additionnelle au rdc. Nous occupons une chambre et la seconde chambre occupée par notre fille n'est pas très grande et nous ne pourrions y mettre confortablement deux enfants. Deux lits simples ne rentreraient même pas. Nous planifions avoir un second enfant sous peu et souhaitons planifier une conversion dans les années à venir en prévision de ce projet.

Nous avons acheté dans Villeray comme nous souhaitons y vivre à long terme et l'adoption du projet compromet notre maintien dans le quartier. Je trouve que le projet de règlement pénalise les mauvaises personnes et aura pour effet d'empêcher les jeunes familles qui souhaitent plusieurs enfants de rester dans le quartier comme ceux ci en l'absence d'espace suffisant finiront par devoir le quitter à regret.

Les propriétaires résidents sont une richesse et la stabilité des résidents du quartier devrait tenir compte des impacts négatifs également sur les jeunes familles et les propriétaires résidents qui ont un projet d'avoir une famille dans le quartier.

J'espère vivement que vous tiendrez compte de cette réalité afin d'aménager des accommodements pour tenir compte de cette réalité et réviser le projet de règlement pour éviter de pénaliser les familles du quartier.

Je souhaite porter à votre attention qu'à mon humble avis l'augmentation des loyers dans le quartier ne découle pas des conversions de duplex qui sont somme toute une minorité mais plutôt d'autres facteurs comme la location temporaire de type airbnb, des logements vacants dans certains cas comme les propriétaires résidents ne souhaitent pas gérer des locataires, l'absence de registre de baux pour suivre le fil des augmentations de loyer illégales (fixation au gré des propriétaires qui ne tiennent pas compte des facteurs de détermination établies par la régie). Dans les circonstances bien que le règlement ait une finalité louable je pense que les personnes pénalisées par le règlement projeté ne sont pas la source de la problématique dans le quartier et ne devrait pas faire les frais de ce règlement.

Je pense qu'une mouture du règlement révisé doit être proposée afin de permettre la conversion lorsque le projet est requis pour loger le nombre d'occupants et assurer une qualité de vie aux propriétaires résidents.

J'espère sincèrement que le règlement sera révisé et que vous prendrez en considération les familles propriétaires de duplex de votre circonscription.

#### 4. Commentaires transmis après la date limite

<b>1.</b>	<b>Nom :</b> Chloe Blaszkewycz
<b>Commentaires du citoyen :</b> J'appuie le projet de loi!	

<b>2.</b>	<b>Nom :</b> Pierre Cléaud
<b>Commentaires du citoyen :</b> Je m'appelle Pierre Cléaud, j'habite au [REDACTED] [Lajeunesse, H2P 2E4], Montréal avec ma conjointe et notre fils.  Nous avons acheté un duplex il y a trois ans dans votre arrondissement. Nous vivons actuellement au rez de chaussé. Il y a deux chambres, une pour ma conjointe et moi, une pour notre fils. Nous louons l'étage à un jeune couple. Ma conjointe est enceinte et nous avons prévu de continuer à faire grandir notre famille. Le plan, à terme, est d'agrandir notre logement pour permettre à nos enfants d'avoir chacun leur chambre.  Nous sommes préoccupés par l'évolution de la réglementation de l'urbanisme et espérons que vous prendrez en considération le cas des familles qui s'agrandissent.	

<b>3.</b>	<b>Nom :</b> Geneviève Des Roches
<b>Commentaires du citoyen :</b> Bonjour, je voudrais souligner que de faire passer un projet de loi de cette importance en tant de pandémie avec une consultation pendant les vacances est plutôt déloyal par rapport aux citoyens qui aimeraient émettre leur opinion. Je suis propriétaire d'un Triplex dans Villeray que je n'ai pas nécessairement l'intention de convertir en Plex, mais je trouve que c'est de l'ingérence complètement abusive que vous décidiez comment un propriétaire peut occuper son immeuble qu'il paye et qui lui appartient. Sachant que bon nombre de rdc ne sont pas suffisamment grand pour y loger convenablement une famille, l'option qui restera à ses familles ne pouvant pas habiter LEUR maison sera probablement de quitter la ville. Je comprends la situation difficile des locataires, mais peut être que la construction de hlm ou de Coop serait une meilleure solution que de déterminer comment une famille peut ou Pas occuper son immeuble. Au moins vous pourriez évaluer cas par cas. Arrêtez de toujours compliquer la vie des citoyens, vous donnerez encore plus envie aux familles de quitter la ville et c'est franchement malheureux. Certaines réglementations sont importantes, mais quand vous vous permettez une tel ingérence c'est épouvantable, en tant que propriétaire à MTL on dirait qu'on a juste des obligations et très peu de latitude.	

<b>4.</b>	<b>Nom :</b> Elisabeth Roux
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
<p>Merci à vous d'avoir créé le Règlement 01 283 108 pour ralentir la spéculation immobilière dans Villeray.</p> <p>Je supporte pleinement cet encadrement et j'espère que ces mesures auront force de loi et pourront être appliquées.</p> <p>Tous les citoyens ont grandement besoin de pouvoir se loger à un prix raisonnable. Les propriétaires aussi, car lorsque tout augmente de façon inconsidérée personne n'est épargné.</p>	

<b>5.</b>	<b>Nom :</b> Mariana Tayler
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
<p>J'aimerais m'opposer au nouveau projet de loi parce que je pense qu'il ne règle pas le problème de logements de Villeray.</p> <p>Il serait plus efficace d'interdire "les flips" immobiliers. Des entrepreneurs qui achètent, rénovent et vendent plus cher.</p> <p>Il serait plus efficace d'avoir une loi qui priorise l'achat par la ville pour créer des logements abordables plutôt que de vendre à des promoteurs pour faire des tours de condos.</p> <p>Mais vous devriez assouplir la nouvelle loi pour que des familles puissent rester à Montréal. Par exemple avec des superficies limitées, afin de pouvoir avoir au moins 2-3 chambres pour une famille de 4 ou 5 personnes n'est pas absurde. Permettre de faire des mansions de 1.5 million est un problème, mais de permettre à une famille d'avoir un 4.5 non.</p> <p>Surtout les familles qui sont propriétaires depuis des années et qui veulent adapter leur logement à leur nouvelle vie de famille. Des familles qui ont acheté il y a 10 quand c'était abordable et qui maintenant ne pourraient plus acheter à Montréal.</p> <p>Tout n'est pas noir ou blanc, il y a une zone grise aussi. Il y a une façon de protéger les locataires comme les familles et de s'attaquer aux vrais problèmes qui sont les promoteurs immobiliers.</p>	

<b>6.</b>	<b>Nom :</b> Monique Léger pour Ressource Action-Alimentation Parc-Extension
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
<p>Voir lettre d'appui-v3 à l'annexe B.</p>	

<b>7.</b>	<b>Nom :</b> Marie-France Givern
<b>Commentaires du citoyen :</b>	
<p>Je ne comprends pas pourquoi on s'acharne sur les propriétaires qui veulent agrandir leur</p>	

logement en prenant, par exemple, les deux logements de leur duplex. On dit que c'est pour freiner l'érosion du parc locatif. Je comprends que les logements se font rares à Montréal mais on devrait regarder du côté des propriétaires spéculateurs. Tout ceux qui annoncent leur propriété sur des sites de location à court terme contribuent davantage à l'érosion du parc locatif de la ville. Pour trouver des solutions, il faut s'attaquer au vrai problème, les airbnb de ce monde. Les propriétaires ayant besoin de plus d'espace pour leur famille qui s'agrandit devrait pouvoir le faire sans quoi, ils pourraient être tentés de quitter la ville pour la banlieue.

**8.** | **Nom :** Karine Gilbert

**Commentaires du citoyen :**

Nous sommes propriétaires d'un duplex dans Villeray et occupons le rez-de-chaussée. Nous avons 2 enfants (4 et 7 ans) et en tout nous avons 2 chambres. Prochainement nous pensions convertir notre duplex en maison unifamiliale afin d'avoir plus d'espace pour nous quatre. Si cela nous est impossible de faire, nous n'aurons pas d'autres choix que de déménager. Les maisons/Plex/condos avec minimum 3 chambres sont hors de prix pour nous à Montréal. Il nous faudra chercher en banlieue malgré que nous aimons Montréal. Je croyais que de garder les familles sur l'île était une priorité pour la ville. En espérant que se le soit toujours.

**9.** | **Nom :** Anne Laure Macé

**Commentaires du citoyen :**

Bonjour, est il possible d avoir des permis de conversion d un duplex en unifamiliale pour les propriétaires occupants qui vivent dans un espace restreint (p.ex. Une famille de 4 dans un 4 1/2 avec un sous sol inférieur à 6 pieds). Est il encore possible d'ajouter ce genre d exceptions à la prochaine réglementation? Ça aiderait au maintien des familles dans l arrondissement. Merci de m avoir lu.

**10.** | **Nom :** Mathilda Lovell

**Commentaires du citoyen :**

Je suis propriétaire-occupante dans le quartier Villeray depuis l'année dernière et bientôt mère d'un deuxième enfant. Avec mon conjoint, nous avons choisi d'acheter un duplex dans le quartier Villeray car c'est un endroit qui nous paraît (paraissait) idéal pour élever nos enfants. L'objectif lors de l'achat était éventuellement de convertir notre plex en unifamilial pour avoir suffisamment de chambres pour tous les membres de notre famille. Nous avons donc été choqué d'apprendre que l'arrondissement avait décidé de nous empêcher d'accomplir nos rêves en adoptant ce nouveau règlement qui remet en question tous nos projets d'avenir. Est-ce que nous allons rester dans le quartier alors que nous ne pourrions pas avoir une maison adaptée à nos besoins ? La possibilité d'émigrer en banlieue où l'accueil et la rétention des familles n'est pas juste un slogan politique est maintenant réelle.

En plus, nous nous entendons très bien avec nos locataires et nous n'avons nullement l'intention de les évincer. Mais comme nous ils sont en train de fonder une famille et nous savons très bien qu'ils vont devoir faire face au même problème d'inadéquation du logement avec leur besoin et nous nous attendons à ce qu'ils déménagent dans quelques années. Notre plan était alors de reprendre leur logement et de convertir le tout en unifamilial. Comme vous le voyez, nous ne sommes pas des méchants propriétaires anti locataires qui ne pensent qu'à évincer leurs locataires pour maximiser leur plex. Malheureusement, vous mettez tous les propriétaires dans le même panier avec votre posture anti propriétaire.

Je demande donc le retrait de ce règlement anti famille qui va à l'encontre de tous les efforts déployés par la ville de Montréal pour maintenir les familles sur l'île.

<b>11.</b>	<b>Nom :</b> Jocelyn Parr
------------	---------------------------

**Commentaires du citoyen :**

I am writing in support of the regulation that would limit the granting of work permits that will result in the eviction of lower-income families from my neighbourhood. I own my own home in this neighbourhood and I bought here specifically because I want my child to grow up in a diverse neighbourhood, rather than an enclave of private property owners. Please work to restrict these permits and keep living space accessible for people of all financial means.

<b>12.</b>	<b>Nom :</b> Guerda Amazan pour la Maison d'Haïti
------------	---

**Commentaires du citoyen :**

Voir lettre à l'annexe B.

**ANNEXE B**  
**CONSULTATION PUBLIQUE ÉCRITE**  
Projet de règlement 01-283-108

**1. Lettres d'appuis rédigée par le CAPE ou l'ALV et signées par de nombreux citoyens**

- 1.1. Lettre d'appui-v1
- 1.2. Lettre d'appui-v2
- 1.3. Lettre d'appui-v3

**2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

- 2.1. Marie-Andrée Bérubé (no. 4.)
- 2.2. Victor Poudelet (no. 10.)
- 2.3. Valérie Bertoldi (no. 40.)
- 2.4. Julia Vallelunga (no. 41.)
- 2.5. Catherine Lussier pour le FRAPRU (no. 67.)
- 2.6. Elisabeth Khabar Dembil pour le CLAM (no. 79.)
- 2.7. Matthieu Charest pour le Centre Jeunesse Unie (no. 80.)
- 2.8. Deborah Bernadette Mbombo pour l'AQDR St-Michel (no. 92.)
- 2.9. Guillaume B. Turenne pour le CECRG (no. 99.)
- 2.10. Catherine Collette-Hachey (no. 101.)
- 2.11. Isabelle Tremblay pour la Joujouthèque St-Michel (no. 102.)
- 2.12. Solen Labrie Trépanier (no. 118.)
- 2.13. Julie Trudel-Roy (no. 119.)
- 2.14. Dominique Savoie (no. 136.)
- 2.15. Stéphanie Thibault (no. 137.)
- 2.16. Mathieu Lapointe (no. 139.)
- 2.17. Jérémie Fortin-Groulx (no. 141.)
- 2.18. Hugo Levasseur (no. 153.)
- 2.19. Yvan Bolduc (no. 154.)
- 2.20. Jonathan Besserer (no. 155.)
- 2.21. Diane Lafontaine (no. 158.)

- 2.22. Robert Paris pour le PACT de Rue (no. 160.)
- 2.23. Dominique Martel pour l'ALV (no. 161.)
- 2.24. Marie-Élaine Taupier (no. 173.)
- 2.25. Nabindou Traolé pour le RAMPE (no. 176.)
- 2.26. Marianne Boivin (no. 190.)
- 2.27. Audrey Lafontaine (no. 200.)
- 2.28. Michael Courrier (no. 203.)
- 2.29. Amy Darwish pour le CAPE (no. 206.)
- 2.30. Annie Montreuil (no. 210.)
- 2.31. Marianne Jacques (no. 222.)
- 2.32. Simon Baker Crépeau (no. 226.)
- 2.33. Nathalie Pinoteau pour VSMS (no. 231.)
- 2.34. Laurie Damme Gonneville (no. 251.)
- 2.35. Mélanie Chaplier (no. 269.)
- 2.36. Aglaé Gamache-Maher (no. 281.)
- 2.37. Heidi Barkun (no. 288.)
- 2.38. Erica Schmitz (no. 297.)
- 2.39. Cathy Larose Desrosiers (no. 306.)
- 2.40. Marya Repac (no. 314.)
- 2.41. Mélanie Tardif (no. 317.)
- 2.42. Catherine Jalette (no. 318.)
- 2.43. Guerda Amazan pour la Maison d'Haïti (no. 12. hors délais)

## **1. Lettres d'appuis rédigée par le CAPE ou l'ALV et signées par de nombreux citoyens**

### **1.1. Lettre d'appui – v1**

Lettre concernant le Règlement 01-283-108

Chères Mesdames Fumagalli, Deros et Filato, chers Messieurs Corvil et Ouellet,

Je vous écris aujourd'hui afin de vous faire part de mon soutien pour le Règlement 01-283-108, tel que proposé lors de son adoption le 4 mai 2020 par l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel-Parc-Extension, afin de restreindre l'émission de permis pour des rénovations visant à agrandir, subdiviser ou changer l'usage d'un logement.

Ce Règlement a été adopté dans un contexte où les loyers augmentent, le taux d'inoccupation est à son plus bas depuis quinze ans, et plusieurs locataires pourraient faire face à une éviction dans les prochains mois. Plutôt que de privilégier les familles nanties, qui ont les moyens d'acquérir une propriété et d'entreprendre des rénovations majeures, ce Règlement vise à défendre les locataires et les familles qui sont moins nanti-e-s, mais qui sont ancré-e-s dans le quartier.

Je pense qu'il est important que l'arrondissement maintienne sa position et aille de l'avant avec ce Règlement. J'encourage aussi l'arrondissement à renforcer le Règlement en adoptant les recommandations suivantes :

- a. Empêcher les subdivisions pour toutes les catégories de logement — incluant les duplex et les triplex.
- b. Retirer l'exception pour les espaces non habitables, dans le cas des subdivisions.
- c. Empêcher la réduction du nombre de logements, qu'importe le type de bâtiment.
- d. Empêcher l'agrandissement des logements, même lorsque cela ne mène pas à une perte de logements dans le bâtiment.

Je vous remercie d'avance pour votre attention, et j'espère que ce règlement constituera une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir les locataires à Parc-Extension.

#### **Signataires :**

- 9. Sandra Ponente
- 11. Camillia Elachqar
- 12. Mageanta Baribeau
- 14. Ren Haskett
- 28. Laura Wills
- 121. Corey Gulkin

## **1.2. Lettre d'appui – v2**

OBJET: Soutien pour le règlement 01-283-108

Mesdames et Messieurs les élu-e-s

J'aimerais, par la présente, vous faire part de mon soutien pour le Règlement 01-283-108 intitulé : « Règlement modifiant le Règlement de zonage de l'arrondissement (01-283) pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels » afin de restreindre la transformation d'immeubles visant à agrandir, subdiviser ou changer l'usage d'un logement.

Ce règlement a été adopté en première lecture le 4 mai dernier dans un contexte où les prix des loyers augmentent, et où le taux d'inoccupation dans l'arrondissement est historiquement bas. Les locataires payant les loyers les plus abordables se retrouvent dans la mire des propriétaires souhaitant profiter de la transformation du quartier pour relouer leur logement deux à trois fois le prix actuellement payé. Les stratégies se multiplient : harcèlement, menaces, arrêt d'encaissement des loyers, avis de reprise, travaux majeurs, rachat de bail, ainsi que l'éviction pour subdivision ou agrandissement.

La responsabilité d'un élu, c'est aussi de résister aux différentes pressions pour défendre les intérêts de ses citoyen-ne-s, en particulier les plus vulnérables. Je suis d'avis que ce règlement vise à défendre les locataires et les familles qui sont ancré-e-s dans le quartier et peut réellement avoir un impact positif sur la protection du parc locatif de l'arrondissement.

Je crois qu'il est plus que nécessaire que l'arrondissement adopte ces mesures, et je l'encourage aussi à renforcer le règlement en adoptant les recommandations suivantes :

- 1- Interdire les divisions et subdivisions, excepté lorsque c'est pour retourner au nombre et à l'emplacement de logement d'origine.
- 2- Interdire les agrandissements, subdivisions ou divisions visant à transformer des espaces dits « non habitables ».
- 3- Interdire la subdivision pour toutes les catégories de logement, de toutes tailles confondues, incluant les duplex et triplex.
- 4- Interdire l'octroi de permis de rénovations sans la preuve de non-éviction d'un locataire.
- 5- Mettre en place un registre public des adresses où les travaux n'ont pas été réalisés.

Je vous remercie pour votre attention, et j'espère que ce règlement constituera une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir les locataires à Villeray.

Sincèrement,

### **Signataires :**

18. Nezha Ismaili Alaoui

19. Jean-Baptiste Leclercq

23. Lee Anholt

24. Kevin Hanh Bui

26. Izabella Marengo

31. Larbi Belabar

38. Brigitte St-Onge

57. Florence Labrèche

83. Monique Dusseault

104. Jacqueline Diop

117. Alper Akin

129. Marie-Josée

Villeneuve pour la  
coopérative d'habitation  
La Scala

162. Sarah Mahu

163. Linette Huponcel

164. Maydorda Olibjit  
165. Nasrallal Jay M.  
166. Francine Giroux  
167. Mai  
168. Léonie Charles

169. Ira Limus  
170. Irina Aleksandrova  
171. Jasmin Bertin  
172. Michel Grégoire  
174. Elisabeth Néron

227. Samuelle Landry  
Levesque  
296. Edith Parr

### **1.3. Lettre d'appui – v3**

Chères Mesdames Fumagalli, Deros et Filato, chers Messieurs Corvil et Ouellet,

Je vous écris aujourd'hui afin de vous faire part de mon soutien pour le Règlement 01-283-108, tel que proposé lors de son adoption le 4 mai 2020 par l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel-Parc-Extension.

Nous constatons que les loyers augmentent, le taux d'inoccupation est à son plus bas depuis quinze ans, et plusieurs locataires pourraient faire face à une éviction dans les prochains mois. Plutôt que de privilégier les familles qui ont les moyens d'acquérir une propriété et d'entreprendre des rénovations majeures, ce Règlement vise à défendre les locataires et les familles qui sont moins nanti-e-s, mais qui sont ancré-e-s dans le quartier.

Il est extrêmement important que l'arrondissement maintienne sa position et aille de l'avant avec ce Règlement. J'encourage fortement l'arrondissement à renforcer le Règlement en adoptant les recommandations suivantes :

- a. Empêcher les subdivisions pour toutes les catégories de logement — incluant les duplex et les triplex.
- b. Retirer l'exception pour les espaces non habitables, dans le cas des subdivisions.
- c. Empêcher la réduction du nombre de logements, qu'importe le type de bâtiment.
- d. Empêcher l'agrandissement des logements, même lorsque cela ne mène pas à une perte de logements dans le bâtiment.
- e. Interdire l'octroi de permis de rénovations sans la preuve de non-éviction d'un locataire.
- f. Mettre en place un registre public des adresses où les travaux n'ont pas été réalisés.

Je vous remercie d'avance pour votre attention, et j'espère que ce règlement constitue une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir les locataires à Parc-Extension.

Sincèrement,

#### **Signataires :**

68. Jaimie Cudmore	211. Liudmilla Zakharova	257. Laurie Mathieu-Bégin
90. Samia Marshy	212. Jocelyn Clarke	258. Juliana Guzy
91. Simone Chen	221. Andreas Zagorianos	259. Benjamin Rowley
100. Rosie Long Decter	230. Freda Guttman	261. Leila Douglas
110. Mohamed Benzekri	233. Ghislaine Paiement	262. Fabienne Mathieu
127. Judith Rouan	235. Christina Vincelli	263. Annie-Claude Boulianne
147. Camille Thompson- M.	239. Tim Crabtree	264. Xavier Jacob
148. Sasha Dyck	246. Terrance Richard	265. Daniel Seligman
152. Eben Hicks	247. Emily Watts-Luciani	266. Alice Mathieu-Bégin
175. Christos Stratopoulos	252. Mischa Karam	268. Marilène Berthiaume
182. Jenna Rose	253. Eugenia Leavitt	271. Emile Mathieu-Bégin
194. Karine Myrgianie	254. Francesca Tallone	273. Sonja Hanson
207. John Marshall	255. Maryam Pourarya	276. Nairi Davidian
	256. Elijah Herron	

277. Geneviève Denis  
279. Nelly Bassily  
280. Samiha Hossain  
284. Nadège Couamin  
285. Angelica Martinez  
286. Sonia Zelaya  
287. Étienne Raymond-  
Desjardins  
290. Julien Daoust  
291. Martin Lucas  
292. Jennifer Broydell

293. Jann Tomaro  
295. Taranjit Kaur  
299. Gurdev Singh  
300. Yasmine Amor  
302. Nasir Hasan  
303. Claude Bélanger  
305. Victor Scardaoni  
308. Erica Schmidt  
309. Robin Wattie  
310. Danielle Prudhomme  
313. Gus Otis

316. Sanjeev Jamnadas  
321. Amelia Boysen  
322. Eli Levinson  
323. Tasreen Hudson  
324. Rizwan Ahmad Khan  
326. Shirene Eslami  
328. Kat Jia Ying  
6. Monique Léger pour  
Ressource Action-  
Alimentation Parc-  
Extension

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

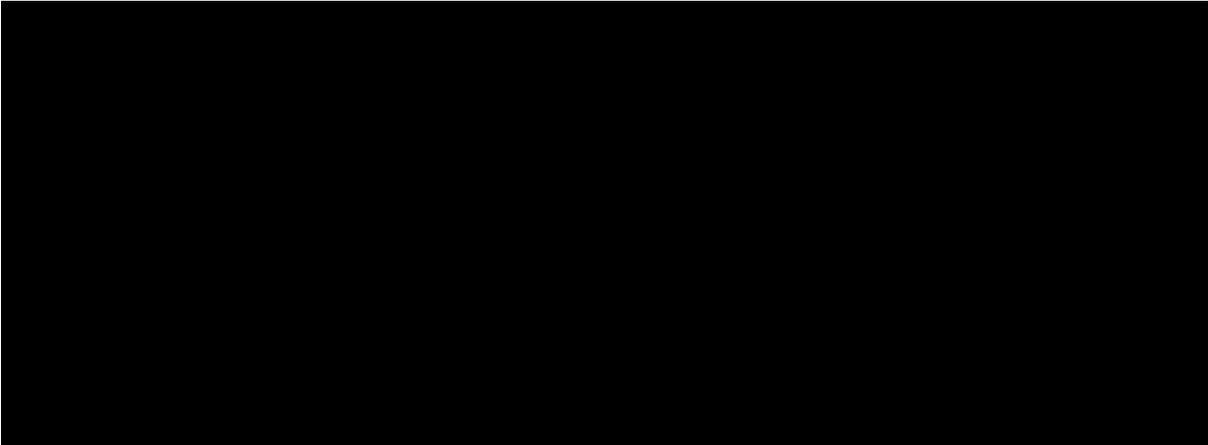
### 2.1. Marie-Andrée Bérubé (no. 4.)

## Consultation publique : Projet de règlement 01-283-108

Marie-Andrée Bérubé et Julien Moyersoen



### Notre histoire

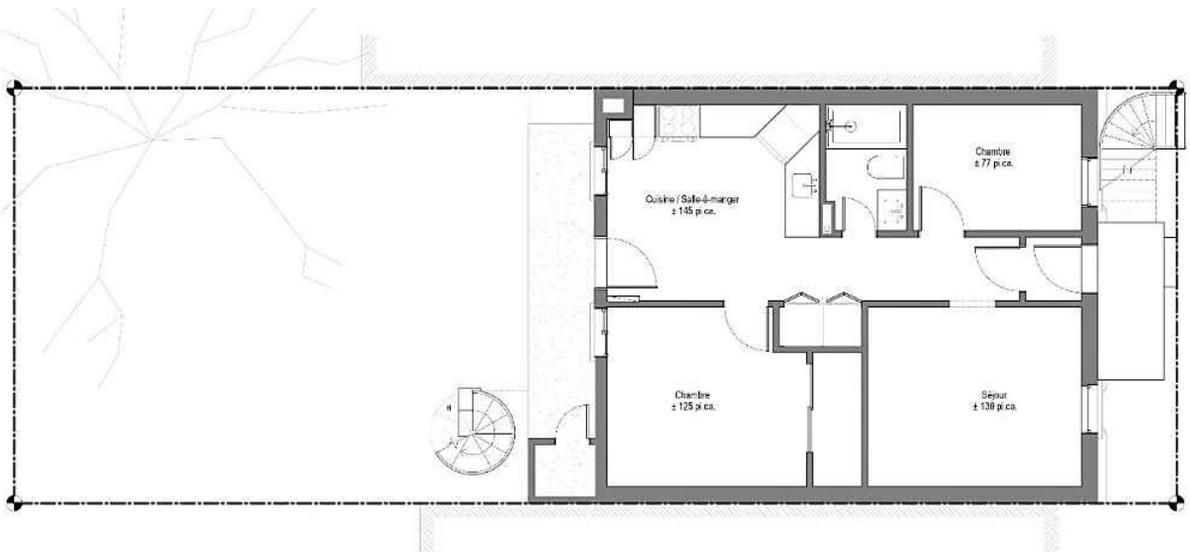


Nous avons acheté le duplex du [redacted] en septembre 2017 après une recherche qui aura duré près d'un an. Nous n'avions pas considéré Villeray comme nouveau quartier pensant que les prix étaient au-dessus de nos moyens, toutefois lorsque l'offre sur le duplex s'est présentée nous avons pesé le pour et le contre et avons décidé d'aller de l'avant. Le prix demandé nous était accessible en raison de deux points importants : le duplex était vendu sans garantie légale suite à une vente de succession et le duplex est très modeste (25' x 30' sans cave accessible).

Pour une architecte qui n'a pas peur d'un petit ventre de bœuf et de fondations en piteux états, c'était l'occasion inespérée d'investir dans un bâtiment qui a besoin de beaucoup d'amour ! Les anciens propriétaires (non occupants) l'avaient reçu en héritage et y avait effectué qu'un entretien très minimal, alors rien dans l'appartement du rez-de-chaussée nous permettait de nous visualiser en train d'y élever notre famille. Qu'à cela ne tienne, mon expérience en architecture me permettait d'y voir beaucoup de potentiel : possibilité d'y ajouter un étage supplémentaire de plein droit en raison de sa situation entre deux triplex, la nécessité de refaire les fondations pourrait être un prétexte pour y

creuser un sous-sol si le roc le permet, la marge avant minimale garantissait une cour probablement plus grande même en imaginant une extension en cour arrière.

Toutes ces possibilités voulaient dire de grands sacrifices à faire dans les années suivant l'achat afin d'être en mesure de mettre assez d'argent de côté pour seulement oser imaginer de rendre ce bâtiment susceptible d'accueillir une famille d'au moins deux enfants. Nous n'avons donc pas de voiture malgré que nous ayons une petite fille de deux ans et bébé no.2 en route, nous utilisons notre vélo dès que la température le permet pour nous déplacer vers le travail et nous n'ambitionnons pas lors du choix de la destination vacances annuelle qui, plus souvent qu'autrement, se résume à ne pas prendre l'avion et de rester au Québec.



Or toute cette aura de possibilité nous a été enlevée, morceau par morceau, depuis mars dernier quand le zonage a été modifié, et ensuite avec le spectre de l'interdiction de transformer un duplex en cottage. En mars, nous avons perdu de façon complètement illogique la possibilité de construire un troisième étage, et ce, malgré notre position entre deux triplex. Nous n'avons pas dans les plans de construire un 3<sup>e</sup> étage à court terme, mais puisque nous voulons rester toute notre vie dans cette maison, nous pensions envisageable à long terme d'investir et d'agrandir le logement du 2<sup>e</sup> étage ou même d'y faire bâtir un 3<sup>ème</sup> logement. Avec ces changements au nom de l'homogénéité du cadre bâti, exit l'ambition d'améliorer notre offre locative !

Ensuite, nos plans à court terme se résumaient pour le moment à essayer de creuser un sous-sol potable pour y aménager les chambres manquantes (la chambre de notre fille à droite de l'entrée est plus un bureau qu'une véritable chambre puisqu'un lit double ou twin y rentre avec peine en largeur !). Or, puisque nous avons un vide sanitaire où seul mon conjoint courageux s'y aventure en rampant et que Villeray est reconnu pour son roc très près de la surface, nous avons toujours la possibilité d'économiser des coûts

considérables en orientant plutôt notre agrandissement vers le haut. Dans le contexte incertain de la Covid-19, cette option était en adéquation avec nos finances personnelles.



*Photo récente de notre vide sanitaire : on y voit une belle colonne en bois, la base à même la terre et qui se prend malheureusement pour la tour de Pise.*

Ce n'était d'emblée pas mon choix principal, ayant toujours habité en appartement, soit à Montréal ou sur la Rive-sud, mais c'était rassurant de savoir qu'une option coupant les frais de moitié était à notre portée (refaire des fondations, éliminer au moins 5' de roc, couler une dalle, et ce, sans même avoir des pièces habitables coûte au bas mot au moins 100 000 \$). La possible reprise du logement du 2<sup>e</sup> nous fendait moins le cœur puisque nous savions qu'un 3<sup>e</sup> étage était possible et qu'en conservant l'escalier d'accès en façade, celui-ci pourrait très bien permettre l'accès à un nouveau logement éventuellement.

Le constat actuel et les décisions prises par les élus de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension nous poussent inéluctablement vers l'option de la revente. Le marché actuel ne s'essouffant pas malgré la situation sanitaire, n'importe quel conseiller en immobilier nous ferait miroiter une marge de profit alléchante. Nous avons payé notre duplex en deçà de la valeur inscrite au précédent rôle foncier datant de 2015, c'est donc dire qu'avec zéro travaux majeurs effectués, nous avons l'équivalent d'un flip entre les mains. La perspective d'offrir notre plex au plus offrant, qu'il soit promoteur, "flippeur" ou une famille plus aisée que la perspective de creuser un sous-sol n'effraie pas le porte-feuille, nous écoeure profondément. Et le résultat irait à l'encontre même de la logique du règlement 01-283-108, promu par l'arrondissement comme une solution aux problèmes de rénovation, d'embourgeoisement et de diminution du parc locatif. Si nous vendons notre plex, ce ne sera pas à un bon samaritain qui aura à cœur de garder les loyers abordables, ce sera inévitablement quelqu'un aux poches profondes : qui d'autres peut s'acheter un plex centenaire aux fondations pourries de 758 pi.ca d'emprise au sol brute (ça inclus l'épaisseur de tous les murs) pour lequel seul l'option longue et coûteuse du PPCMOI pourrait le transformer en logement décent selon vous ?

## Commentaires sur les motivations derrière le règlement

Lors de l'annonce du règlement et à plusieurs reprises, les élus ont martelé que la principale cause des évictions dans l'arrondissement était dû aux transformations de duplex et de triplex en cottage. L'arrondissement s'est par la suite corrigé et au lieu de mentionner le mot éviction parlait de perte de logement. Cette rectification s'est fait lors d'échange courriel individuel mais jamais publiquement ni officiellement.

Cette erreur est symptomatique d'une pensée magique brandie avec ferveur par l'arrondissement. Le fait que la ville pense pouvoir enrayer en partie le problème des réno-évictions et de la gentrification avec son règlement découle d'une incompréhension des enjeux macros qui ont lieu dans les différents secteurs de l'arrondissement.

Prenons par exemple le cas de Parc-Extension, secteur le plus à l'ouest de l'arrondissement, encerclé par le boulevard Crémazie et l'autoroute Métropolitaine au nord, au sud et à l'est par le chemin de fer du Canadien Pacifique et à l'ouest par le boulevard de l'Acadie. Ce quartier est témoin de plusieurs évictions depuis l'arrivée du Campus MIL de l'UdeM. Il est question de plus de 123 signalements d'avis d'éviction entre les mois de mai 2018 et février 2020 seulement (voir articles ci-contre [1]). Or, depuis les cinq dernières années, seulement deux permis de transformation de duplex en vue d'en faire un cottage ont été accordés à l'ouest du boulevard Saint-Laurent. Se pencher sur le cas d'étude de Parc-Extension prouve donc qu'aucune relation directe ne peut être établie entre les transformations en cottage et le nombre d'éviction croissant.

Dans ce cas-ci, il faudrait entre autres pointer du doigt que ni l'UdeM ni la Ville n'a fait d'effort significatif pour que l'ancienne gare de triage accueille du logement étudiant, ce qui aurait sans doute contribué à soulager la pression sur le tissu urbain existant adjacent, soit celui de Parc-Extension. L'UdeM est même allé jusqu'à vendre à des promoteurs privés des terrains initialement prévus pour du logement étudiant [2].

Puisque la mairesse d'arrondissement connaît bien Parc-Extension et qu'elle fait même partie du comité de gouvernance du Campus Mil (selon ses propres commentaires lors de la séance extraordinaire du 18 juin dernier), il n'y aucune raison, autre que politique, qu'elle ait fait l'erreur, lors du conseil du 4 juin dernier, de déploré encore une fois que "la plupart des évictions des locataires survenait lors de conversion de duplex ou de triplex en cottage".

Outre le manque flagrant de levier politique pour assurer la mise en œuvre de plus de logements sociaux dans ce secteur, l'arrondissement a fait preuve de raccourci intellectuel en laissant croire qu'une des causes directes de la réduction du parc locatif est la transformation de plex en cottage. Il me semble que l'arrondissement aurait et devrait faire preuve de plus de rigueur et de transparence lors de l'élaboration de ces projets de règlement, entre autres, en sondant directement les acteurs impliqués, autant les organismes comme le Frapru et le Comité d'action de Parc-Extension que les propriétaires occupants directement impactés par les modifications réglementaires proposées.

Il semble à cet effet que la direction de l'arrondissement ait tout misé sur la consultation publique qui se fait malheureusement par écrit. Malgré ses réserves sur ce mode de consultation publique, la mairesse d'arrondissement dit s'être laissée convaincre par ses collègues que c'était la meilleure façon de procéder. L'exemple du maire de Verdun, un autre élu indépendant, lors de son allocution du 30 juin dernier, démontre pourtant qu'il aurait été facile d'être plus transparent et de démontrer un plus grand courage politique face à un débat suscitant autant d'intérêt. Non seulement il a pris le temps de répondre à toutes les questions posées par les citoyens, au lieu de se cacher derrière une règle leur permettant de ne répondre qu'à trois questions sur le même thème, mais il a aussi repoussé la consultation à une date ultérieure afin de bien faire les choses et d'engager un vrai dialogue avec ses concitoyens lorsque la situation le permettra.

Notre opinion ici, si ce n'était pas déjà assez clair, est de vous faire comprendre que le discours politique derrière les règlements proposés est incohérent et qu'il semble évident que ce règlement ne pourrait être adopté sans modification concernant le volet empêchant la réduction du nombre de logements pour les bâtiments existants de 2 logements et plus. Pour être encore plus clair, nous sommes d'avis que l'article 133 devrait rester inchangé.

En effet, l'article 133 est, selon les données de l'arrondissement contenues dans sa présentation [3], mis en cause seulement pour 107 des 139 permis émis pour la réunification de logements dans les cinq dernières années, causant la perte de 111 logements. Or, cette perte de logements représente que 0,17% du parc de logements que comporte l'arrondissement. Sur cinq ans, il s'agit d'une perte annuelle moyenne de 0,03 % du parc locatif ! Sachant tout l'impact social que cette réglementation aura sur plusieurs familles voulant créer un logement qui leur convient, comment se fait-il qu'elle ait même pu voir le jour? En plus, cela va directement à l'encontre des objectifs de la ville centre quant à la rétention des familles sur l'île de Montréal. Les données de la SCHL sont probantes à ce sujet : le nombre de logement comportant 3 chambres et plus est une denrée rare dans l'arrondissement (<10%) et leur taux d'inoccupation est encore plus bas que la moyenne pour l'ensemble des appartements (0,1 %) [4]. Que feront les familles de deux enfants et plus s'ils veulent offrir à chacun de leurs enfants

une chambre à lui? Il est de notre opinion que l'arrondissement leur montre clairement la porte de sortie.

La moindre des choses serait de vous demander pourquoi le Plateau-Mont-Royal, Rosemont-La Petite Patrie, Verdun, Hochelaga-Maisonneuve n'ont pas complètement interdit la reprise de logement. Il semble également que tous ces arrondissements ont fait valider leur projet de règlement par le service des affaires juridiques de la ville centre (en l'occurrence par Mme Sabrina Grant, avocate). Pourquoi l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension ne l'a-t-il pas fait ?

## Conclusions et recommandations

Malheureusement, nous ne croyons pas que le règlement 01-283-108 est cohérent avec les valeurs familiales dont l'arrondissement se targue et nous sommes contre son volet concernant la réduction du nombre de logement (modification de l'article 133). À ce titre, la nouvelle mouture du règlement devrait permettre de limiter la perte de logements tout en préservant les opportunités de logements pour les familles.

Nous jugeons que l'abandon de la modification de l'article 133 tout en conservant les volets concernant les maisons de chambre et la subdivision de logements est une bonne façon d'y arriver.

## Sources et documents de référence

[1] *Articles de presse récents concernant l'état du parc locatif dans Parx-Extension*

<b>Embourgeoisement : Parc-Extension sous tension</b>	La Presse	30 juin 2019	<a href="https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2019-06-30/embourgeoisement-parc-extension-sous-tension">https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2019-06-30/embourgeoisement-parc-extension-sous-tension</a>
<b>Les expulsions de locataires sont en hausse dans Parc-Extension</b>	La Presse	31 août 2019	<a href="https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2019-08-31/les-expulsions-de-locataires-en-hausse-dans-parc-extension">https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2019-08-31/les-expulsions-de-locataires-en-hausse-dans-parc-extension</a>
<b>Campus MIL: le prix des logements continue de bondir dans Parc-Ex</b>	Journal de Montréal	3 juin 2020	<a href="https://www.journaldemontreal.com/2020/06/03/campus-mil-le-prix-des-logements-continue-de-bondir-dans-parc-ex">https://www.journaldemontreal.com/2020/06/03/campus-mil-le-prix-des-logements-continue-de-bondir-dans-parc-ex</a>

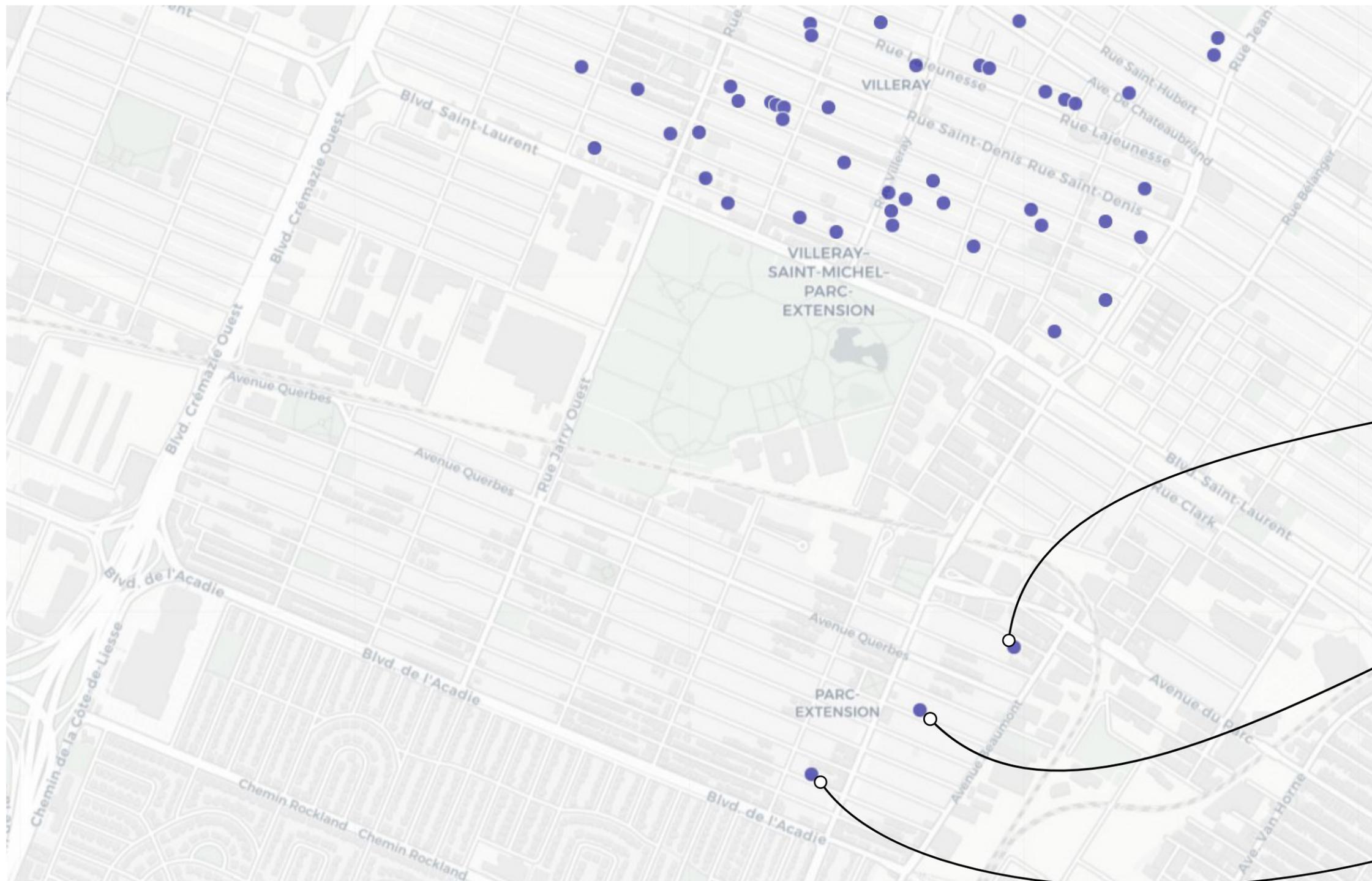
[2] *La naissance d'un quartier*, Aurélie Lanctôt, 10 juillet 2020, Le Devoir :  
<https://www.ledevoir.com/opinion/chroniques/582209/la-naissance-d-un-quartier>

*MIL façons de se faire évincer L'Université de Montréal et la gentrification à Parc-Extension*, Projet de Cartographie Anti-éviiction de Parc-Extension, mai 2020 :  
<http://comitedactionparcex.org/wp-content/uploads/2020/06/MIL-fa%C3%A7ons-de-se-faire-%C3%A9vincer-LUniversit%C3%A9-de-Montr%C3%A9al-et-la-gentrification-%C3%A0-Parc-Extension.pdf>

[3] Documentation de la consultation  
[https://res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1592590399/portail/ohbgocto\\_vewgdmm6tpsl.pdf](https://res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1592590399/portail/ohbgocto_vewgdmm6tpsl.pdf)

Présentation aux élus : *Les "rénovictions"*, Analyse du phénomène à partir des statistiques d'émission de permis de l'arrondissement, 9 avril 2020

[4] <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/106007/5/Villeray%2FSt-Michel%2FPc-Extension>



Localisation des permis octroyés par Villeray-St-Michel-Parc-Extension, entre **janvier 2018** et **mai 2020**, ayant résulté en la diminution du nombre de logement.

Entre mai 2018 et février 2020, le CAPE a dénombré 123 évictions lors de la même période.

**6974 rue HUTCHISON**

Permis émis le 5 septembre 2018 et révisé le 2 février 2018.

Entre ces deux demandes, le projet est passé de l'ajout de 3 logements dans un bâtiment de 3 logements existants, à l'ajout de seulement 2 logements. Ce permis est donc tombé dans la catégorie d'une perte de un logement (-1).

Ce projet est donc plutôt perçu comme une subdivision de logements et on peut imaginer que les trois locataires d'origine ont été évincés.

**7033 avenue BLOOMFIELD**

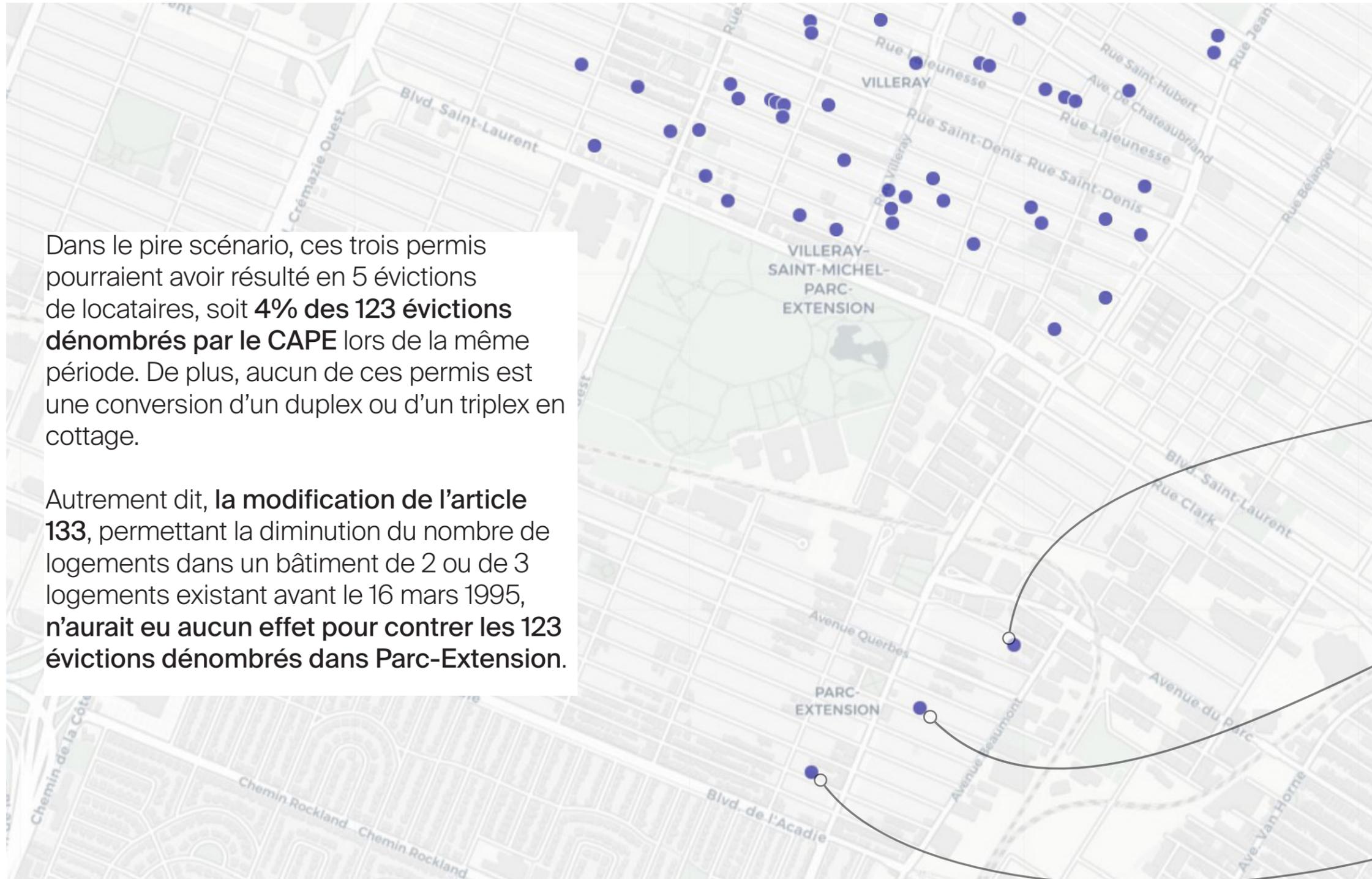
Permis émis le 7 mars 2019

Demande de démolition d'une shoebox en vue de construire un bâtiment de 3 étages et de 4 logements.

**7261 rue STUART**

Permis émis le 5 décembre 2019

Transformation d'un 8 logements en 7 logement en réunissant un des logements du rez-de-chaussée avec celui du sous-sol



Localisation des permis octroyés par Villeray-St-Michel-Parc-Extension, entre **janvier 2018** et **mai 2020**, ayant résulté en la diminution du nombre de logement.

Entre mai 2018 et février 2020, le CAPE a dénombré 123 évictions lors de la même période.

Dans le pire scénario, ces trois permis pourraient avoir résulté en 5 évictions de locataires, soit **4% des 123 évictions dénombrés par le CAPE** lors de la même période. De plus, aucun de ces permis est une conversion d'un duplex ou d'un triplex en cottage.

Autrement dit, **la modification de l'article 133**, permettant la diminution du nombre de logements dans un bâtiment de 2 ou de 3 logements existant avant le 16 mars 1995, **n'aurait eu aucun effet pour contrer les 123 évictions dénombrés dans Parc-Extension.**

**6974 rue HUTCHISON**  
Permis émis le 5 septembre 2018 et révisé le 2 février 2018.

Entre ces deux demandes, le projet est passé de l'ajout de 3 logements dans un bâtiment de 3 logements existants, à l'ajout de seulement 2 logements. Ce permis est donc tombé dans la catégorie d'une perte de un logement (-1).

Ce projet est donc plutôt perçu comme une subdivision de logements et on peut imaginer que les trois locataires d'origine ont été évincés.

**7033 avenue BLOOMFIELD**  
Permis émis le 7 mars 2019

Demande de démolition d'une shoebox en vue de construire un bâtiment de 3 étages et de 4 logements.

**7261 rue STUART**  
Permis émis le 5 décembre 2019

Transformation d'un 8 logements en 7 logement en réunissant un des logements du rez-de-chaussée avec celui du sous-sol



Localisation des permis octroyés par Villeray-St-Michel-Parc-Extension, entre **janvier 2015** et **décembre 2019** (période référence de 5 ans utilisée par la ville lors des analyses produites par le DDT). Les permis ci-contre sont ceux ayant résulté en la diminution du nombre de logement dans un plex de 2 ou 3 logements.

**Le reste des permis dénombrés par la ville dans le district de Parc-Extension sont en fait situés pour la plupart à l'est du boulevard St-Laurent**

**7431 rue DUROCHER**  
 Permis émis le 21 décembre 2015  
 Transformation d'un duplex en cottage

**7033 avenue BLOOMFIELD**  
 Permis émis le 7 mars 2019  
 (voir page précédente)



Localisation des permis octroyés par Villeray-St-Michel-Parc-Extension, entre **janvier 2015** et **décembre 2019** (période référence de 5 ans utilisée par la ville lors des analyses produites par le DDT). Les permis ci-contre sont ceux ayant résulté en la diminution du nombre de logement dans un plex de 2 ou 3 logements.

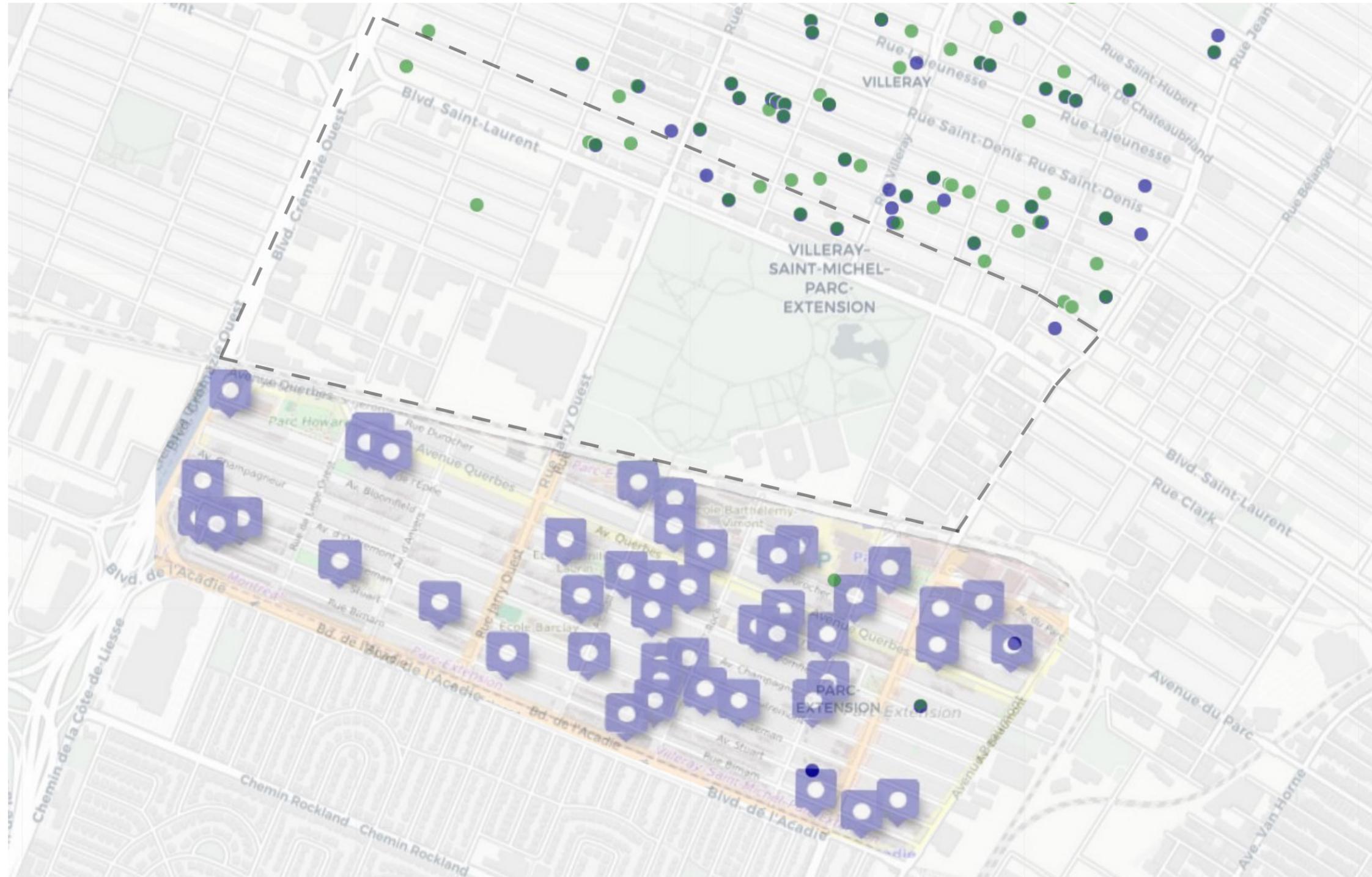
Durant les cinq dernières années, il y a eu qu'**un seul bâtiment transformé en cottage** dans Parc-Extension causant la perte d'un seul logement. Tous les autres permis octroyés par l'arrondissement et dénombrés dans la documentation fournie lors de la consultation sont en fait situés à l'extrémité est du *District de Parc-Extension*, qui s'étend jusqu'à l'avenue Casgrain.

C'est donc dire que la modification de l'article 133 ne sert nullement la cause de Parc-Extension et ne résoudra pas les problèmes criants causés par les rénovictions dans ce secteur.

Le reste des permis dénombrés par la ville dans le district de Parc-Extension sont en fait situés pour la plupart à l'est du boulevard St-Laurent

**7431 rue DUROCHER**  
Permis émis le 21 décembre 2015  
Transformation d'un duplex en cottage

**7033 avenue BLOOMFIELD**  
Permis émis le 7 mars 2019  
(voir page précédente)



## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.2 Victor Poudelet (no. 10.)

## Famille Aubé-Poudelet

Propriétaire-occupant depuis 2016 et résident de VSMPE depuis : 2012

### Notre histoire

Nous sommes originaires de l'extérieur de Montréal. Isabelle est de Québec et Victor de Bruxelles, tous les deux sont arrivés à Montréal en août 2008 pour leurs études et ne sont jamais repartis. Avant d'habiter Montréal tous les deux restaient chez leurs parents, dans la maison qui les a vu grandir depuis leur plus jeune âge.

En 2013, nous avons loué un appartement ensemble dans Villeray, sur la rue [REDACTED]. C'était notre premier appartement dans Villeray, mais nous aimions déjà ce quartier. Nous adorons Villeray pour sa proximité au marché Jean-Talon, pour tous les petits commerces qui se développent depuis notre arrivée dans le quartier, pour sa proximité au centre-ville, pour sa tranquillité, pour ses petites familles... Nous avons eu le coup de coeur pour ce secteur de Montréal parce que nous nous y voyons y élever notre famille.

Après 3 années passées dans cet appartement nous avons acheté un duplex rue [REDACTED] qui avait besoin de vie et d'amour. Pourquoi un duplex ? Car c'était, selon nos plans de vie futurs, le meilleur achat possible. Au printemps 2016, nous avons emménagé dans notre duplex. L'appartement s'étant libéré à l'annonce de la vente (décision personnelle du locataire) nous avons emménagé dans le logement du haut (4 ½), ce qui nous a permis de faire des travaux majeurs pour l'unité du bas (5 ½) et mineurs pour l'unité du haut. Nous avons ensuite déménagé au RDC et avons eu nos premiers locataires en 2017. Depuis, nous avons vu 4 jeunes couples se succéder à titre de locataire. En effet, le logement du haut n'est pas assez grand pour y avoir une famille. Même s'il possède deux pièces fermées (la deuxième ayant toujours été utilisée comme bureau), la salle de bain et la cuisine sont très petites.

### Ce que le projet de règlement signifie pour nous

Notre premier enfant est arrivé en décembre dernier. Elle occupe la deuxième chambre de notre 5 1/2 au RDC. Lorsque la famille s'agrandira d'ici deux ans, elle pourra certainement partager sa chambre avec son frère ou sa sœur pendant un temps, mais la chambre est petite et si un 3ème enfant devait venir, il n'y aurait plus de place. C'est pourquoi nous avons comme projet de convertir notre duplex en unifamilial lorsque notre famille en aurait besoin. Impossible d'agrandir par le jardin, puisque selon les nouvelles réglementations, nous occupons le taux d'implantation maximum dans notre secteur. Aménager un sous-sol, comme le suggère certains élus, aux normes sanitaires et du code du bâtiment représenterait un budget bien trop grand. Notre bâtiment datant de 1910, tout le sous œuvre est à refaire. La transformation nous permettrait d'avoir une chambre pour chacun de nos enfants, sans plus. Nous ne pouvons pas nous résigner à n'avoir qu'un ou deux enfants à cause d'une politique municipale. Si seulement notre duplex faisait 5 pieds de moins en façade...

Nous avons tous les deux été élevés dans des maisons où nous avons notre propre chambre. Il nous semble normal d'offrir la même chose à nos enfants. Pour citer un article paru dans La Presse ce printemps, "il est fini le temps où les parents élevaient leurs 8 enfants dans un 4 et demi". Cependant, en attendant que le besoin se fasse sentir, il nous semble logique de louer notre logement et de partager notre amour du quartier avec nos locataires.

En mai dernier, un coup de massu nous est tombé sur la tête. Nos rêves, nos plans s'effondraient alors que la première étape venait à peine de se concrétiser : notre première

filles étaient nées en décembre. Le vote du règlement 01-283-108 finirait par nous chasser de notre maison et de l'arrondissement. Nous comprenons les fondements derrière ce règlement et nous voulons participer à trouver une solution durable, mais nous pensons que pénaliser notre famille et celle de plusieurs autres n'est pas une solution.

Nous faisons appel à votre bon sens et votre sens de la famille, et vous demandons, svp, de nous aider dans notre bataille afin de faire revoir cette réglementation qui aura pour conséquence **l'éviction de familles de leurs propres résidences**. Nous nous permettons de vous rappeler qu'il n'y a pas que les locataires qui ont des droits et qui méritent d'être protégés et que des familles peuvent autant être locataires que propriétaires.

Nous nous sommes informés, nous ne sommes pas contre les objectifs qui ont motivé ce règlement, mais nous pensons sincèrement que ceux-ci ne pourront être atteints en votant ce règlement et en pénalisant plusieurs familles. Veuillez prendre connaissance de nos observations dans la prochaine section.

## Résultats de nos recherches

Plusieurs objectifs et enjeux ont été avancés par certains élus et fonctionnaires de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (VSMPE) [1], pour justifier l'adoption du projet de règlement 01-283-108 modifiant le Règlement de zonage, notamment en retirant le droit aux propriétaires de duplex bâtis avant 1995 de convertir leur immeuble en unifamiliale. Nous avons mis les références de toutes les sources utilisées à la fin du présent document et nous y faisons référence dans notre texte.

Les objectifs les plus importants que nous avons relevés sont :

### **1. Ralentir la diminution du parc de logement locatif**

- a. La perte de 170 logements a été observée au cours des 5 dernières années suite à l'émission de permis de transformation [2], dont :
  - 6 logements perdus suite à la subdivision de logements;
  - 147 logements perdus suite à la réunification de logements, dont 84 perdus suite à une conversion en unifamiliale;
  - 17 logements perdus suite à un changement d'affectation.
- b. Le nombre de locataires est en baisse dans l'arrondissement, puisque le taux de ménages locataires a baissé de 73 % à 72 % en 10 ans [3];
- c. Le taux d'inoccupation des logements dans l'arrondissement est de 1 % [2];

### **2. Éviter les rénovictions qui entraînent des évincements de familles**

- a. Les rénovictions consistent en l'éviction de locataires pour rénover des logements et augmenter les loyers [2]. La Régie du logement permet à un propriétaire d'évincer un locataire lorsqu'il décide de subdiviser un logement, de l'agrandir substantiellement ou d'en changer l'affectation. [2]

### **3. Ralentir la réduction de logement abordable dans l'arrondissement pour les locataires et les familles [3]**

- a. Supprimer le droit acquis pour les duplex et triplex construits avant 1995 [2] de réduire leur nombre de logements sous le nombre minimal.

### **4. Empêcher l'embourgeoisement de l'arrondissement et la spéculation immobilière [3]**

Ces objectifs sont louables et très pertinents. Nous ne pouvons pas ignorer l'impact négatif qu'ont les pratiques de certains investisseurs immobiliers sur le parc de logement et les ménages. Cependant, **nous pensons que le projet de règlement 01-283-108 ne contribue pas à répondre à ces enjeux, et bien au contraire, pénalise injustement les familles propriétaires-occupantes, sur le dos desquelles est transféré, par les arrondissements et l'administration de la Ville-centre, le fardeau de la gestion de la crise du logement.**

Plusieurs arguments factuels, négligés dans l'argumentaire, doivent être considérés pour remettre en perspective les arguments avancés et démontrent le manque d'adéquation entre les enjeux et la solution proposée par l'administration. Ces arguments sont présentés ci-dessous selon la même structure pour faire échos aux objectifs précédemment cités.

### 1. Les données de pertes de logements doivent être mises en perspective du contexte globale

#### a. Réduction du nombre de logements :

- Il y a eu une perte de 170 logements en 5 ans, sur un parc de logement de 64 885 logements en 2016 [5]. Cela diminue donc une baisse de 0,26 % [1]. Parmi ces logements, 84 ont été supprimés suite à la conversion de plex en unifamiliale (80 permis). **Derrière ces données se cachent près de 80 familles propriétaires-occupantes qui n'auraient sûrement pas pu rester dans l'arrondissement par manque d'un logement suffisamment grand.**
- Sur la même période de 5 ans, il y a eu la création de 1505 logements grâce à des constructions neuves (1164) ou des transformations (341). **Au net, cela représente une augmentation de 1335 logements [6,7].** Rien qu'en regardant les permis de transformation qui sont montrés du doigt, il est clair qu'ils ont permis la création nette de 171 logements, puisqu'ils ont permis la construction de 341 nouveaux logements, mais ont entraîné la suppression de 170 autres.
- Si nous prenons encore plus de recul sur les statistiques historiques, on découvre que **le parc de logement de l'arrondissement a augmenté de 3,2 % entre 2006 et 2016, soit une augmentation de 2015 unités [5].** Dans le secteur de Villeray, où le nombre de conversions en unifamiliale est le plus grand (54 logements supprimés en 5 ans) [6], le nombre de logements a pourtant augmenté de 1150 logements en 10 ans, soit une hausse de 4,4 % [5].

#### b. Proportion des locataires :

- En 2016, 72,2 % des ménages étaient locataires, et 27,8 % étaient propriétaires. En 2006, ces taux étaient respectivement de 73,3 % et de 26,7 % [5]. Lorsqu'ils parlent de ménages propriétaires, les données de recensement font référence aux propriétaires occupants. Bien que cela semble représenter une baisse du nombre de locataires, les valeurs absolues nous indiquent le contraire. **En effet, entre 2006 et 2016, le nombre de ménages locataires 46 060 à 46 885, soit une augmentation de 1,7 %.** Le nombre de ménages propriétaire est

quant à lui passé de 16 810 à 18 015, soit une augmentation de 7,2 % sur la même période. Bien que le nombre de ménages locataires représente une part légèrement plus faible des ménages, **il est erroné d'avancer qu'il y a une baisse du nombre de locataires dans l'arrondissement.** Ces chiffres traduisent plutôt une amélioration de l'accès à la propriété chez les résidents de VSMPE, ce qui est une bonne nouvelle.

c. Taux d'inoccupation :

- L'ensemble des données publiées dans le rapport locatif de la Société Canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) possède un indicateur de qualité (a-excellent, b- très bon, c-passable, d- à utiliser avec prudence). Le taux d'inoccupation de l'arrondissement (1%) est évalué par la SCHL avec le niveau de fiabilité le plus faible. Cette donnée ne devrait pas servir d'argument de base pour établir des réglementations et des politiques publiques [2,8].
- L'univers de logement utilisé par la SCHL pour calculer son taux d'inoccupation des logements locatifs est calculé uniquement en considérant les immeubles de 3 logements et plus, soit un parc de 40 466 logements, soit à peine 62 % du parc de logements de l'arrondissement [2,8]. **Cette mesure n'est pas représentative de la réalité dans l'arrondissement et ne devrait pas être utilisée comme référence dans un prise de décision.**
- **La baisse du taux d'inoccupation s'est accélérée depuis 2016.** Ce dernier est inférieur à 3 % depuis ce temps-là avec un record en 2018 [8]. L'administration et le conseil auraient dû prendre des mesures pour contrer cette baisse bien avant.
- En ce qui a trait aux logements de 2 chambres et plus (dans les immeubles de 3 logements et plus), le taux d'inoccupation est inférieur à 0,2 %, ce qui force les familles désirant rester dans l'arrondissement à faire l'acquisition d'une propriété, afin de l'aménager selon leurs besoins. Empêcher les conversions en unifamiliale ne viendrait pas enrayer ce phénomène, car la plupart du temps les appartements qui sont fusionnés sont des 4 1/2 en haut d'un duplex (le nombre moyen de pièces dans les logements de l'arrondissement en 2016 était de 4,3 [9]).
- Si le taux d'inoccupation est de 1 %, cela représente environ 405 logements présents au sein d'immeuble de 3 logements et plus. Selon le rapport Montréal Durable, un taux d'inoccupation de 3 % souvent considéré comme représentatif d'un marché équilibré [14]. Cela signifierait qu'il faudrait avoir environ 1 215 logements inoccupés pour atteindre un tel équilibre. Ceci suppose une

Taux d'inoccupation et niveau de fiabilité des données [8]		
VSMPE		
2010	2,5 %	<i>b</i>
2011	2,7%	<i>b</i>
2012	2,8%	<i>b</i>
2013	2,5%	<i>c</i>
2014	3,4%	<i>c</i>
2015	5,6%	<i>d</i>
2016	5%	<i>c</i>
2017	2,3%	<i>c</i>
2018	0,7%	<i>a</i>
2019	1%	<i>d</i>

stabilité de la population. Cela représente donc un ajout de 810 logements disponibles à la location. On constate alors que ce n'est pas en empêchant la suppression de 84 logements provenant de conversion en unifamiliale que le problème du taux d'inoccupation sera réglé.

- Si on suppose un ratio similaire aux duplex (parc de 12 210 dans l'arrondissement), on cumule 527 logements inoccupés en 2019. Le remplacement de l'article 133 du Règlement de zonage aurait permis d'éviter la suppression de 170 logements au cours des 5 dernières années, 40 en 2019. **En sauvant 40 logements, le taux d'inoccupation aurait augmenté de 0,08 %, ce qui ne suffit pas à répondre à la crise du logement auquel l'arrondissement fait face.**
2. **Les rénovictions ne seront pas ralenties par la modification du Règlement de zonage**, puisque l'évincement de locataire est permis par la Régie du logement, selon divers paramètres, encadrés par le Code civil [2].
- La modification de l'article 133, qui enlève le droit acquis aux propriétaires de duplex et triplex construits avant 1995, n'entraîne un impact que sur les familles propriétaires-occupantes qui cherchent à modifier leur propriété pour pouvoir y élever décemment leur famille, avec le nombre de chambres nécessaire.
  - **L'arrondissement n'est pas en mesure de connaître le nombre d'évictions qui ont eu lieu sur son territoire au cours des dernières années [7].** L'administration devrait donc se concentrer à mettre en œuvre des mesures pour : 1) sensibiliser les locataires à leurs droits et les accompagner dans leurs démarches à la Régie du logement; 2) prendre les mesures nécessaires pour quantifier cet indicateur et en comprendre les causes.
3. **Empêcher les familles d'adapter leur logement va accélérer l'exode des familles vers les banlieues périphériques**
- a. Manque d'adéquation des logements existants pour les familles propriétaires
- En 2016 dans l'arrondissement, 29 % des ménages locataires étaient composés de 3 personnes et plus, comparativement à plus de 29 % chez les ménages propriétaires.
  - Selon la Norme nationale d'occupation, **6,9 % des ménages propriétaires occupants vivent dans un logement dont la taille est insuffisante (surpeuplement)**, soit 1250 ménages. Ce taux est de 10,6 % à Parc-Extension, 8,1 % à Saint-Michel et 4,4 % à Villeray [5].
  - Près de 17,5 % des ménages résidents dans VSMPE sont composés de 4 personnes et plus (22,4 % à Saint-Michel, 20,6% à Parc-Extension et 11,7 % à Villeray). En 2016, 11365 ménages de l'arrondissement étaient composés de 4 personnes et plus. Le nombre de grands ménages (4 personnes et plus) est constant entre 2006 et 2016 à l'échelle de l'arrondissement. La baisse à Parc-Extension (-16,5%) est compensée par une hausse à Saint-Michel et Villeray (respectivement +6,9% et +4,8%) [5]. **Cette**

**forte différence peut s'expliquer par le nombre de logements adéquats pour les ménages nombreux.**

b. Exode des familles

- En 2016, 35,2 % des familles de l'arrondissement possédaient 2 enfants ou plus. **Entre 2006 et 2016, le nombre de famille dans l'arrondissement a baissé de 3,6 %.** Cette baisse est surtout marquée chez les familles de 1 enfant (-6,8 % en 10 ans) et celles de 3 enfants et plus (-3,7 %) [5].
- Il y a également **un exode des familles propriétaires occupantes dans l'arrondissement** : leur nombre a baissé de 2,6 % entre 2006 et 2016, alors que le nombre de ménages de 4 personnes et plus locataires est en hausse de 1,4 % [5].

c. Suppression du droit acquis

- Supprimer un droit acquis du jour au lendemain est très dangereux. Comme l'a illustré le Maire de Verdun lors de son allocution [13], en cas de sinistre, par exemple un incendie, une famille qui vivrait dans une unifamiliale qui est un ancien duplex convertit, ne pourrait pas reconstruire sa maison comme telle. Ce serait dramatique pour cette famille qui devrait alors reconstruire un duplex et n'aurait pu le même espace de vie.

**4. Le projet de règlement va accélérer l'embourgeoisement en augmenter l'effet de rareté des maisons unifamiliales**

- En 2016, le nombre de logements contenant 3 chambres et plus (de quoi élever 2 enfants ou plus) représentait seulement 28 % du parc total de logements [9].
- Si on observe uniquement les immeubles de 3 logements et plus, en 2019, seulement 9,6 % des logements (dans les triplex et plus) sont des logements de 3 chambres ou plus. La majorité du parc de logements (90,4%) possède 2 chambres ou moins. Le nombre de logements de 3 chambres et plus a seulement augmenté de 7 % entre 2010 et 2019. Plus de la moitié des logements de 3 chambres et plus (52,1 %) existants en 2019 sont situés dans Villeray. [5]
- Entre 2006 et 20106, la population de l'arrondissement, toutes classes d'âge confondues, a été stable (-0,1%), alors que le nombre de ménages a augmenté (+3,2 %) [9,10,11]. Cela signifie que le nombre de personnes par ménage diminue. En 2006, 67 % des ménages étaient composés de 2 personnes et moins contre 68 % en 2016 [9,10,11]. Selon l'arrondissement, 51 % des logements de l'arrondissement sont occupés par une personne seule [2]. **Par ses mesures qui vont à l'encontre de la qualité de vie des familles dans l'arrondissement, l'arrondissement est en train de transformer celui-ci en un territoire de dortoir, sans enfant dans les ruelles, sans vie la fin de semaine.**
- Entre janvier 2010 et juin 2020, prêts de 2581 nouveaux logements ont été achevés dans l'arrondissement. Sur l'ensemble de ces logements, 51 % étaient destinés au marché de copropriété (condos), 19 % étaient destinés au marché locatif, 7 % aux coopératives et seulement 2 % (50 logements) étaient destinés pour être habités par leur propriétaire. Bien qu'il soit

difficile de savoir l'évolution de l'occupation des logements, **il est flagrant que le manque de logement locatif n'est pas attribuable aux propriétaires occupants, mais bien à la croissance importante de condos sur le territoire.**

- Ce projet de règlement, et plus particulièrement la modification de l'article 133 entrainera une pression sur certains bâtiments dans le marché de l'achat, principalement les unifamiliales, et une dévalorisation des duplex, parfois achetés en vue de faire des conversions [13]. **Ces effets vont renforcer l'iniquité en matière d'accès au logement dans l'arrondissement.**
- Le principe d'attribution de dérogation derrière lequel se cache certains élu.es (PPCMOI), en prétextant que ces démarches permettront aux familles de ne pas être pénalisées représente un coût financier et humain non négligeable pour les familles. De plus, c'est un processus qui reste arbitraire : bien que les demandes soient analysées par le comité consultatif d'urbanisme, la prise de décision reste entre les mains des élus.

Contrairement aux pratiques courantes dans les autres arrondissements, notamment dans le cadre de modifications de leur règlement de zonage (ex. le Plateau), l'Arrondissement VSMPE n'a pas demandé d'avis juridique sur son projet de règlement au service de la Ville Centre. Cette pratique est questionnable de par la nature du projet de règlement.

Pour conclure le véritable enjeu est la disponibilité d'un parc de logement qui suit l'évolution de sa population. Un plus grand nombre de logements abordables et adéquats doit être mis à disposition, en augmentant les mises en chantiers destinés au marché locatif et en augmentant le nombre de logements sociaux.

Cependant, ce fardeau appartient à l'arrondissement, à la Ville de Montréal et au gouvernement provincial. Il ne doit pas être rejeté sur les épaules des familles propriétaires occupantes que l'on accuse injustement de nuire à la qualité de vie et à la qualité des logements, en leur attribuant des pratiques non acceptables des investisseurs immobiliers.

Bien que le projet de règlement amène certains éléments pertinents pour protéger le parc de logements sociaux et les maisons de chambres, il ne contribuera pas à ralentir la baisse du taux d'inoccupation ni à contrer les évincements. L'arrondissement accuse fausement les conversions unifamiliales comme étant à la racine du problème de manque de logement, alors que cette tendance a entraîné la suppression d'un nombre négligeable de logements par rapport au parc complet du territoire.

Le remplacement de l'actuel article 133 du règlement de zonage de l'arrondissement aura un impact néfaste majeur sur les familles propriétaires occupantes actuelles et à venir, en leur retirant leur droit d'aménager leur logement selon leur besoin. En effet celui-ci permettait aux propriétaires de duplex et de triplex de supprimer 1 logement dans leur immeuble construit avant 1995 (comme le permet toujours le projet de règlement proposé par l'arrondissement de Rosemont-La-Petite-Patrie).

**Nous demandons aux élus de retirer du projet de Règlement modifiant le règlement de zonage de l'arrondissement (01-283-108) l'article 2 qui modifie l'article 133 du Règlement de zonage (01-283).**

**Si cette modification n'est pas retirée, cela aura un impact direct sur notre famille et les familles vivant dans l'arrondissement, et accélérera leur exode vers des quartiers extérieurs, transformant l'arrondissement en un arrondissement dortoir où la grande majorité des ménages compteront 1 ou 2 personnes. Notre famille ne mérite pas d'être chassée de la sorte.**

**Questions :**

1. Pourquoi toutes les données statistiques présentées ci-dessus ne semblent pas avoir été données aux élus dans le cadre du processus de décision [2], alors que celles-ci font partie du domaine public ou étaient possession de la Division de l'urbanisme et des services aux entreprises de l'arrondissement ?
2. Que compte faire l'arrondissement pour s'assurer qu'il y ait une offre suffisante de logements de 3 chambres et plus pour les familles résidentes de l'arrondissement, si ce dernier limite drastiquement les transformations ?
3. Que compte faire l'arrondissement pour renverser l'exode des familles à court terme ?
4. Qu'a fait l'arrondissement au cours des dernières années pour sensibiliser les locataires à leurs droits en cas d'évictions afin qu'ils puissent utiliser les recours et l'aide disponibles ? De nouvelles initiatives sont-elles prévues à court terme?
5. Sachant que ce serait un dossier épineux pour les citoyens, pourquoi l'arrondissement n'a pas demandé de validation juridique ou légale de son projet de règlement à la Ville centre comme l'ont fait certains autres arrondissements ?
6. Pourquoi les propriétaires n'ont-ils pas été consultés en amont, considérant qu'ils étaient les premiers impactés?
7. Quelles mesures ont été mises en place pour limiter la prolifération de copropriété sur son territoire ?
8. Quelles mesures ont été prises pour assurer la construction de logements locatifs plutôt que de condos?
9. Quelles mesures l'arrondissement et la Ville de Montréal a mises en place au cours des dernières années pour augmenter le nombre de logements sociaux et abordables sur le territoire de VSMPE ?

## Sources et documents de référence :

1. Sommaire décisionnel déposé au conseil d'arrondissement du 4 mai 2020 dans le cadre du dossier 1206996006
2. Présentation de la Division de l'urbanisme et des services aux entreprises, *Les « rénovictions », Analyse du phénomène à partir des statistiques d'émission de permis de l'arrondissement*, 9 avril 2020
3. Allocution de la Mairesse Fumagalli, Conseil d'arrondissement ordinaire de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, 1<sup>er</sup> juin 2020
4. Courriel du député Andrés Fontecilla à Victor Poudelet (par l'entremise de Cédric Dussault), envoyé le 5 juin 2020
5. SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages), <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/106007/5/Villeray%2FSt-Michel%2FPc-Extension>
6. Compilation des statistiques de permis par la Division de l'urbanisme et des services aux entreprises
7. Courriel de Annie Robitaille à Victor Poudelet, envoyé le 6 juillet 2020.
8. SCHL, Enquête sur les logements locatifs, mars 2020, <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/106007/5/Villeray%2FSt-Michel%2FPc-Extension>
9. Ville de Montréal, Portrait sociodémographique, Recensement 2016, Arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, Mai 2018  
[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL\\_SOCIOD%20MO\\_VILLERAY%20ST-MICHEL%20PARC-EX%202016.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%20MO_VILLERAY%20ST-MICHEL%20PARC-EX%202016.PDF)
10. Ville de Montréal, Portrait sociodémographique, Recensement 2011, Arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, Juillet 2014  
[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL\\_SOCIODEMO\\_VILLERAY.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIODEMO_VILLERAY.PDF)
11. Ville de Montréal, Portrait sociodémographique, Recensement 2006, Arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, Mai 2009  
[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/VILLERAY-SAINT-MICHEL-PARC-EXTENSION\\_AVRIL09\\_2.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/VILLERAY-SAINT-MICHEL-PARC-EXTENSION_AVRIL09_2.PDF)
12. SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/106007/5/Villeray%2FSt-Michel%2FPc-Extension>
13. Allocution du Maire Parenteau, Conseil d'arrondissement ordinaire de Verdun, 30 juin 2020, <https://montreal.ca/actualites/faits-saillants-de-la-seance-du-conseil-de-verdun-du-30-juin-2020>
14. Rapport Montréal Durable, consulté en ligne le 14 juillet 2020, <https://ville.montreal.qc.ca/rapportmontrealdurable/habitation.php>

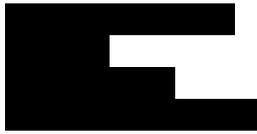
## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.3. Valérie Bertoldi (no. 40.)

---

**Valérie Bertoldi**



4 juillet 2020

Service du greffe  
Arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension  
405, ave Ogilvy, bureau 200  
Montréal (Québec) H3N 1M3

Bonjour,

Je me nomme Valérie et je suis née à Montréal dans les années post-olympiques du maire Jean Drapeau. J'ai grandi dans un duplex du quartier d'Ahuntsic, voisin de mes grands-parents et arrière-grands-parents. D'origine italienne, je me souviens nos visites au marché Jean-Talon et de nos balades dans les ruelles de Villeray pour observer ses beaux jardins. Mon grand-père échangeait avec les gens dans sa langue d'origine chantante. Plus tard, plusieurs de mes amis en ont fait le lieu de leur premier appartement et les pique-nique au parc Jarry sont devenus tradition. J'ai toujours aimé ce quartier vivant et chaleureux, culturellement riche et parsemé d'espaces verts. J'ai souvent rêvé d'y habiter.

Raymond, mon conjoint, est né à Montréal de parents immigrants. Réfugiés du Vietnam, ils sont arrivés au beau milieu de l'hiver canadien. C'est dans un appartement de Mountain Sights qu'il a grandi, jusqu'au jour où son père a acquis un duplex qui a permis d'y loger toute sa famille: grands-parents, jeunes tantes et oncles. Dans sa culture, plusieurs générations vivent sous un même toit.

Lorsque notre premier fils est né, nous avons acheté un petit condo dans Rosemont. Nous y avons vécu heureux avec nos deux premiers enfants, malgré qu'il n'y avait pas beaucoup d'enfants dans les rues avoisinantes. Quelques années plus tard, lorsque nous avons appris l'arrivée d'un troisième enfant, il est devenu évident que nous devions quitter notre petit appartement pour trouver un endroit plus confortable, capable de loger une famille de cinq.

Mon rêve d'habiter Villeray a ressurgi. Étant donné nos expériences, l'idée d'acquérir un plex était toute naturelle. Nous pourrions y vivre avec les enfants et plus tard peut-être y accueillir nos parents vieillissants.

---

En mars 2019, après deux ans de recherches sur un marché immobilier en surchauffe, nous avons trouvé notre maison de rêve. Un triplex dont les appartements du rez-de-chaussé et du sous-sol étaient occupés par les propriétaires et leur fille. Tous deux se libéraient dans les jours suivant l'achat. Avec deux chambres au rez-de-chaussé et une chambre au sous-sol, nous avons prévu unir les étages pour y vivre confortablement, enfin!

Lors du dépôt de notre offre d'achat (sur le marché Montréalais en surenchère), nous étions 3e en ordre pour l'offre financière. Devant nous, deux compagnies immobilières offraient plus d'argent. Malgré tout, d'autres clauses ont permis à notre offre d'être sélectionnée. Je ne peux vous exprimer la joie que nous avons ressentie d'avoir enfin trouvé!

Pour des raisons financières, nous avons repoussé les travaux de conversion à l'année suivante. De plus, des travaux plus urgents devaient être faits. Au mois de février 2020, je me suis rendue au bureau d'arrondissement sur Ogilvy pour m'informer sur les permis pour la maçonnerie, les saillies et la conversion de notre triplex en duplex. On m'a informé des documents que je devais présenter et je suis repartie. Quelques jours/semaines plus tard, les bureaux fermaient suite aux mesures mis en place pour contrer la pandémie.

Nous avons réussi à obtenir le permis pour les travaux d'urgence, mais lorsque nous avons demandé pour la conversion de notre plex, nous avons appris avec stupéfaction qu'un nouveau projet de loi anti-conversion avait été déposé et qu'aucun permis ne pouvait être octroyé. Nous avons été complètement pris au dépourvu. Nous n'avions eu aucun avertissement que notre projet serait complètement arrêté.

Présentement, nos trois enfants partagent une seule chambre. Le plus vieux a de la difficulté à s'endormir car il a besoin de plus de tranquillité. Les enfants n'ont pas d'espace pour étudier ou faire des travaux scolaires en silence. L'étage que nous occupons à cinq est de la même dimension que l'appartement du 2e étage qui est occupé par un couple (1000 pc), nous y sommes très à l'étroit. Cela devait être un sacrifice temporaire et non notre nouvelle réalité.

Pour l'instant, l'appartement au sous-sol sert de salle familiale, salle de lavage, salle de rangement et bureau personnel (pendant la pandémie). Il reste toutefois impossible d'utiliser la chambre disponible pour les enfants puisqu'il n'y a pas d'escalier intérieur. Pour y accéder, nous devons passer par l'extérieur ce qui pose problème.

Le nouveau règlement a un impact important sur nos projets familiaux. Pourrons-nous rester dans notre maison ou devons-nous quitter? Une chose est certaine, nous ne pourrons vivre de cette façon encore plusieurs années. Les enfants grandissent et auront besoin de plus d'espace.

---

À Montréal, très peu de logements sont disponibles pour les familles nombreuses, pour les familles recomposées (qui ont souvent trois ou quatre enfants) et pour les familles multigénérationnelles. Au 1er juillet, ce sont souvent ces familles qui peinent à trouver un appartement qui répond à leurs besoins. Il y a pourtant très peu de projets de construction pour ce type d'habitation. Même les projets de condo ont peu d'offres pour accommoder les grandes familles, qu'elles soient locataires OU propriétaires. Nous faisons face aux même enjeux.

Quelles seront nos options si nous ne pouvons plus faire de conversion? Puisque les condos, maisons et appartements de plus de trois chambres sont rares et surtout hors de prix à Montréal, devons-nous faire comme plusieurs familles et quitter l'île pour s'établir en banlieue? En tant que famille, nous devrions pouvoir vivre confortablement avec nos enfants, même à Montréal.

Nous avons toujours vécu à Montréal. Nous aimons notre ville. Nous aimons sa mixité, son offre culturelle et son mode de vie actif. Nous aimons notre quartier et notre voisinage. Nos enfants se sont liés d'amitié avec les enfants de la ruelle. Nos voisins sont des amis. Changer d'école et quitter nos amis, nous inquiète et nous attriste. Nous ne voulons pas être forcés de quitter l'île.

Le règlement, tel qu'il a été écrit, aura un impact direct sur les familles occupantes et celles qui rêvent de devenir propriétaires à Montréal. Le règlement réduit l'offre d'appartements disponibles aux grandes familles (aux familles de 2+ enfants, aux familles recomposées, aux familles multigénérationnelles...).

Ce règlement stricte sur les conversions risque de décourager de futurs propriétaires occupants et favoriser la présence de compagnie locatives à Montréal (qui sont déjà très présentes). Pourtant, la présence de propriétaires occupants est important pour la ville. Cela valorise les quartiers et permet une meilleure mixité sociale. Les propriétaires occupants aiment leur quartier et désirent s'impliquer dans leur communauté. Lorsqu'on achète un plex à Montréal, c'est un projet long terme. Ce n'est pas seulement un projet financier comme ce l'est pour une compagnie locative. C'est un choix de vie et un engagement. Ce n'est pas un passage dans la ville pour quelques années, c'est un enracinement.

S'il vous plaît, faisons en sorte que toutes les familles, locataires comme propriétaires, puissent vivre dans des conditions acceptables et confortables dans cette belle ville qu'est Montréal.

Bien cordialement,

**Valérie Bertoldi**

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.4. Julia Vallelunga (no. 41.)

## Commentaires - Projet de règlement 01-283-108

### **Famille Vallelunga Gariépy**

Julia Vallelunga et Bruno Gariépy

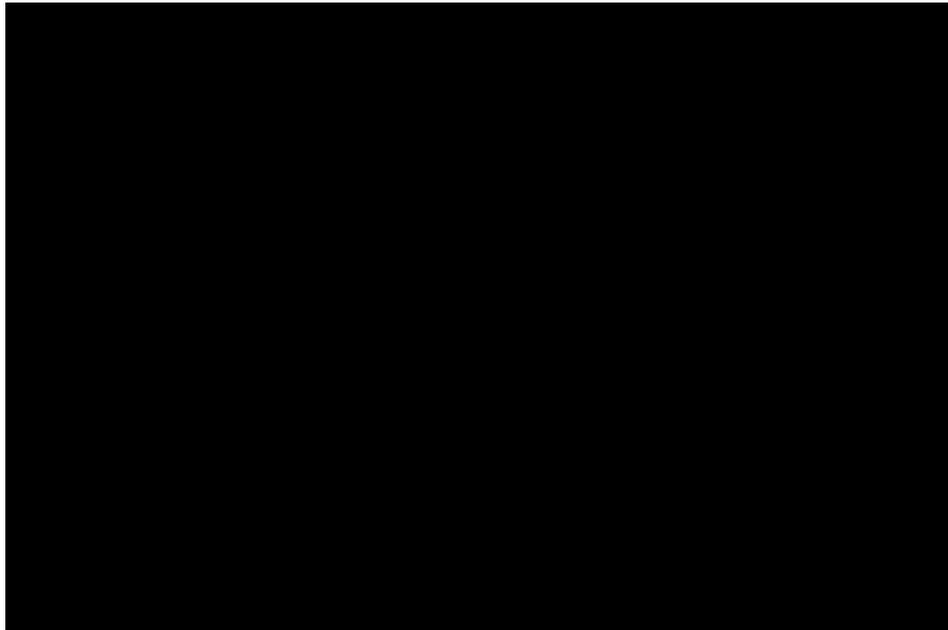
Luca Vallelunga Gariépy (5 ans) et Rafael Vallelunga Gariépy (13 mois)

[REDACTED]

[REDACTED] (Julia Vallelunga)

Propriétaires-occupants depuis 2012

Grandeur de notre duplex : 25 pi x 38 pi (soit 950 pi<sup>2</sup> par étage)



### **Notre famille**

Nous sommes une jeune famille habitant Villeray, depuis maintenant 8 ans. Après avoir loué plus de dix ans dans le Mile-end, nous avons choisi d'acheter dans Villeray pour sa vie de quartier, ses ruelles et son ambiance familiale. Bruno a aussi grandi sur la rue [REDACTED] et nous souhaitons nous rapprocher de sa famille. Nous adorons le quartier. Nos enfants fréquentent l'école [REDACTED] et une garderie du quartier. Comme notre duplex a une petite superficie, nous l'avons acheté avec l'idée de le convertir éventuellement en maison unifamiliale. Cependant avant de penser à le convertir, nous avons dû mettre beaucoup de sous de côté.

### **Notre duplex**

En 2012, nous avons eu la chance d'acheter un duplex à très bon prix, mais dans un état très lamentable. Nous avons passé des années à rénover le rdc. Pendant 7 ans, nous avons eu les mêmes locataires. Un couple qui a eu trois enfants. Ils ont décidé de partir de leur plein gré. Ils ont choisi d'acheter une maison en banlieue. Habiter dans 950 pi ca avec trois enfants n'était pas une option viable pour eux.

Après la naissance de notre deuxième enfant en 2019, nous trouvions que c'était le bon moment d'agrandir notre logement. Lors du départ de nos locataires, nous avons donc décidé de ne pas louer

l'appartement locatif du 2e étage. Nous avons commencé à planifier la conversion de notre petit duplex. Puis, il y a eu la COVID-19. Nous nous sommes dit que c'était mieux d'attendre que la pandémie passe avant de débiter les démarches pour le permis de transformation. À cette date-ci, l'appartement locatif est toujours vide et nous attendons les résultats de la consultation publique...

### **La superficie de notre plex**

L'appartement du rdc que nous habitons a seulement une superficie de 950 pi<sup>2</sup>. Il y a deux chambres et un seul garde-robe! Creuser un sous-sol n'est pas une option, car le bâtiment est construit sur le roc. Aucun de nos voisins ont un sous-sol. Notre cour est charmante, mais minuscule. Le seul moyen d'agrandir notre logis pour y habiter à quatre convenablement est de convertir le duplex en maison unifamiliale. Cependant, notre budget est limité. Nous souhaitons tout simplement percer un trou pour y installer un escalier et avoir accès à quelques pièces supplémentaires pendant quelques années.

### **L'impact du règlement 01-283-108**

Le nouveau règlement empêchant la conversion des plex nous a pris par surprise. Avoir su, nous aurions entamé les démarches de permis en pleine COVID-19 avant l'adoption du règlement. Ce règlement est une grande source de stress pour nous. Un stress dont on se passerait bien en pleine pandémie. Nous travaillons maintenant de notre domicile et nos employeurs pensent même rendre le télétravail définitif. Comme notre appartement est de petite taille, nous ne voyons pas comment nous pourrions y vivre à long terme si nous ne pouvons pas convertir notre duplex en maison unifamiliale. Devrons-nous quitter pour la banlieue? C'est une option. Même si nous vendons notre duplex avec profit, nous ne pourrions pas racheter dans le quartier. Les prix sur l'île de Montréal ont explosé.

### **Protéger le parc locatif**

Nous comprenons l'objectif du règlement 01-283-108 de protéger le parc locatif, mais nous le jugeons très sévère envers les proprios-occupants de petits duplex. Nous sommes des centaines de familles qui avons adopté le quartier et investi dans celui-ci. Ce règlement chamboule notre projet familial et nous ne donne pas beaucoup d'options.

Nous jugeons qu'il y a d'autres mesures à adopter pour protéger le parc locatif avant d'empêcher la conversion de duplex dans le quartier.

-Airbnb

Il y a encore beaucoup trop d'appartements à louer sur Airbnb dans Villeray. Même si l'arrondissement a adopté une réglementation l'interdisant sur la majorité de son territoire, il n'y a pratiquement aucun contrôle. Jetez un coup d'oeil sur la plateforme et vous verrez le nombre d'appartements à louer dans Villeray, et ce en pleine pandémie!

-Triplex et quadruplex

Le règlement devrait seulement empêcher la conversion de triplex et de quadruplex comme dans Rosemont-La Petite-Patrie. En incluant les duplex, vous confinez les familles à de petits espaces. Avoir un troisième enfant pour nous est impensable dans 950 pi ca. Quelles sont nos autres options? Quitter Villeray?

-Les flips immobiliers

Les promoteurs immobiliers convertissent depuis quelques années des duplex en maison de luxe. Devrions-nous pas empêcher ce genre de conversion qui gentrifie le quartier et privilégier la conversion de duplex seulement par les proprios-occupants?

### **Exclusions au règlement 01-283-108**

Avec la consultation publique, nous espérons fortement que vous ajouterez quelques exclusions au règlement tel que **l'exclusion des duplex dans la réglementation** ou du moins, la possibilité pour les proprios-occupants de petits duplex de convertir leur propriété.

### **Soit de permettre comme le Plateau-Mont-Royal, la conversion de duplex ayant une superficie de plancher d'habitation inférieure à 200 m2.**

Tel que le stipule cet arrondissement : "Un logement de 200 m2 permet de loger confortablement une famille en évitant les espaces superflus et en optimisant les espaces utilisées à temps très partiel. "

Cette exclusion au règlement permettrait à une famille comme la nôtre de rester dans le quartier.

### **PPCMOI = pas une solution pour les proprios-occupants**

Avec son coût exorbitant et les incertitudes qu'une telle demande engendre, le PPCMOI n'est pas une solution pour les proprios-occupants qui souhaitent demander une dérogation au règlement.

Lors de mes échanges avec les élus, ils ont parlé de diminuer le prix d'une demande de PPCMOI pour les proprios-occupants. Nous jugeons que ceci n'est pas une suggestion qui devrait être retenue, car après discussion avec des architectes et des promoteurs immobiliers ayant de l'expérience avec le PPCMOI, nous nous sommes rendus compte que le processus est extrêmement complexe. Les promoteurs immobiliers savent comment naviguer dans ce système, mais ce sera très difficile pour les proprios-occupants de faire la même chose.

### **En conclusion**

Suite à la consultation publique, nous espérons que vous donnerez la chance aux familles de proprios-occupants comme la nôtre de demeurer dans le quartier.

En espérant d'obtenir de vos nouvelles très bientôt, nous vous transmettons nos sincères salutations.

Julia Vallelunga et Bruno Gariépy

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.5. Catherine Lussier pour le FRAPRU (no. 67.)



Montréal, 13 juillet 2020

**Objet : Lettre concernant le Règlement 01-283-108**

Chères Mesdames Fumagalli, Deros et Filato, chers Messieurs Corvil et Ouellet,

Nous vous écrivons afin de vous faire part de notre soutien pour le Règlement 01-283-108, tel que proposé lors de son adoption le 4 mai 2020 par l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel-Parc-Extension, afin de restreindre l'émission de permis pour des rénovations visant à agrandir, subdiviser ou changer l'usage d'un logement.

Ce Règlement a été adopté dans un contexte où les loyers augmentent, le taux d'inoccupation est à son plus bas depuis quinze ans, et plusieurs locataires pourraient faire face à une éviction dans les prochains mois. Plutôt que de privilégier les familles nanties, qui ont les moyens d'acquérir une propriété et d'entreprendre des rénovations majeures, ce Règlement vise à défendre les locataires et les familles qui sont moins nanti-e-s, mais qui sont ancré-e-s dans le quartier.

Nous pensons qu'il est important que l'arrondissement maintienne sa position et aille de l'avant avec ce Règlement. Nous encourageons aussi l'arrondissement à renforcer le Règlement en adoptant les recommandations suivantes :

- a. Empêcher les subdivisions pour toutes les catégories de logement — incluant les duplex et les triplex.
- b. Retirer l'exception pour les espaces non habitables, dans le cas des subdivisions.
- c. Empêcher la réduction du nombre de logements, qu'importe le type de bâtiment.
- d. Empêcher l'agrandissement des logements, même lorsque cela ne mène pas à une perte de logements dans le bâtiment.
- e. Interdire l'octroi de permis de rénovations sans la preuve de non-éviction d'un locataire.
- f. Mettre en place un registre public des adresses où les travaux n'ont pas été réalisés.

Nous vous remercions d'avance pour votre attention, et nous espérons que ce règlement constituera une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir les locataires à Parc-Extension.

Sincèrement,

Catherine Lussier  
Organisatrice communautaire, FRAPRU  
1431, rue Fullum, Montréal, Qc (H2K 0B5)

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.6. Elisabeth Khabar Dembil pour le CLAM (no. 79.)

Montréal, 26 juin 2020  
Lettre concernant le Règlement 01-283-108

Chères Mesdames Fumagalli, Deros et Filato, chers Messieurs Corvil et Ouellet,

Je vous écris aujourd'hui afin de vous faire part de mon soutien pour le Règlement 01-283-108, tel que proposé lors de son adoption le 4 mai 2020 par l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel-Parc-Extension, afin de restreindre l'émission de permis pour des rénovations visant à agrandir, subdiviser ou changer l'usage d'un logement.

Ce Règlement a été adopté dans un contexte où les loyers augmentent, le taux d'inoccupation est à son plus bas depuis quinze ans, et plusieurs locataires pourraient faire face à une éviction dans les prochains mois. Plutôt que de privilégier les familles nanties, qui ont les moyens d'acquérir une propriété et d'entreprendre des rénovations majeures, ce Règlement vise à défendre les locataires et les familles qui sont moins nanti-e-s, mais qui sont ancré-e-s dans le quartier.

Je pense qu'il est important que l'arrondissement maintienne sa position et aille de l'avant avec ce Règlement. J'encourage aussi l'arrondissement à renforcer le Règlement en adoptant les recommandations suivantes :

- a. Empêcher les subdivisions pour toutes les catégories de logement — incluant les duplex et les triplex.
- b. Retirer l'exception pour les espaces non habitables, dans le cas des subdivisions.
- c. Empêcher la réduction du nombre de logements, qu'importe le type de bâtiment.
- d. Empêcher l'agrandissement des logements, même lorsque cela ne mène pas à une perte de logements dans le bâtiment.
- e. Interdire l'octroi de permis de rénovations sans la preuve de non-éviction d'un locataire.
- f. Mettre en place un registre public des adresses où les travaux n'ont pas été réalisés.

Je vous remercie d'avance pour votre attention, et j'espère que ce règlement constitue une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir les locataires à Parc-Extension.

Sincèrement,

Carrefour de Liaison et d'Aide Multiethnique  
7290, rue Hutchison, 2<sup>ème</sup> étage  
Montréal, Québec, H3N 1Z1

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.7. Matthieu Charest pour le Centre Jeunesse Unie (no. 80.)



**Centre Jeunesse Unie**  
**La Maison des jeunes de Parc-Extension**  
**30 ans au services des ados du quartier**  
***Zone de Rêve, de Non-Violence et d'Avenir***

Montréal, 12 juillet 2020

**Objet : Lettre concernant le Règlement 01-283-108**

Chères Mesdames Fumagalli, Deros et Filato  
Chers Messieurs Corvil et Ouellet,

Nous vous écrivons aujourd'hui afin de vous faire part de notre demande de prolonger le Règlement 01-283-108, tel que proposé lors de son adoption le 4 mai 2020 par l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel-Parc-Extension, afin de restreindre l'émission de permis pour des rénovations visant à agrandir, subdiviser ou changer l'usage d'un logement.

Ce règlement a été adopté dans un contexte où les loyers augmentent, le taux d'inoccupation est à son plus bas depuis quinze ans, et plusieurs locataires pourraient faire face à une éviction dans les prochains mois. Cela devient de plus en plus vrai avec l'avancement qui progresse du Campus Mil qui vient détruire la vie de personnes démunies.

Plutôt que de privilégier les familles nanties, qui ont les moyens d'acquérir une propriété et d'entreprendre des rénovations majeures, ce règlement permet de défendre les locataires et les familles qui sont moins nanti-e-s, mais qui sont ancré-e-s dans le quartier.

Je pense qu'il est important que l'arrondissement maintienne sa position et aille de l'avant avec ce règlement. J'encourage aussi l'arrondissement à renforcer ce règlement en adoptant les recommandations suivantes :

1. Empêcher les subdivisions pour toutes les catégories de logement — incluant les duplex et les triplex.
2. Retirer l'exception pour les espaces non habitables, dans le cas des subdivisions.
3. Empêcher la réduction du nombre de logements, qu'importe le type de bâtiment.
4. Empêcher l'agrandissement des logements, même lorsque cela ne mène pas à une perte de logements dans le bâtiment.
5. Interdire l'octroi de permis de rénovations sans la preuve de non-éviction d'un locataire.
6. Mettre en place un registre public des adresses où les travaux n'ont pas été réalisés.

Je vous remercie d'avance pour votre attention, et j'espère que ce règlement constitue une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir les locataires à Parc-Extension.

Sincèrement,

Richard Vachon  
Directeur général  
Centre communautaire Jeunesse Unie



**Centre Jeunesse Unie**  
**La Maison des jeunes de Parc-Extension**  
**30 ans au services des ados du quartier**  
**Zone de Rêve, de Non-Violence et d'Avenir**

Parc-Extension, 16 juillet 2020

Lettre de solidarité au CAPE dans la lutte aux évictions.

Les différents quartiers de Montréal sont pour beaucoup une terre d'accueil où on peut vivre en communauté et se projeter dans l'avenir. Ce n'est pas l'impression que laisse l'augmentation de la précarité à Parc-Extension, mise en lumière par le grand nombre d'évictions provoquées par l'embourgeoisement. L'équipe d'intervention du Centre Jeunesse Unie souhaite exposer les effets négatifs d'un déménagement forcé sur les adolescents.

Tout d'abord, un déménagement est un **facteur de risque au développement** en plus d'être un stresser pour les jeunes. Les différents bouleversements et la perte d'un réseau d'amis à proximité sont autant de facteurs de risques pour la dépression, l'anxiété ou l'isolement. Par ailleurs, la perte d'espaces familiers, d'un réseau d'amis ou d'accès à des ressources communautaires connues sont autant de vecteurs de résilience que les évictions retirent aux jeunes de Parc-Extension.

De plus, l'adaptation à son nouveau milieu peut entraîner des complications à l'adolescence, à cause des nombreux changements engendrés. La vulnérabilité au niveau des relations interpersonnelles et du sentiment d'appartenance est un **facteur de risque au niveau de la prévention de la criminalité et de la toxicomanie.**

Des difficultés à nouer de nouvelles relations peuvent inciter à de mauvaises fréquentations et à développer des habitudes de consommation ou des comportements délinquants. Généralement, le développement de la personnalité et des intérêts est modelé par les individus qu'une personne fréquente. Rechercher un groupe d'amis et vivre de la solitude peut pousser un individu vers des pairs négatifs. Sachant que les environnements qu'un jeune fréquente sont liés à la

pratique quotidienne des habitudes de vie saines, de changer de quartier bouleverse ces fondements de l'identité.

Pour continuer, les déménagements fréquents sont des **facteurs de risque au décrochage scolaire**. Si un adolescent n'a pas développé un sentiment de sécurité face à sa nouvelle école de quartier, il se peut qu'il ne soit pas bien disposé à se présenter en classe et faire des apprentissages. L'écosystème d'une polyvalente est long à apprivoiser, et les liens de confiance envers les adultes longs à se tisser. Changer d'école entraîne une période d'adaptation pendant laquelle un adolescent ne sait plus où trouver l'aide à laquelle il avait accès précédemment. De plus, les nouveaux élèves sans réseau d'amis sont plus susceptibles de vivre de l'intimidation dans une école.

En conclusion, les évictions à l'adolescence soumettent une jeune personne à des risques élevés qui incluent l'anxiété, l'isolement, l'intimidation, l'exclusion, des habitudes de vie malsaines, voire pire encore. L'équipe d'intervenants du Centre Jeunesse Unie se positionne donc contre les évictions comme facteur de risque élevé pour les adolescents du quartier. Nous avons vu ces effets s'actualiser chez plusieurs de nos jeunes et soulignons avec force l'importance de lutter contre ce fléau à Parc-Extension.

**Yasin Poran** et **Matthieu Charest**, au nom des intervenants du Centre Jeunesse Unie.

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.8. Deborah Bernadette Mbombo pour l'AQDR St-Michel (no. 92.)

Montréal, le 15 juillet 2020

OBJET: Soutien au règlement 01-283-108

Mesdames et Messieurs les élu-e-s

Nous aimerions, par la présente, vous faire part de notre soutien au Règlement 01-283-108 intitulé : « Règlement modifiant le Règlement de zonage de l'arrondissement (01-283) pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels » afin de restreindre la transformation d'immeubles visant à agrandir, subdiviser ou changer l'usage d'un logement.

Ce règlement a été adopté en première lecture le 4 mai dernier dans un contexte où les prix des loyers augmentent, et où le taux d'inoccupation dans l'arrondissement est historiquement bas. Les locataires payant les loyers les plus abordables se retrouvent souvent la cible de pressions de propriétaires souhaitant profiter de la transformation du quartier pour augmenter substantiellement le prix du loyer. Les stratégies se multiplient : harcèlement, menaces, arrêt d'encaissement des loyers, avis de reprise, travaux majeurs, rachat de bail, ainsi que l'éviction pour subdivision ou agrandissement.

Nous sommes d'avis que ce règlement vise à défendre les locataires et les familles les plus vulnérables et qui sont ancré-e-s dans le quartier Saint-Michel. Il peut réellement avoir un impact positif sur la protection du parc locatif de l'arrondissement. Nous croyons qu'il est plus que nécessaire que l'arrondissement adopte ces mesures, et nous vous encourageons aussi à renforcer le règlement en adoptant les recommandations suivantes :

- 1- Clarifier la notion d' «habitable» pour que soit interdit les agrandissements, subdivisions ou divisions visant des logements impropres à l'habitation.
- 2- Interdire la subdivision pour toutes les catégories de logement, de toutes tailles confondues, incluant les duplex et triplex.
- 3- Interdire l'octroi de permis de rénovations sans la preuve de non-éviction d'un locataire ou d'un plan de relocalisation garantissant la protection des droits du locataire accepté par les deux partis.
- 4- Mettre en place un registre public des adresses où les travaux n'ont pas été réalisés conformément au permis émis à des fins de protection des recours du locataire et d'information du public.

Nous vous remercions pour votre attention, et nous espérons que ce règlement constituera une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir les locataires à Saint-Michel.

Sincèrement,  
Deborah Bernadette Mbombo, AQDR SAINT MICHEL  
7501 François Perrault 120  
Montréal, QC H2A 1M1  
514 374 7943  
[aqdrstmichel@gmail.com](mailto:aqdrstmichel@gmail.com)

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.9. Guillaume B. Turenne pour le CECRG (no. 99.)

Montréal, le 15 juillet 2020

OBJET: Soutien au règlement 01-283-108

Mesdames et Messieurs les élu-e-s

Nous aimerions, par la présente, vous faire part de notre soutien au Règlement 01-283-108 intitulé : « Règlement modifiant le Règlement de zonage de l'arrondissement (01-283) pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels » afin de restreindre la transformation d'immeubles visant à agrandir, subdiviser ou changer l'usage d'un logement.

Ce règlement a été adopté en première lecture le 4 mai dernier dans un contexte où les prix des loyers augmentent, et où le taux d'inoccupation dans l'arrondissement est historiquement bas. Les locataires payant les loyers les plus abordables se retrouvent souvent la cible de pressions de propriétaires souhaitant profiter de la transformation du quartier pour augmenter substantiellement le prix du loyer. Les stratégies se multiplient : harcèlement, menaces, arrêt d'encaissement des loyers, avis de reprise, travaux majeurs, rachat de bail, ainsi que l'éviction pour subdivision ou agrandissement.

Nous sommes d'avis que ce règlement vise à défendre les locataires et les familles les plus vulnérables et qui sont ancré-e-s dans le quartier Saint-Michel. Il peut réellement avoir un impact positif sur la protection du parc locatif de l'arrondissement. Nous croyons qu'il est plus que nécessaire que l'arrondissement adopte ces mesures, et nous vous encourageons aussi à renforcer le règlement en adoptant les recommandations suivantes :

- 1- Clarifier la notion d' « habitable » pour que soit interdit les agrandissements, subdivisions ou divisions visant des logements impropres à l'habitation.
- 2- Interdire la subdivision pour toutes les catégories de logement, de toutes tailles confondues, incluant les duplex et triplex.
- 3- Interdire l'octroi de permis de rénovations sans la preuve de non-éviction d'un locataire ou d'un plan de relocalisation garantissant la protection des droits du locataire accepté par les deux partis.
- 4- Mettre en place un registre public des adresses où les travaux n'ont pas été réalisés conformément au permis émis à des fins de protection des recours du locataire et d'information du public.

Nous vous remercions pour votre attention, et nous espérons que ce règlement constituera une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir les locataires à Saint-Michel.

Sincèrement,



Sylvie Laliberté

Directrice générale Centre éducatif communautaire René-Goupil

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.10. Catherine Collette-Hachey (no. 101.)

Mme Filato,

Nous avons récemment appris que certains arrondissements de la ville de Montréal, notamment Villeray, sont en processus d'adoption de règlements qui visent à restreindre la possibilité pour un propriétaire de réunir deux logements en un seul. Nous tenons à exprimer notre inquiétude par rapport à ce changement et à proposer certaines pistes de solutions.

Selon le projet de règlement inscrit à l'ordre du jour de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 4 mai 2020, page 552, toute réduction du nombre de logements dans un immeuble de deux logements et plus serait interdite, sauf une exception : si le duplex se trouve sur un lot dont la largeur est de 6,1 m (20 pi) ou moins.

Nous habitons le quartier depuis près de 8 ans, et voulons y fonder notre famille. Nous avons récemment fait l'acquisition de deux logements d'un triplex, les deux situées au deuxième étage au sein d'une copropriété indivise. Chaque logement a une superficie d'environ 560 pieds carrés, et mesure 13 pieds de large. Ils sont donc très étroits.

Nous avons acheté ces deux unités dans le but de les réunir en un logement, d'une superficie modeste, pour y fonder une famille. Nous avons fait le choix de ne pas avoir de voiture. Il est important pour nous d'habiter à Montréal et d'ainsi éviter l'étalement urbain et réduire notre empreinte écologique, notamment en nous déplaçant à vélo et en transport en commun.

Or, le projet de règlement nous place dans une situation très préoccupante. Nous habitons l'un de ces deux logements et l'autre est habité par un locataire. Ce locataire est âgé de plus de 70 ans et il y réside depuis plus de 25 ans; nous n'avons donc pas la possibilité (ni le désir, d'ailleurs) de résilier son bail. De plus, dans le cadre d'une copropriété indivise, nous ne pourrions pas louer ce logement une fois le locataire parti, puisqu'un copropriétaire indivis ne dispose pas des possibilités habituelles de résiliation de bail. Il s'agit de l'une des particularités de la copropriété indivise, qui pousse les assureurs et les institutions financières à interdire la location de telles propriétés.

Ce n'est donc que lors du départ volontaire de notre locataire que nous prévoyons mettre notre projet en œuvre.

Nous comprenons les objectifs de ce projet de règlement qui sont de réduire la diminution du nombre de logements à Montréal dans le cadre de la pénurie actuelle et d'éviter l'éviction de locataire (les fameuses « rénovictions »). Nous sommes sensibles à cette cause et appuyons les efforts de l'administration municipale en ce sens. Mais malheureusement, notre situation ne répond à aucun de ces objectifs : nous n'avons absolument pas l'intention – ni le pouvoir – d'évincer notre locataire actuel. Nous n'avons pas non plus la possibilité de louer le logement une fois le locataire parti. Il n'y a donc pas d'éviction, ni de retrait d'un logement du parc locatif. Au contraire : l'adoption du règlement serait susceptible de nous placer dans une situation difficile.

Nous avons travaillé très fort, avec de modestes salaires (biologiste pour un OBNL et artiste), pour obtenir ces deux logements. Nous faisons partie de la classe moyenne et considérons que ce ne devrait pas seulement être les gens les plus fortunés qui accèdent à la propriété sur l'île de Montréal. La crise du logement est un problème de société et le fardeau ne devrait pas reposer

sur quelques familles propriétaires occupantes. Cela dit, le règlement ne devrait-il pas distinguer les propriétaires occupants des propriétaires investisseurs, qui sont en grande partie responsables des « rénovictions »? Nous croyons que le règlement, tel qu'il est présentement rédigé, déplacera simplement la crise du logement vers les familles propriétaires.

Nous avons espoir que certaines exemptions pourraient être considérées pour permettre à des gens dans des situations comme la nôtre d'éviter de subir un préjudice inutile. Par exemple, une superficie maximale de logement pourrait faire partie des exemptions, tout comme une clause grand-père pour les propriétaires existants, ou même une exception pour les copropriétaires indivis qui se trouveraient dans une situation comme la nôtre. Le plateau Mont-Royal, quant à lui, propose une superficie d'un peu plus de 2000 p<sup>2</sup>. En ce qui nous concerne, notre projet final occupera moins de 1200 p<sup>2</sup>. Cette superficie nous semble acceptable pour y élever une famille. De telles exceptions auraient le mérite de freiner l'élan des spéculateurs pour l'avenir, tout en rejoignant l'objectif louable poursuivi dans le cadre de ce projet de règlement.

Nous faisons appel à votre bon sens, votre sens de la famille et vous demandons, svp, de nous aider en revoyant cette réglementation qui aura pour conséquence l'éviction de familles de leurs propres résidences. Nous nous permettons de vous rappeler qu'il n'y a pas que les locataires qui ont des droits et qui méritent d'être protégés et que des familles peuvent autant être locataires que propriétaires.

En espérant pouvoir rester longtemps dans notre beau quartier afin de contribuer positivement à son développement.

Catherine Collette-Hachey  
Normand Gaudreau

████████████████████  
██████████  
████████████████████

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.11. Isabelle Tremblay pour la Joujouthèque St-Michel (no. 102.)

Montréal, le 17 juillet 2020



Service du greffe  
Arrondissement de Villeray–  
Saint-Michel–Parc-Extension  
405, avenue Ogilvy, bureau 200  
Montréal (Qc)  
H3N 1M3

**Objet :** Appui au projet de règlement 01-283-108

Mesdames et Messieurs les élu-e-s

Dans le cadre du processus de consultation publique, l'organisme communautaire famille (OCF) Joujouthèque St-Michel appui le projet de **Règlement 01-283-108** intitulé : « *Règlement modifiant le Règlement de zonage de l'arrondissement (01-283) pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels* » visant à restreindre la transformation d'immeubles visant à agrandir, subdiviser ou changer l'usage d'un logement.

Ce règlement a été adopté en première lecture le 4 mai 2020 dans un contexte où les prix des loyers augmentent, et où le taux d'inoccupation dans l'arrondissement est historiquement bas. Malheureusement, les locataires payant les loyers les plus abordables doivent souvent faire face à des pressions de propriétaires souhaitant profiter de la transformation du quartier pour augmenter significativement le prix du loyer. Ils subissent fréquemment du stress engendré par de multiples stratégies : harcèlement, menaces, arrêt d'encaissement des loyers, avis de reprise, travaux majeurs, rachat de bail, ainsi que l'éviction pour subdivision ou agrandissement.

En tant qu'organisme communautaire en lien avec de nombreuses familles micheloises depuis 22 ans, nous sommes d'avis que ce règlement vise à défendre les locataires et les familles les plus vulnérables du quartier Saint-Michel. Il peut réellement avoir un impact positif sur la protection du parc locatif de l'arrondissement. Nous sommes persuadés qu'il est important que l'arrondissement adopte ces mesures, et nous vous encourageons aussi à renforcer le règlement en adoptant les recommandations suivantes :

- 1- Clarifier la notion d'«habitable» pour que soient interdits les agrandissements, subdivisions ou divisions visant des logements impropres à l'habitation ;
- 2- Interdire la subdivision pour toutes les catégories de logement, de toutes tailles confondues, incluant les duplex et triplex ;
- 3- Interdire l'octroi de permis de rénovations sans la preuve de non-éviction d'un locataire ou d'un plan de relocalisation garantissant la protection des droits du locataire accepté par les deux partis ;
- 4- Mettre en place un registre public des adresses où les travaux n'ont pas été réalisés conformément au permis émis à des fins de protection des recours du locataire et d'information du public.

Parce que bénéficier d'un logement sain, adéquat et abordable est primordial pour la santé de nos enfants, nous espérons que ce règlement constituera une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir les locataires à St-Michel. En vous remerciant de votre attention, nous vous prions de recevoir, mesdames et messieurs, nos sincères salutations.

Isabelle Tremblay, directrice

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.12. Solen Labrie Trépanier (no. 118.)

Plusieurs objectifs et enjeux ont été avancés par certains élus et fonctionnaires de l'arrondissement Villeraï–Saint-Michel–Parc-Extension (VSMPE) [1], pour justifier l'adoption du projet de règlement 01-283-108 modifiant le Règlement de zonage, notamment en retirant le droit aux propriétaires de duplex bâtis avant 1995 de convertir leur immeuble en unifamiliale.

Les objectifs les plus importants que nous avons relevés sont :

1. **Ralentir la diminution du parc de logement locatif**
  - a. La perte de 170 logements a été observée au cours des 5 dernières années suite à l'émission de permis de transformation [2], dont :
    - 6 logements perdus suite à la subdivision de logements;
    - 147 logements perdus suite à la réunification de logements, dont 84 perdus suite à une conversion en unifamiliale;
    - 17 logements perdus suite à un changement d'affectation.
  - b. Le nombre de locataires est en baisse dans l'arrondissement, puisque le taux de ménages locataires a baissé de 73 % à 72 % en 10 ans [3];
  - c. Le taux d'inoccupation des logements dans l'arrondissement est de 1 % [2];
2. **Éviter les rénovictions qui entraînent des évincements de familles**
  - a. Les rénovictions consistent en l'éviction de locataires pour rénover des logements et augmenter les loyers [2]. La Régie du logement permet à un propriétaire d'évincer un locataire lorsqu'il décide de subdiviser un logement, de l'agrandir substantiellement ou d'en changer l'affectation. [2]
3. **Ralentir la réduction de logement abordable dans l'arrondissement pour les locataires et les familles [3]**
  - a. Supprimer le droit acquis pour les duplex et triplex construits avant 1995[2] de réduire leur nombre de logements sous le nombre minimal.
4. **Empêcher l'embourgeoisement de l'arrondissement et la spéculation immobilière [3]**

Ces objectifs sont louables et très pertinents. Nous ne pouvons pas ignorer l'impact négatif qu'ont les pratiques de certains investisseurs immobiliers sur le parc de logement et les ménages. Cependant, **nous pensons que le projet de règlement 01-283-108 ne contribue pas à répondre à ces enjeux, et bien au contraire, pénalise injustement les familles propriétaires-occupantes, sur le dos desquelles est transféré, par les arrondissements et l'administration de la Ville-centre, le fardeau de la gestion de la crise du logement.**

Plusieurs arguments factuels, négligés dans l'argumentaire, doivent être considérés pour remettre en perspective les arguments avancés et démontrent le manque d'adéquation entre les enjeux et la solution proposée par l'administration. Ces arguments sont présentés ci-dessous selon la même structure pour faire échos aux objectifs précédemment cités.

1. **Les données de pertes de logements doivent être mises en perspective du contexte globale**
  - a. Réduction du nombre de logements :
    - Il y a eu une perte de 170 logements en 5 ans, sur un parc de logement de 64 885 logements en 2016 [5]. Cela diminue donc une baisse de 0,26 % [1]. Parmi ces logements, 84 ont été supprimés suite à la conversion de plex en unifamiliale (80 permis). **Derrière ces données se cachent près de 80 familles propriétaires-occupantes qui n'auraient sûrement pas pu rester dans l'arrondissement par manque d'un logement suffisamment grand.**
    - Sur la même période de 5 ans, il y a eu la création de 1505 logements grâce à des constructions neuves (1164) ou des transformations (341). **Au net, cela représente une augmentation de 1335 logements [6,7].** Rien qu'en regardant les permis de transformation qui sont montrés du doigt, il est clair qu'ils ont permis la création nette de 171 logements,

puisqu'ils ont permis la construction de 341 nouveaux logements, mais ont entraîné la suppression de 170 autres.

- Si nous prenons encore plus de recul sur les statistiques historiques, on découvre que **le parc de logement de l'arrondissement a augmenté de 3,2 % entre 2006 et 2016, soit une augmentation de 2015 unités [5]**. Dans le secteur de Villeray, où le nombre de conversions en unifamiliale est le plus grand (54 logements supprimés en 5 ans) [6], le nombre de logements a pourtant augmenté de 1150 logements en 10 ans, soit une hausse de 4,4 % [5].

b. Proportion des locataires :

- En 2016, 72,2 % des ménages étaient locataires, et 27,8 % étaient propriétaires. En 2006, ces taux étaient respectivement de 73,3 % et de 26,7 % [5]. Lorsqu'ils parlent de ménages propriétaires, les données de recensement font référence aux propriétaires occupants. Bien que cela semble représenter une baisse du nombre de locataires, les valeurs absolues nous indiquent le contraire. **En effet, entre 2006 et 2016, le nombre de ménages locataires 46 060 à 46 885, soit une augmentation de 1,7 %**. Le nombre de ménages propriétaire est quant à lui passé de 16 810 à 18 015, soit une augmentation de 7,2 % sur la même période. Bien que le nombre de ménages locataires représente une part légèrement plus faible des ménages, **il est erroné d'avancer qu'il y a une baisse du nombre de locataires dans l'arrondissement**. Ces chiffres traduisent plutôt une amélioration de l'accès à la propriété chez les résidents de VSMPE, ce qui est une bonne nouvelle.

c. Taux d'inoccupation :

- L'ensemble des données publiées dans le rapport locatif de la Société Canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) possède un indicateur de qualité (a-excellent, b- très bon, c-passable, d- à utiliser avec prudence). Le taux d'inoccupation de l'arrondissement (1%) est évalué par la SCHL avec le niveau de fiabilité le plus faible. Cette donnée ne devrait pas servir d'argument de base pour établir des réglementations et des politiques publiques [2,8].
- L'univers de logement utilisé par la SCHL pour calculer son taux d'inoccupation des logements locatifs est calculé uniquement en considérant les immeubles de 3 logements et plus, soit un parc de 40 466 logements, soit à peine 62 % du parc de logements de l'arrondissement [2,8]. **Cette mesure n'est pas représentative de la réalité dans l'arrondissement et ne devrait pas être utilisée comme référence dans une prise de décision.**
- **La baisse du taux d'inoccupation s'est accélérée depuis 2016**. Ce dernier est inférieur à 3 % depuis ce temps-là avec un record en 2018 [8]. L'administration et le conseil auraient dû prendre des mesures pour contrer cette baisse bien avant.
- En ce qui a trait aux logements de 2 chambres et plus (dans les immeubles de 3 logements et plus), le taux d'inoccupation est inférieur à 0,2 %, ce qui force les familles désirant rester dans l'arrondissement à faire l'acquisition d'une propriété, afin de l'aménager selon leurs besoins. Empêcher les conversions en unifamiliale ne

Taux d'inoccupation et niveau de fiabilité des données [8]		
VSMPE		
2010	2,5 %	b
2011	2,7%	b
2012	2,8%	b
2013	2,5%	c
2014	3,4%	c
2015	5,6%	d
2016	5%	c
2017	2,3%	c
2018	0,7%	a
2019	1%	d

viendrait pas enrayer ce phénomène, car la plupart du temps les appartements qui sont fusionnés sont des 4 1/2 en haut d'un duplex (le nombre moyen de pièces dans les logements de l'arrondissement en 2016 était de 4,3 [9]).

- Si le taux d'inoccupation est de 1 %, cela représente environ 405 logements présents au sein d'immeuble de 3 logements et plus. Selon le rapport Montréal Durable, un taux d'inoccupation de 3 % souvent considéré comme représentatif d'un marché équilibré [14]. Cela signifierait qu'il faudrait avoir environ 1 215 logements inoccupés pour atteindre un tel équilibre. Ceci suppose une stabilité de la population. Cela représente donc un ajout de 810 logements disponibles à la location. On constate alors que ce n'est pas en empêchant la suppression de 84 logements provenant de conversion en unifamiliale que le problème du taux d'inoccupation sera réglé.
- Si on suppose un ratio similaire aux duplex (parc de 12 210 dans l'arrondissement), on cumule 527 logements inoccupés en 2019. Le remplacement de l'article 133 du Règlement de zonage aurait permis d'éviter la suppression de 170 logements au cours des 5 dernières années, 40 en 2019. **En sauvant 40 logements, le taux d'inoccupation aurait augmenté de 0,08 %, ce qui ne suffit pas à répondre à la crise du logement auquel l'arrondissement fait face.**

2. **Les rénovictions ne seront pas ralenties par la modification du Règlement de zonage**, puisque l'évincement de locataire est permis par la Régie du logement, selon divers paramètres, encadrés par le Code civil [2].

- La modification de l'article 133, qui enlève le droit acquis aux propriétaires de duplex et triplex construits avant 1995, n'entraîne un impact que sur les familles propriétaires-occupantes qui cherchent à modifier leur propriété pour pouvoir y élever décemment leur famille, avec le nombre de chambres nécessaire.
- **L'arrondissement n'est pas en mesure de connaître le nombre d'évictions qui ont eu lieu sur son territoire au cours des dernières années [7].** L'administration devrait donc se concentrer à mettre en œuvre des mesures pour : 1) sensibiliser les locataires à leurs droits et les accompagner dans leurs démarches à la Régie du logement; 2) prendre les mesures nécessaires pour quantifier cet indicateur et en comprendre les causes.

3. **Empêcher les familles d'adapter leur logement va accélérer l'exode des familles vers les banlieues périphériques**

a. Manque d'adéquation des logements existants pour les familles propriétaires

- En 2016 dans l'arrondissement, 29 % des ménages locataires étaient composés de 3 personnes et plus, comparativement à plus de 29 % chez les ménages propriétaires.
- Selon la Norme nationale d'occupation, **6,9 % des ménages propriétaires occupants vivent dans un logement dont la taille est insuffisante (surpeuplement)**, soit 1250 ménages. Ce taux est de 10,6 % à Parc-Extension, 8,1 % à Saint-Michel et 4,4 % à Villeray [5].
- Près de 17,5 % des ménages résidents dans VSMPE sont composés de 4 personnes et plus (22,4 % à Saint-Michel, 20,6% à Parc-Extension et 11,7 % à Villeray). En 2016, 11365 ménages de l'arrondissement étaient composés de 4 personnes et plus. Le nombre de grands ménages (4 personnes et plus) est constant entre 2006 et 2016 à l'échelle de l'arrondissement. La baisse à Parc-Extension (-16,5%) est compensée par une hausse à Saint-Michel et Villeray (respectivement +6,9% et +4,8%) [5]. **Cette forte différence peut**

**s'expliquer par le nombre de logements adéquats pour les ménages nombreux.**

b. Exode des familles

- En 2016, 35,2 % des familles de l'arrondissement possédaient 2 enfants ou plus. **Entre 2006 et 2016, le nombre de famille dans l'arrondissement a baissé de 3,6 %.** Cette baisse est surtout marquée chez les familles de 1 enfant (-6,8 % en 10 ans) et celles de 3 enfants et plus (-3,7 %) [5].
- Il y a également **un exode des familles propriétaires occupantes dans l'arrondissement** : leur nombre a baissé de 2,6 % entre 2006 et 2016, alors que le nombre de ménages de 4 personnes et plus locataires est en hausse de 1,4 % [5].

c. Suppression du droit acquis

- Supprimer un droit acquis du jour au lendemain est très dangereux. Comme l'a illustré le Maire de Verdun lors de son allocution [13], en cas de sinistre, par exemple un incendie, une famille qui vivrait dans une unifamiliale qui est un ancien duplex convertit, ne pourrait pas reconstruire sa maison comme telle. Ce serait dramatique pour cette famille qui devrait alors reconstruire un duplex et n'aurait pu le même espace de vie.

**4. Le projet de règlement va accélérer l'embourgeoisement en augmenter l'effet de rareté des maisons unifamiliales**

- En 2016, le nombre de logements contenant 3 chambres et plus (de quoi élever 2 enfants ou plus) représentait seulement 28 % du parc total de logements [9].
- Si on observe uniquement les immeubles de 3 logements et plus, en 2019, seulement 9,6 % des logements (dans les triplex et plus) sont des logements de 3 chambres ou plus. La majorité du parc de logements (90,4%) possède 2 chambres ou moins. Le nombre de logements de 3 chambres et plus a seulement augmenté de 7 % entre 2010 et 2019. Plus de la moitié des logements de 3 chambres et plus (52,1 %) existants en 2019 sont situés dans Villeray. [5]
- Entre 2006 et 2016, la population de l'arrondissement, toutes classes d'âge confondues, a été stable (-0,1%), alors que le nombre de ménages a augmenté (+3,2 %) [9,10,11]. Cela signifie que le nombre de personnes par ménage diminue. En 2006, 67 % des ménages étaient composés de 2 personnes et moins contre 68 % en 2016 [9,10,11]. Selon l'arrondissement, 51 % des logements de l'arrondissement sont occupés par une personne seule [2]. **Par ses mesures qui vont à l'encontre de la qualité de vie des familles dans l'arrondissement, l'arrondissement est en train de transformer celui-ci en un territoire de dortoir, sans enfant dans les ruelles, sans vie la fin de semaine.**
- Entre janvier 2010 et juin 2020, près de 2581 nouveaux logements ont été achevés dans l'arrondissement. Sur l'ensemble de ces logements, 51 % étaient destinés au marché de copropriété (condos), 19 % étaient destinés au marché locatif, 7 % aux coopératives et seulement 2 % (50 logements) étaient destinés pour être habités par leur propriétaire. Bien qu'il soit difficile de savoir l'évolution de l'occupation des logements, **il est flagrant que le manque de logement locatif n'est pas attribuable aux propriétaires occupants, mais bien à la croissance importante de condos sur le territoire.**
- Ce projet de règlement, et plus particulièrement la modification de l'article 133 entrainera une pression sur certains bâtiments dans le marché de l'achat, principalement les unifamiliales, et une dévalorisation des duplex, parfois achetés en vue de faire des

conversions [13]. **Ces effets vont renforcer l'iniquité en matière d'accès au logement dans l'arrondissement.**

- Le principe d'attribution de dérogation derrière lequel se cache certains élus (PPCMOI), en prétextant que ces démarches permettront aux familles de ne pas être pénalisées représente un coût financier et humain non négligeable pour les familles. De plus, c'est un processus qui reste arbitraire : bien que les demandes soient analysées par le comité consultatif d'urbanisme, la prise de décision reste entre les mains des élus.

Contrairement aux pratiques courantes dans les autres arrondissements, notamment dans le cadre de modifications de leur règlement de zonage (ex. le Plateau), l'Arrondissement VSMPE n'a pas demandé d'avis juridique sur son projet de règlement au service de la Ville Centre. Cette pratique est questionnable de par la nature du projet de règlement.

Pour conclure le véritable enjeu est la disponibilité d'un parc de logement qui suit l'évolution de sa population. Un plus grand nombre de logements abordables et adéquats doit être mis à disposition, en augmentant les mises en chantiers destinés au marché locatif et en augmentant le nombre de logements sociaux.

Cependant, ce fardeau appartient à l'arrondissement, à la Ville de Montréal et au gouvernement provincial. Il ne doit pas être rejeté sur les épaules des familles propriétaires occupantes que l'on accuse injustement de nuire à la qualité de vie et à la qualité des logements, en leur attribuant des pratiques non acceptables des investisseurs immobiliers.

Bien que le projet de règlement amène certains éléments pertinents pour protéger le parc de logements sociaux et les maisons de chambres, il ne contribuera pas à ralentir la baisse du taux d'inoccupation ni à contrer les évincements. L'arrondissement accuse faussement les conversions unifamiliales comme étant à la racine du problème de manque de logement, alors que cette tendance a entraîné la suppression d'un nombre négligeable de logements par rapport au parc complet du territoire.

Le remplacement de l'actuel article 133 du règlement de zonage de l'arrondissement aura un impact néfaste majeur sur les familles propriétaires occupantes actuelles et à venir, en leur retirant leur droit d'aménager leur logement selon leur besoin. En effet celui-ci permettait aux propriétaires de duplex et de triplex de supprimer 1 logement dans leur immeuble construit avant 1995 (comme le permet toujours le projet de règlement proposé par l'arrondissement de Rosemont-La-Petite-Patrie).

**Nous demandons aux élus de retirer du projet de Règlement modifiant le règlement de zonage de l'arrondissement (01-283-108) l'article 2 qui modifie l'article 133 du Règlement de zonage (01-283).**

**Si cette modification n'est pas retirée, cela aura un impact direct sur les familles vivant dans l'arrondissement, et accélérera leur exode vers des quartiers extérieurs, transformant l'arrondissement en un arrondissement dortoir où la grande majorité des ménages seront des ménages de 1 ou 2 personnes. Nous ne verrons plus d'enfants jouer dans les parcs et les ruelles et égayer nos fins de semaines par leurs rires et leurs jeux.**

**Questions :**

1. Pourquoi toutes les données statistiques présentées ci-dessus n'ont pas été données aux élus dans le cadre du processus de décision, alors que celles-ci font partie du domaine public ou étaient possession de la Division de l'urbanisme et des services aux entreprises de l'arrondissement ?
2. Que compte faire l'arrondissement pour s'assurer qu'il y ait une offre suffisante de logements de 2 chambres et plus pour les familles résidentes dans l'arrondissement, si ce dernier limite drastiquement les transformations ?
3. Que compte faire l'arrondissement pour renverser l'exode des familles à court terme ?
4. Qu'a fait l'arrondissement au cours des dernières années pour sensibiliser les locataires à leurs droits en cas d'évictions afin qu'ils puissent utiliser les recours et l'aide disponibles ? De nouvelles initiatives sont-elles prévues à court terme ?
5. Sachant que ce serait un dossier épineux pour les citoyens, pourquoi l'arrondissement n'a pas demandé de validation juridique ou légale de son projet de règlement à la Ville centre comme l'ont fait certains autres arrondissements ? Pourquoi les propriétaires n'ont-ils pas été consultés en amont ?
6. Quelles mesures ont été mises en place pour limiter la prolifération de copropriété sur son territoire ? Quelles mesures ont été prises pour assurer la construction de logements locatifs plutôt que de condos ?
7. Quelles mesures l'arrondissement et la Ville de Montréal a mises en place au cours des dernières années pour augmenter le nombre de logements sociaux et abordables sur le territoire de VSMPE ?

## Sources et documents de référence :

1. Sommaire décisionnel déposé au conseil d'arrondissement du 4 mai 2020 dans le cadre du dossier 1206996006
2. Présentation de la Division de l'urbanisme et des services aux entreprises, *Les « rénovictions », Analyse du phénomène à partir des statistiques d'émission de permis de l'arrondissement*, 9 avril 2020
3. Allocution de la Mairesse Fumagalli, Conseil d'arrondissement ordinaire de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, 1<sup>er</sup> juin 2020
4. Courriel du député Andrés Fontecilla à Victor Poudelet (par l'entremise de Cédric Dussault), envoyé le 5 juin 2020
5. SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages), <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/106007/5/Villeray%2FSt-Michel%2FPc-Extension>
6. Compilation des statistiques de permis par la Division de l'urbanisme et des services aux entreprises
7. Courriel de Annie Robitaille à Victor Poudelet, envoyé le 6 juillet 2020.
8. SCHL, Enquête sur les logements locatifs, mars 2020, <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/106007/5/Villeray%2FSt-Michel%2FPc-Extension>
9. Ville de Montréal, Portrait sociodémographique, Recensement 2016, Arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, Mai 2018  
[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL\\_SOCIOD%20MO\\_VILLERAY%20ST-MICHEL%20PARC-EX%202016.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%20MO_VILLERAY%20ST-MICHEL%20PARC-EX%202016.PDF)
10. Ville de Montréal, Portrait sociodémographique, Recensement 2011, Arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, Juillet 2014  
[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL\\_SOCIODEMO\\_VILLERAY.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIODEMO_VILLERAY.PDF)
11. Ville de Montréal, Portrait sociodémographique, Recensement 2006, Arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, Mai 2009  
[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/VILLERAY-SAINT-MICHEL-PARC-EXTENSION\\_AVRIL09\\_2.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/VILLERAY-SAINT-MICHEL-PARC-EXTENSION_AVRIL09_2.PDF)
12. SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/106007/5/Villeray%2FSt-Michel%2FPc-Extension>
13. Allocution du Maire Parenteau, Conseil d'arrondissement ordinaire de Verdun, 30 juin 2020, <https://montreal.ca/actualites/faits-saillants-de-la-seance-du-conseil-de-verdun-du-30-juin-2020>
14. Rapport Montréal Durable, consulté en ligne le 14 juillet 2020, <https://ville.montreal.qc.ca/rapportmontrealdurable/habitation.php>

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.13. Julie Trudel-Roy (no. 119.)

Bonjour,

Je suis propriétaire-occupant d'un triplex, format duplex avec deux petits logements au 2<sup>e</sup> étage. Nous sommes une jeune famille. Nous vivons dans le quartier Villeray depuis 10 ans. Nous avons décidé d'acheter dans le quartier Villeray parce que ce quartier est familial, facilement accessible en transport en commun et possède plusieurs commerces de proximité qui nous permettent de vivre une vie Montréalaise sans surutiliser la voiture.

J'y habite avec ma conjointe et mes 3 enfants, de 6 ans, 8 ans et 10 ans. Mes deux locataires sont des personnes âgées, une locataire de 75 ans et l'autre est mon beau-père âgé de 83 ans.

Je vous écris pour vous mentionner mon désaccord avec votre projet de règlement interdisant la modification d'un duplex/triplex en unifamiliale et de la réduction d'un triplex en format duplex. Dans notre cas, nous aimerions reprendre un des logements à l'étage lors du départ d'un de nos locataires et garder l'autre logement en location.

Tel que mentionné précédemment, nous avons acheté notre bloc il y a 10 ans à la naissance de notre premier enfant dans le but de s'y installer pour élever notre famille. Le triplex ne répondant pas tout à fait à nos besoins, nous avons dû y apporter plusieurs améliorations. Dès la première année, nous avons décidé de changer les divisions du premier étage, car celles-ci étaient compartimentées en plusieurs petites pièces et nous désirions avoir de grandes espaces communes. Nous avons dû faire faire des plans par un ingénieur, car nous devions enlever un mur porteur. Par la suite, nous avons ouvert les pièces avec tout ce que cela peut impliquer, tel que refaire les murs et refaire sabler les planchers. À l'arrivée de notre deuxième enfant, le manque d'espace a commencé à se faire sentir. Nous avons donc fait les rénovations pour permettre de faire une chambre au sous-sol. Nous y avons ajouté par le fait même une salle de jeux et une autre salle de bain complète. Sans oublier de refaire l'escalier pour y accéder, car cet escalier était de piètre qualité, car auparavant le sous-sol n'était pas rénové. Quelques années plus tard, à l'arrivée de notre troisième enfant, nous avons décidé de nous attaquer à l'espace extérieur afin d'augmenter la grandeur notre cours. Nous avons déconstruit le garage qui était présent dans la cour afin d'agrandir celle-ci. Ces rénovations ont impliqué plusieurs grosses dépenses, car nous avons décidé de changer notre système de chauffage pour enlever le chauffage au mazout et le réservoir de mazout pour avoir un maximum de place dans notre sous-sol pour y entreposer les différentes choses que nous avons dans notre garage. Ce changement nous a obligé de changer le panneau électrique, car il n'était pas assez puissant pour supporter le chauffage électrique. De plus, nous avons changé les balcons arrières afin de modifier la disposition de ceux-ci pour maximiser l'espace de la cours.

Il est facile de comprendre que nous avons mis des dizaines de milliers de dollars dans notre résidence, car nous voulions y vivre avec nos enfants, et ce durant longtemps. Notre prochain projet était de reprendre un des deux logements, afin d'ajouter une autre chambre à notre résidence et un bureau. Nous avons déjà en tête d'avoir une plus grande famille que la norme et avons en tête d'agrandir notre espace habitable. Montréal prenait alors des engagements

pour attirer les jeunes familles et jamais l'idée que Montréal pourrait nous empêcher d'agrandir notre espace ne nous a effleuré l'esprit.

Nous sommes donc vraiment en désaccord avec ce projet de loi et nous vous exposerons l'argumentaire qui motive notre avis.

Premièrement, avec 3 enfants, on peut rapidement manquer de place. En ce moment, nous avons 3 chambres à coucher : celle des maîtres, une pour ma plus grande fille et la dernière avec des lits superposés pour mon garçon et ma fille. Je dois avouer qu'en ce moment les 2 plus jeunes sont bien heureux de dormir dans la même chambre, mais tranquillement ils vont vouloir avoir leur espace à eux sans oublier qu'une fois adolescent, il sera inconcevable qu'ils partagent la même chambre. De plus, étant deux jeunes professionnels travaillant dans de grandes entreprises au centre-ville de Montréal, nous devons faire face au travail à la maison. Le manque d'espace se fait encore plus sentir. Nous devons travailler les 2 à la maison sans même avoir de bureau. Ma conjointe et moi sommes souvent en rencontre et sans un bureau pour nous isoler pendant une réunion, la maison devient rapidement cacophonique. Pour l'instant, nous avons donc dû transformer la chambre de ma fille en bureau et celle-ci dort maintenant dans la chambre avec mes 2 plus jeunes enfants. La possibilité de construire un bureau dans nos futurs projets d'aménagement devient donc nécessaire pour s'ajuster à la nouvelle réalité du travail. Déjà nos entreprises, nous ont annoncé que nous ne retournerions pas au bureau à temps plein, et ce même après la fin de la crise de la COVID, il est donc impératif que nous puissions accéder à plus d'espace pour nous construire un bureau. Sans oublier qu'à 3 enfants, trouver un endroit calme pour faire leurs travaux scolaires est plutôt difficile, un bureau pourrait leur être profitable également.

Deuxièmement, moi et ma conjointe avons dû nous installer à Montréal pour nos études, car nous venions de l'extérieur de Montréal et le transport n'était pas une possibilité. Une des raisons que nous avons achetée à Montréal était justement d'éviter cela à nos enfants, au moment de leurs études. En agrandissant l'espace habitable, on offrait à nos enfants la possibilité de rester avec nous plus longtemps en leur évitant d'avoir à se payer un logement lors de leurs études collégiales et universitaires. Les avantages de vivre à Montréal pendant les études postsecondaires nous ont incité à acheter à Montréal, tel que leur éviter la pression travail-étude qui vient avec la location d'un logement pendant les études et le choix de très bonne école secondaire, collégiale et universitaire.

Troisièmement, je comprends la problématique des rénos-évictions et les drames que cela peut entraîner. Cependant, nous n'avons aucunement l'intention d'évincer qui que ce soit. Comme mentionner plus haut, nous avons un projet à long terme et nous pouvons être patient afin d'attendre le moment qu'un des logements deviendra libre. Nous respectons les personnes âgées qui habitent en haut de chez nous et attendrons que celles-ci soient prêtes à quitter leur logement.

Quatrièmement, la ville de Montréal et la grande région métropolitaine prennent clairement un tournant écoresponsable et le concept d'étalement urbain fait souvent les manchettes. C'est pourquoi je ne comprends pas la stratégie derrière votre règlement qui va assurément pousser plusieurs familles à revoir leurs plans et peut être ainsi les forcer eux-mêmes à s'expatrier dans la 2 ou 3e couronne pour avoir un espace familial raisonnable.

Cinquièmement, je comprends que vous voulez éviter la réduction du nombre de logements. C'est une de vos tâches et vous avez le pouvoir d'agir dans ce sens. Je trouve juste cela bizarre que l'une des techniques que vous utilisez est de transférer cette tâche vers moi en m'obligeant à garder mes logements. Vous planifiez donc votre politique sociale à l'aide du capital que moi j'ai dû déboursier pour l'achat de mon bloc.

Ce projet de loi brise notre rêve de rester Montréalais et nous obligera à quitter Montréal dans le cas où nous ne pourrions pas augmenter notre espace habitable. J'aimerais que vous écoutiez la voix des citoyens et preniez en compte les réalités familiales de chacun de nous. Nous faisons appel à votre bon sens, votre sens de la famille et nous vous demandons, svp, de nous aider dans cette bataille afin de revoir cette réglementation qui aura pour conséquence l'éviction de familles de leurs propres résidences. Nous nous permettrons de vous rappeler qu'il n'y a pas que les locataires qui ont des droits et qui méritent d'être protégés et que des familles peuvent autant être locataires que propriétaires.

Pour toutes ces raisons et pour d'autres que je n'ai pas citées, je suis contre votre règlement.

Julie Trudel-Roy

René-Pier Grégoire

Éléane Grégoire

Emerick Grégoire

Raphaëlle Grégoire

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.14. Dominique Savoie (no. 136.)

## Consultation publique

### Commentaires sur le Projet de règlement 01-283-108

Pour expliciter nos commentaires, nous commencerons par présenter brièvement notre situation. Nous croyons, sans en être certains, que notre projet peut se réaliser dans les contraintes du nouveau projet de règlement mais nous tenons quand même à faire part de nos commentaires, car nous sommes conscients que d'autres personnes n'auront peut-être pas la « chance » que nous aurons.

#### 1. Notre situation

Nous sommes un couple qui avons acheté un duplex en décembre 2014 avec un soutien financier important de la part de la mère de l'un de nous deux qui est devenue notre locataire dans un grand 5 1/2 que nous avons complètement rénové pour qu'elle puisse y vivre. Il s'agissait dans notre esprit à tous les trois d'un projet d'une sorte d'habitation intergénérationnelle. L'entente est la suivante : dans un projet à long terme, elle vit dans un grand appartement qu'il est convenu de réduire au moment où nous ferons des travaux d'agrandissement en prenant une partie de son logement, environ 5 ans après l'achat, le temps d'économiser les sommes nécessaires à une nouvelle rénovation et en tenant compte de l'agrandissement de la famille avec la naissance de deux enfants. Pour elle, une personne qui vit seule, la réduction de la grandeur de son logement d'un 5 ½ à un 3 ½ correspond à une volonté de réduire ses coûts de logement au moment de la retraite.

#### 2. Pertinence des objectifs

Nous comprenons les inquiétudes qui sont sous-jacentes au désir d'adopter ce nouveau règlement, soit la diminution du parc de logements ainsi que l'éviction de locataires actuels. Cependant, nous sommes perplexes quant à l'analyse de l'ampleur de la situation. Tout comme nous nous demandons si d'autres critères n'auraient pas aussi dû être pris en compte.

Sur une période de 5 ans, la diminution du parc de logements n'a en effet touché qu'une infime proportion de logements, soit 0,26 %. D'ailleurs, dans le sommaire décisionnel, il est reconnu que ces données ne peuvent justifier l'adoption des modifications réglementaires proposées par l'utilisation de l'adverbe « néanmoins ». Alors où sont les arguments les justifiant?

Par ailleurs, nulle part il n'est pris en compte l'analyse de la situation des nouveaux propriétaires qui pourraient souhaiter agrandir leur résidence en diminuant marginalement le parc de logements. La population de l'arrondissement rajeunit parce que de jeunes familles achètent les maisons de propriétaires vieillissants ou décédés. Ce rajeunissement est bénéfique pour le développement économique des commerces, pour la vie de quartier, pour de nouveaux projets communautaires, pour l'environnement via la diminution du transport de la banlieue à Montréal, etc. Si on ne permet pas à ces jeunes familles d'avoir des projets de développement à long terme qui tiennent compte de l'agrandissement de leur famille, il est plus que probable qu'elles iront acheter une maison à l'extérieur

de l'arrondissement ou de l'Île de Montréal. De plus, croire que toutes ces familles auront le projet de réduire le parc de logements est irréaliste. En effet, le prix des maisons est tel que ces jeunes familles n'ont pas nécessairement les moyens de se passer des loyers leur permettant de faire un tel achat.

Enfin, la situation du côté des locataires a aussi évolué dans les dernières décennies et on peut croire que le parc de logements actuel ne reflète pas nécessairement leurs besoins. Ainsi, le nombre de personnes vivant seules a doublé de 8 % en 1981 à 17 % en 2016 (données du recensement pour le Québec). Souvent, ces personnes vivent dans des logements plus grands que nécessaire. D'un autre côté, les familles plus nombreuses trouvent difficilement à se loger à prix raisonnables dans des appartements qui ont été conçus à une époque où les besoins en espaces n'étaient pas perçus comme c'est le cas aujourd'hui. Cependant, la question de la disponibilité de logements abordables qui est très importante en soi ne trouve pas réponse dans le projet de règlement proposé.

### **3. Des recommandations**

A priori nous croyons que ce projet de règlement ne devrait pas être adopté car il cible un faux problème, l'ampleur de la situation n'étant nullement démontrée. De plus, il met en péril d'autres objectifs qui devraient être prioritaires pour l'arrondissement, principalement l'attraction de nouveaux propriétaires occupants.

Néanmoins, si le conseil veut adopter le règlement, il devrait reconnaître que l'achat d'une maison est synonyme de projet de vie à long terme pour la grande majorité des propriétaires occupants ou voulant occuper leur résidence. Il est donc essentiel que l'adoption du règlement ne mette pas en péril des projets qui ont été élaborés dans la durée avant son adoption. Nous croyons que les règles du jeu actuelles doivent être maintenues pour tous les propriétaires ayant acheté leur résidence avant la date d'entrée en vigueur d'un nouveau règlement.

Isa Savoie-Gargiso et François Poulin

[Redacted signature block]

Dominique Savoie

[Redacted signature block]

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.15. Stéphanie Thibault (no. 137.)

## Consultation publique écrite Projet de règlement 01-283-108

Nom : Stéphanie Thibault

District : François-Perrault

Propriétaire occupante depuis août 2009

Résidente de l'arrondissement depuis 1994

Bonjour,

**Je m'oppose au projet de règlement 01-283-108 limitant la possibilité de transformer les duplex en habitation unifamiliale.** Un tel règlement entrainera le départ de plusieurs familles de l'arrondissement puisque l'accès à la propriété est extrêmement difficile pour elles. De plus, les critères inscrits dans ce projet de règlement **ne sont pas en adéquation avec ses objectifs.**

La perte d'unités de logement locatifs est une préoccupation que je partage. Cependant, il m'apparaît plus urgent de **contrôler la transformation d'appartement en condos** ou leur mise en **location à court terme sur AirBnB**. Ces types de changement de vocation des unités d'habitation a connu une plus grande augmentation dans les dernières années que les transformations de plex en unifamiliales et brisent le tissu social des quartiers.

Au contraire, **les familles qui transforment leur immeuble pour y habiter contribuent au tissu social.** Les enfants fréquentent les écoles locales, les commerces locaux bénéficient de cette clientèle, et il s'agit de citoyens qui demeurent à la même adresse pendant de très longues périodes.

Si l'Arrondissement de Villeray—St-Michel—Parc Extension souhaite « soutenir les familles tout au long de leur parcours résidentiel », tel que la politique de la ville de Montréal l'indique, le projet de loi doit être modifié. Il devrait permettre aux propriétaires occupants de récupérer un logement afin de faire évoluer leur logis selon les besoins de leur famille.

Aussi, un **droit acquis** devrait être consenti aux propriétaires qui ont fait l'acquisition de leur duplex avant l'adoption du règlement.

Afin d'illustrer la réalité des citoyens qui sont touchés par le nouveau projet de règlement, voici mon histoire.

En bref :

- Mon mari et moi sommes très attachés à la ville de Montréal et à notre quartier.
- L'achat d'un duplex était le seul moyen pour nos d'accéder à la propriété dans notre quartier.
- À l'achat de notre duplex, il n'y avait pas de règle similaire au projet de règlement 01-283-108, et donc les critères de ce projet de loi n'ont pu guider un choix avisé
- L'attrait du duplex était de pouvoir faire évoluer notre maison à mesure que nos besoins et nos moyens changeraient.
- La planification des travaux a débuté en 2019 pour être réalisés en 2021.
- L'avis d'éviction de notre locataire a été remis en décembre 2019, avant le dépôt du projet de règlement.
- Si la transformation de notre duplex ne peut se réaliser, nous ne pourrions pas trouver une demeure équivalente dans notre district à un coût accessible pour nous.
- Notre projet fait appel à un architecte du quartier, a un grand souci d'intégration, respecte une démarche écologique et privilégie les produits et artisans locaux, toutes des retombées très positives pour le quartier et la ville.

Depuis que je suis déménagée de la Montérégie vers Montréal pour mes études, j'ai développé un grand attachement pour le quartier Villeray et les districts environnants. C'est mon quartier, avec sa population si variée et chaleureuse, ses commerces de proximité, ses restaurants, ses parcs...

Il y a maintenant 11 ans, en prévision de la naissance de notre fils, mon mari et moi avons voulu devenir propriétaires. Les appartements convenant à une famille étant rares, nous avons d'abord cherché un condo. L'offre d'alors (2009) pour ces produits immobiliers était limitée à des unités de taille trop petite ou à des unités de luxe.

Pour nous, **la seule façon d'accéder à la propriété devenait l'achat d'un duplex**. L'investissement était plus risqué puisque les montants impliqués étaient élevés et que la location du logement comporte de nombreux éléments qui échappent au contrôle des propriétaires. D'autre part, le paiement du loyer contribuant à rembourser l'hypothèque, cette solution devenait réaliste.

Nous étions de jeunes professionnels et il était hors de question pour nous de quitter Montréal. Nos emplois et perspectives de carrières sont concentrés sur l'île. Nous empruntons les transports en commun, le vélo et rarement notre automobile. Plusieurs de nos amis ont quitté Montréal pour s'installer en banlieue et cette idée était loin de nous plaire. Nous n'arrivions pas à nous imaginer perdre de longues heures en transport, perdre la possibilité de faire nos courses dans les commerces de proximité, à pied, et augmenter considérablement notre empreinte écologique avec une maison trop grande, un terrain, deux automobiles, etc.

Le duplex que nous avons acheté est sur une rue en plein cœur de la communauté. Comportant un parc, une école et une église, la rue [REDACTED] demeure paisible et fort agréable avec sa canopée d'arbres matures. Notre logis est modeste, un 4 ½ avec sous-sol, 800 pieds carrés par étage.

Nous savions qu'à la naissance de notre enfant, cela nous conviendrait tout à fait. Cependant, quand il grandirait, nous nous sentirions à l'étroit. Les deux petites chambres à coucher étant séparées par des portes françaises (pour respecter la réglementation), l'intimité deviendrait rapidement un enjeu de part et d'autre.

La transformation du duplex en maison unifamiliale nous apparaissait comme la suite logique de notre parcours résidentiel. Nous nous donnions quelques années pour rembourser une bonne partie de l'hypothèque avant d'entreprendre ce projet.

En 2019, nous avons commencé à planifier les travaux afin de les réaliser en 2021. La réalisation de plans a été confiée à un architecte du quartier, Laurent McComber, situé sur la rue St-Hubert. Ensemble, nous travaillons à transformer notre duplex en une maison écologique et respectant la trame urbaine.

Cette nouvelle demeure nous permettra d'augmenter la superficie habitable, d'avoir l'intimité et l'espace nécessaire à chacun, d'avoir un bureau à la maison, de recevoir nos familles et nos amis, de cultiver des légumes sur notre toit. C'est une évolution importante et cohérente avec nos besoins.

En espérant que l'Arrondissement sera à l'écoute des nombreux citoyens qui sont affectés par ce projet de règlement mal ciblé, je vous prie de recevoir mes cordiales salutations.



Stéphanie Thibault

Lorsque le projet de règlement 01-283-108 a été déposé, nous avons déjà remis un avis d'éviction à notre locataire et les plans architecturaux étaient très avancés.

À notre grand soulagement, les dimensions de notre immeuble font en sorte que nous ne devrions pas être touchés par ce nouveau règlement.

Cependant, lors de l'achat, il y a 11 ans, jamais nous n'aurions utilisé le critère de la largeur de la façade pour le choix de notre duplex en imaginant que cela pourrait entraver une future transformation!

Si ce projet devait tomber à l'eau, l'impact pour notre famille serait immense. Nous serions forcés de déménager et, en ce moment, le marché immobilier est totalement défavorable pour les acheteurs. Une maison unifamiliale bien située dans le quartier représentent des investissements ahurissants, en plus de souvent demander d'importants travaux de rafraîchissement et d'entretien. Il est loin d'être certain que nous pourrions demeurer dans le quartier si nous devons faire un tel achat.

Le quartier perdrait une famille de plus, une famille impliquée, dévouée et bien enracinée dans sa communauté, faisant toujours appel à des professionnels du coin...

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.16. Mathieu Lapointe (no. 139.)

Samedi 19 juillet 2020

Lapointe, Mathieu

District de Villeray

Madame, monsieur,

Nous vous écrivons pour vous partager les importantes conséquences négatives pour notre famille, qui découleraient de l'adoption du projet de règlement **01-283-108** dans sa forme actuelle.

Tout d'abord, nous souhaitons nous présenter brièvement. Notre famille est actuellement composée d'Angie, Mathieu, Clémentine (3 ans) et Milo (5 mois.). Nous habitons le district de Villeray depuis 2015. Désireux de fonder une famille, nous avons ciblé ce quartier pour sa vie familiale, la qualité de ses parcs et pour la présence de nombreux commerces de quartier à distance de marche. C'est donc pour ces raisons que nous avons fait le grand saut, et que nous sommes devenus propriétaires occupants **d'un triplex sur deux étages** où nous habitons présentement.

Nous avons toutefois rapidement découvert que l'immeuble dont nous avons fait l'achat avait d'importants problèmes et que d'importants travaux seraient nécessaires pour le rendre confortable et sain. Depuis 2015, il a été nécessaire de refaire l'électricité, la plomberie, d'imperméabiliser les fondations, réparer les puits de lumière, moderniser le chauffage, consolider la structure, et on en passe. Nous ne sommes pas des gens fortunés et il va sans dire que l'investissement en temps et en argent a été considérable.

Nos plans concernant cet immeuble était de l'adapter en fonction de l'évolution de nos besoins et de ceux de notre famille. Pour nous, cela signifiait que chacun de nos enfants ait sa propre chambre, et qu'il y ait une chambre d'invité qui nous permettrait d'accueillir convenablement nos parents respectifs, qui ont tous plus de 70 ans et qui résident à plus de 500 kilomètres de Montréal. **Nous nous étions d'ailleurs assurés avant son achat, que les règlements de l'arrondissement nous permettraient de convertir cet immeuble de trois logements sur deux étages, en immeuble de deux logements ou en unifamiliale.**

Lorsque nous avons acheté l'immeuble, le rez de chaussé n'avait que deux chambres, dont une était très petite. Nous avons profiter de la libération d'un de nos deux logements en 2016 pour le reprendre et agrandir notre logement. Cela nous a permis d'y faire deux petites chambres, et une salle de bain. Ces travaux ont aussi été l'occasion de décroisonner la chambre trop exigü du rez-de-chaussé, afin d'en faire un espace de vie qui bénéficie de la lumière du jour. Cet agrandissement a permis de répondre à nos besoins jusqu'à l'hiver dernier.

L'arrivée "surprise" au mois de février de notre petit garçon fait en sorte que nous ne sommes plus en capacité d'accueillir nos parents. De plus, une réorientation professionnelle de ma conjointe fait en sorte qu'elle devra principalement travailler de la maison. Une chambre supplémentaire et un espace dédié au travail sont devenus nécessaires pour répondre aux besoins de notre famille.

Ces changements survenus dans les derniers mois et le départ annoncé de notre locataire nous ont amené à contempler le projet de reprendre la seconde moitié du second étage. En effet, cette transformation nous permettrait d'ajouter les deux pièces requises, et ainsi de combler les besoins en espace de notre famille. C'est au cours de ces réflexions que nous avons pris connaissance du projet de règlement **01-283-108**. Il est à noter que les limites extérieures de **notre bâtiment étant de 25' par 45', nous ne pourrions nous prévaloir de l'exclusion prévue au projet pour les immeubles de 20' et moins de largeur.**

**Le projet de règlement dans sa forme actuelle aurait donc des conséquences extrêmement difficiles pour notre famille.** En effet, il ferait en sorte que nous devrions déménager, de quitter le quartier, les commerçants avec lesquels nous avons établis des liens, les voisins avec lesquels nous nous sommes liés, la garderie de nos enfants et tous les lieux où nous avons maintenant nos habitudes. Le projet de règlement nous cause un énorme stress puisque son adoption nous forcerait à quitter une maison et un quartier auxquels nous nous sommes attachés et pour lesquels nous nous sommes grandement investis. **Ce stress nous apparaît profondément injuste et injustifié, car nous avons suivi toutes les bonnes vérifications et suivi toutes les règles depuis que nous nous sommes engagés dans l'aventure de la transformation graduelle de notre propriété.**

D'ailleurs, le projet de loi nous semble être une réponse inadaptée aux raisons avancées pour le justifier. Notre objectif derrière la reprise des logements de notre immeuble n'est pas de faire davantage de profit. Au contraire, cela se fait non seulement à grand coût pour nous, mais cela entraîne aussi le sacrifice relié la perte des revenus de location. Notre objectif est simplement de loger notre famille convenablement. Nous ne nous reconnaissons donc pas dans le portrait peu flatteur qui est fait des propriétaires responsables des "rénovictions". D'ailleurs, le projet de conversion de notre immeuble en maison unifamiliale, s'il se concrétise, fera en sorte que l'immeuble abritera le même nombre de personnes qu'avant 2015, c'est à dire 4 au total.

Finalement, nous posons la question à savoir s'il revient réellement aux petits propriétaires occupants de porter le fardeau du maintien du parc locatif actuel. Il s'agit d'un enjeu important qui devrait requérir que des moyens substantiels soient investis par les différents paliers de gouvernement. En ce sens, le règlement en question nous semble plutôt une réponse symbolique que réelle à la problématique, ne justifiant pas de bafouer les droits légitimes d'autres citoyens pour la mettre en place

En conclusion, nous vous prions de prendre en considération les conséquences tragiques pour notre famille et toutes les autres qui sont dans une situation similaire, et de revoir le projet de règlement en profondeur **afin qu'il ne brime pas les droits ni les rêves des petits propriétaires occupants** actuels. La vaste majorité d'entre nous n'aspirent qu'à procurer une maison confortable à leur famille et où nous pourrions vivre longtemps. Vous pourriez par exemple maintenir des droits acquis, prévoir des exemptions pour les propriétaires-**occupant**, augmenter la largeur prévue à l'exemption à 25', ou de n'adopter que la portion du projet de règlement qui concerne les maisons de chambre.

Merci vous remercions d'avance de bien tenir compte des gens dans notre situation

Mathieu, Angie, Clémentine et Milo

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

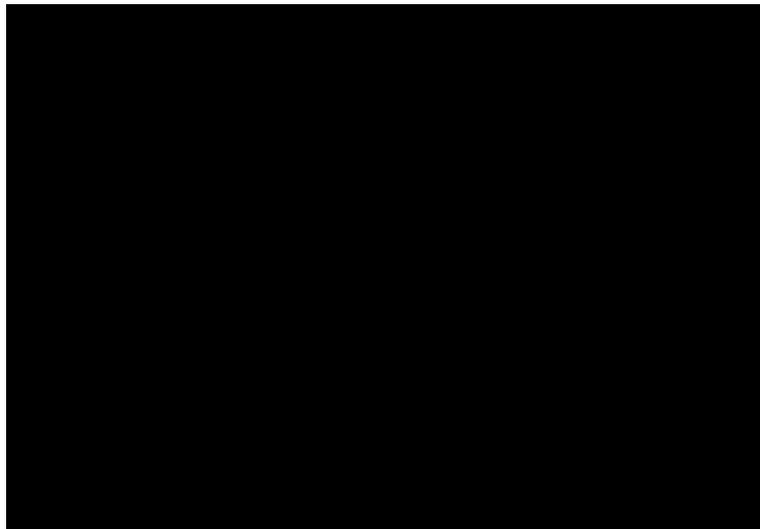
Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.17. Jérémie Fortin-Groulx (no. 141.)

OBJET Lettre d'opinion dans le cadre de la consultation publique du projet de règlement  
01 283 108

Madame, monsieur,

Nous vous présentons notre famille Noam Fortin (3 ans), Émile Fortin (6 ans), Julie Descoteaux et Jérémie Fortin Groulx



Nous sommes propriétaires occupants d'un duplex dans le district de Villeray [redacted] depuis mai 2018. Nous avons acheté dans le quartier pour être proche d'un métro et ainsi aller travailler au Centre-Ville dans un temps raisonnable comparativement à la banlieue. Nous voulions être capables de nous déplacer à pied et d'acheter dans des commerces de proximité : ce que nous faisons quotidiennement sur la rue Jarry que ce soit dans les fruiteries, boulangeries, cafés ou quincailleries.

Nous tenons à vous partager nos inquiétudes et notre déception face à la possible adoption du projet de règlement 01-283-108. Nous comprenons l'objectif du règlement et nous le trouvons justifié en ces temps de pénurie de logements. Par contre, en tant que parents de deux jeunes enfants, nous trouvons les moyens utilisés mal ciblés. Nous nous sommes établis à Montréal tout juste avant de former une famille, car Montréal affichait des publicités promouvant son ouverture à accueillir de plus en plus de familles dans sa ville. Or, nous apprenons maintenant, que si nous prenons la décision d'avoir un troisième enfant, nous serons contraints de déménager car notre duplex ne nous offrirait pas un espace convenable. Malheureusement, nous n'aurions pas les moyens de nous acheter une maison déjà construite plus grande dans Villeray, ne serait-ce qu'à cause du prix exorbitant de la taxe de mutation.

Nous envisagions depuis quelque temps de modifier la division de notre duplex en prenant le logement du haut, mais en transformant notre sous-sol en un logement un peu plus petit que celui offert en ce moment. Cela nous permettrait de gagner un peu plus d'espace sans déménager. Cette transformation sera-t-elle permise avec la présente modification

réglementaire? L'article 133 modifiant le règlement de zonage est écrit comme suit : *Dans un bâtiment existant de 2 logements et plus, sauf pour un bâtiment de logements sociaux ou communautaires, le nombre de logements ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit.* De ce que nous comprenons de cet énoncé, avec notre projet, nous ne contrevenons pas à ce règlement. Or, j'ai appris, lors d'un entretien téléphonique avec l'arrondissement le 17 juillet que le déplacement d'un logement ne respecte pas l' « ESPRIT » du règlement et que la demande de permis serait refusée. Nous ne sommes pas d'accord avec ce nom « esprit », car dans les faits, après notre modification, il y aurait le même nombre de logements. Laissez-moi conclure qu'il y a ici interprétation suggestive de ce règlement.

Si nous n'avons pas le droit de modifier l'espace de location de notre duplex, qu'en est-il d'un quadruplex juste au coin de la rue Jarry et Saint-André qui est loué en totalité sur Airbnb aux touristes plutôt que d'être offert aux montréalais. À l'année longue, nous voyons des plaques d'immatriculation de l'Ontario et des États-Unis déferlées sur le coin de la rue. Nous croyons qu'il serait beaucoup plus facile de récupérer des logements loués à des étrangers en ne permettant pas de location à court terme là où il est actuellement permis par l'arrondissement. Permettez-nous de trouver cette situation absurde et frustrante.

De plus, nous trouvons inconcevable que Villeray propose un règlement plus restrictif que d'autres arrondissements :

*Depuis le 19 mars dernier, les arrondissements de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, Rosemont–La Petite-Patrie, Plateau-Mont-Royal, Sud-Ouest et Ville-Marie, tous dirigés par Projet Montréal, ont également adopté des mesures semblables, à quelques nuances près. Dans Mercier–Hochelaga-Maisonneuve et Ville-Marie, les transformations de duplex et triplex en maisons unifamiliales restent possibles. Dans le Sud-Ouest, elles sont permises dans quelques secteurs seulement, depuis une modification au règlement d'urbanisme adoptée en mai 2019. Rosemont–La Petite-Patrie n'interdit pour sa part que celles de triplex, alors que dans le Plateau-Mont-Royal, la suppression de logements sera permise pour transformer un duplex en cottage, « si la superficie maximale de la nouvelle unité fusionnée ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> »<sup>1</sup>. N'aurait-il pas lieu de mettre des amendements inspirés des autres arrondissements tels que de ne pas inclure les duplex ou une limite d'espace à occuper de 200 m<sup>2</sup> dans votre modification de règlement?*

De plus, nous trouvons injuste que les règles changent en cours de route. Peut-être qu'avoir su nous n'aurions pas décidé d'établir notre famille dans Villeray et ainsi participer à l'activité économique des commerçants de Villeray. Pourriez-vous envisager de prévoir une clause grand-père, i.e. pour tous les nouveaux achats, la modification actuelle resterait en vigueur, mais pour ceux qui ont acheté avant la présente proposition du règlement, la modification actuelle du règlement ne s'appliquerait pas. Dans ce cas, lorsque tu achètes, tu sais à quoi t'attendre.

---

1

<https://www.lapresse.ca/maison/immobilier/2020-06-07/villeray-saint-michel-parc-extension-la-transformation-de-duplex-en-maisons-interdite>

Nous faisons appel à votre bon sens, votre sens de la famille et vous demandons, svp, de nous aider dans notre bataille afin de faire revoir cette réglementation qui aura pour conséquence **l'éviction de familles de leurs propres résidences**. Nous nous permettons de vous rappeler qu'il n'y a pas que les locataires qui ont des droits et qui méritent d'être protégés et que des familles peuvent autant être locataires que propriétaires.



Jérémie Fortin-Groulx et Julie Descôteaux

[Redacted contact information]

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.18. Hugo Levasseur (no. 153.)

## Commentaires et questions en lien avec le projet de règlement 01-283-108

Nous sommes une petite famille qui habite Villeray depuis plusieurs années. En 2017, nous avons acheté notre duplex dans le but éventuel de le transformer en maison uni-familiale. Depuis, nous avons investi une somme substantielle dans cette propriété pour la préparer à cette transformation. Ce projet de règlement se présente en obstacle imposant à ce projet de vie.

Nous vous remercions de nous donner l'opportunité de vous partager notre point-de-vue et de vous poser quelques questions.

### **Au sujet de la définition de la Crise du Logement :**

#### **Contexte :**

En 2015 [on](#)<sup>1</sup> définit la crise du logement comme suit : « Une insalubrité généralisée des logements Montréalais et une situation socio-économique difficile forçant certains locataires à dépenser souvent plus de 30% de leur salaire pour se loger ». En réponse à cette crise, le parti au pouvoir propose de mettre en chantier de nouveaux logements sociaux.

En autres termes, en 2015, cette crise est une crise d'accès au logement salubre pour les classes de citoyens les plus vulnérables. La réponse vise juste : la création de logements subventionnés.

Il va sans dire, que cette crise n'est pas propre au parc de logements appartenant à des intérêts privés. Effectivement, en 2018 [un article](#)<sup>2</sup> de La Presse décrit le piètre état dans lequel se trouve certains des immeubles de l'Office Municipal d'Habitation de Montréal. En si piètre états d'ailleurs, qu'ils seraient en partie, vacants. Élu l'année précédente, la Maire Plante [dit](#)<sup>3</sup> vouloir bonifier le parc de logements sociaux en y ajoutant 12000 logements. Encore une bonne idée.

---

1 La Presse, « Logement à Montréal: le PQ demande à Québec d'agir rapidement », 2015 (<https://www.lapresse.ca/actualites/politique/politique-quebecoise/201509/20/01-4902248-logement-a-montreal-le-pq-demande-a-quebec-dagir-rapidement.php>)

2 La Presse, « HLM: des logements vacants par dizaines », 2018 (<https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/201810/23/01-5201450-hlm-des-logements-vacants-par-dizaines.php>)

3 La Presse, « Montréal veut construire 12 000 logements d'ici 2022 », 2018 (<https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/201810/25/01-5201696-montreal-veut-construire-12-000-logements-dici-2022.php>)

Malheureusement la réalisation de ces plans semble avoir été minée par certains obstacles et en 2020 déjà, [des articles](#)<sup>4</sup> mentionnent ces difficultés auxquelles font face l'administration municipale vis-à-vis la création de logements sociaux. C'est à ce moment que le [discours politique](#)<sup>5</sup> choisira une nouvelle cible, une nouvelle cause de la crise : Le propriétaire qui, pour loger sa famille, transforme son plex en unifamiliale.

**Questions :**

1. Dans le contexte tel que décrit ci-haut, ne trouvez-vous pas injuste de faire porter le fardeau, d'une crise à laquelle la municipalité n'arrive pas à répondre, à quelques propriétaires-occupants qui cherchent à abriter leurs familles?
2. En accusant le propriétaire de plex d'être un facteur majeur de l'érosion du parc de logements locatifs, n'en faites-vous pas le nouveau bouc-émissaire d'une campagne visant à vous déresponsabiliser face à cette crise?

---

4 La Presse, « Des milliers de logements abordables en péril », 2020, (<https://www.lapresse.ca/actualites/politique/2020-06-04/des-milliers-de-logements-abordables-en-peril>)

5 La Presse, « a », 2020, (<https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2020-06-18/l-embourgeoisement-du-plateau-connaît-un-second-souffle>)

## Au sujet des objectifs et méthodes du projet de règlement 01-283-108 :

### Contexte :

Selon les documents<sup>6</sup> que vous avez publiés, vos objectifs sont les suivants :

1. Protéger le parc de logements locatif<sup>7</sup> (en nombre)
2. Éliminer ce que vous qualifiez de « réno-viction »
3. Ralentir l'augmentation du coût de location des logements
4. Éliminer « l'embourgeoisement » et la spéculation immobilière<sup>8</sup>

Malgré que certains de ces objectifs pourraient, en surface, nous sembler louables, ils n'ont, selon nous, pas fait l'objet d'une analyse complète et ou correcte. Nous considérons donc que ce projet ne contribue en aucun point à atteindre les objectifs que l'arrondissement s'est fixé. De plus, il s'attaque de plein fouet aux droits des propriétaires-occupants tels qu'établie par la réglementation existante et le Code Civil du Québec.

Sur la protection du parc de logements locatifs : selon ces données<sup>9</sup>, il est clair que sur l'ensemble de la période étudiée (2015 – 2019) il y a une augmentation de 1335 logements dans l'arrondissement. De plus, selon les mises en chantier<sup>10</sup> de Montréal, la proportion d'appartement locatif construit est de 44%. Si cette proportion est prise en considération dans Villeray-St-Michel-Parc-Extension, nous estimons le nombre de nouveaux logements locatifs à 662 et en y soustrayant le nombre de logements éliminés, 170, par les transformations (sans considérations au fait que ces logements n'étaient peut-être pas tous sur le marché de la location) nous nous retrouvons avec un apport net de logements locatifs de : 492.

**Donc, en réalité, sur la période étudiée, il n'y aurait pas de réduction du parc de logements locatifs!**

---

6 Système de gestion des instances – Sommaire décisionnel, Numéro de dossier : 1206996006

7 Présentation de la Division de l'urbanisme et des services aux entreprises, 9 avril 2020 , L\_e\_s\_«  
\_r\_én\_o\_v\_i\_c\_t\_i\_o\_n\_s\_», \_A\_n\_a\_l\_y\_s\_e\_d\_u\_p\_h\_én\_o\_m\_èn\_e\_à\_p\_a\_r\_t\_i\_r\_d\_e\_s\_  
\_s\_t\_a\_t\_i\_s\_t\_i\_q\_u\_e\_s\_d'ém\_i\_s\_s\_i\_o\_n\_d\_e\_p\_e\_r\_m\_i\_s\_d\_e\_  
\_l'\_a\_r\_r\_o\_n\_d\_i\_s\_s\_e\_m\_e\_n\_t\_

8 Allocution de la Mairesse Fumagalli, Conseil d'arrondissement ordinaire de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, 1er juin 2020

9 Compilation des statistiques de permis par la Division de l'urbanisme et des services aux entreprises, 2020

10 Bulletin d'habitation – Bilan 2019,  
<https://www.apchq.com/download/18e43eef3064bdcc89ad4a217a01dc401caf4e25.pdf>

Sur la « réno-viction » : Comme nous l'avons déjà mentionné, la salubrité du parc de logements locatifs est une composante clef de la [Crise de Logement](#)<sup>1</sup>. Une réponse à ce problème passe généralement par la modernisation et la rénovation des propriétés identifiées. Une fois modernisées et rénovées, ces propriétés peuvent, éventuellement, se retrouver sur le marché de la location dans un état permettant d'accueillir des locataires en toute sécurité dans un environnement salubre. Les évictions faites dans le cadre de la loi, permettent au propriétaire, d'améliorer l'état de son immeuble de façon et, de ce, contribue à l'amélioration de l'ensemble du parc de logements de l'arrondissement.

Sur l'augmentation du loyer : selon la [SCHL](#)<sup>11</sup>, Montréal se place au 33<sup>ème</sup> rang au Canada, sur 37, parmi les grands centres urbains en termes de coût du loyer. Avec un loyer moyen de \$855 par mois pour un 2 chambres à coucher, un ménage Montréalais paie 68% de ce que paie un ménage d'Edmonton, 54% de ce que paie un ménage de Toronto et 48% de ce que paie un ménage de Vancouver pour un logement équivalent. De plus, avec une augmentation moyenne du loyer de 3,4% de 2018 à 2019, au 22<sup>ème</sup> rang, Montréal se trouve encore très loin derrière les autres métropoles (8% à Ottawa, 6.1% à Toronto, 4.1% à Trois-Rivières).

Finalement, sur l'embourgeoisement : les familles de propriétaires-occupants sont peut-être une classe de citoyens moins vulnérable que celles déjà établies dans Villeray-St-Michel-Parc-Extension. Par contre, vous reconnaîtrez qu'ils ne font généralement pas parti d'une élite économique et que leur contribution au développement social, économique et culturel peut être perçu en se promenant dans Villeray pour apprécier les changements positifs qui ont eu lieu au cours des dernières 10 années. Il y a dix ans, au coin de Jarry et St-Denis, on pouvait trouver un salon de massage douteux. Aujourd'hui on y retrouve le Café La Rue. L'arrivée de nouvelles classes de citoyens engendre ces développements positifs. Vous devriez en tenir compte.

#### **Questions :**

1. Étant donné le contexte tel que décrit ci-haut, ou il y a croissance du nombre de logements locatifs : comment justifiez-vous votre objectif de protéger le parc de logements locatifs?
2. La transformation et l'agrandissement de logement implique la modernisation et rénovation de ce dernier. Pourquoi ne considérez-vous pas que les investissements, des propriétaires qui transforment leur immeuble en unifamiliale, contribuent directement à l'amélioration du parc de logements locatifs?
3. Sachant que Montréal se trouve [au bas de l'échelle nationale](#)<sup>11</sup> en termes de coût du loyer et d'augmentation du loyer, comment justifiez-vous cet objectif

---

11 Données du rapport sur le marché locatif, 2018-2019, (<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/data-tables/rental-market-report-data-tables>)

de freiner l'augmentation des coûts du loyer et de priver les propriétaires de revenus nécessaires à l'entretien du parc de logements locatifs privé?

4. Quelles sont les données réelles et objectives que vous avez utilisées pour déterminer que les « réno-victions » sont un réel problème?
5. Pouvez-vous fournir une définition claire et pratique de l'embourgeoisement?
6. Selon-vous, dans quelle mesure est-ce qu'une famille de propriétaires-occupants correspond à la définition que vous faites de l'embourgeoisement?
7. Étant donné l'augmentation de l'offre de logements dans Villeray-St-Michel-Parc-Extension d'environ 2% (1335 net entre 2015 et 2019) et une augmentation maximale de la population d'environ 1.2%<sup>12</sup> sur une période de longueur équivalente, ne y voyez-vous pas un surplus de logements?
8. Étant donné que la SCHL mentionne clairement<sup>13</sup> que ses rapports sur le marché locatif ne contiennent pas de données sur les immeubles de moins de trois logements. En autres termes : ils ne contiennent pas de données sur les duplex. Quelles données, réelles et objectives, ont été utilisées pour justifier l'inclusion des duplex aux restrictions prescrites par règlement 01-283-108?

---

12 PROFIL SOCIODÉMOGRAPHIQUE Recensement 2016 Arrondissement VSMPE, 2018, ([https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL\\_SOCIOD%C9MO\\_VILLERAY%20ST-MICHEL%20PARC-EX%202016.PDF](https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%C9MO_VILLERAY%20ST-MICHEL%20PARC-EX%202016.PDF))

13 RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF, SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT RMR de Montréal, 2019, (<https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/data-research/publications-reports/rental-market-reports/2019/rental-market-reports-montreal-64413-2020-a01-fr.pdf?rev=cdac4a23-a820-40c4-bd6c-74acc9957514>)

## **Au sujet du manque d'uniformité des projets de règlements tels que présentés par les arrondissements et de cohérence dans son application:**

Sept arrondissements de Montréal ont adopté des projets de règlements similaire au projet 01-283-108. Tel que mentionné dans la présentation faite aux élus du projet<sup>14</sup>, chaque arrondissement propose une approche différente :

- Par exemple, à la mi-juin, dans Rosemont, un propriétaire de six-plex pouvait obtenir un permis de transformation pour unir deux logements sur deux étages séparés et de ce fait réduire le nombre de logements locatifs de l'arrondissement.
- Sur le plateau, on propose une superficie maximum de 200m<sup>2</sup> pour les transformations
- Au cours d'une séance ordinaire d'arrondissement<sup>15</sup>, vous mentionnez que des logements viables sont des logements à plus d'une chambre à coucher. Vous permettez donc la construction d'un immeuble à 3 logements dans une zones ou le règlement en prescrit 4. Or, un bon nombre de Duplex possèdent un 3 ½ ou 4 ½ à l'étage (Une chambre à coucher).

### **Questions :**

1. Selon-vous, étant donné que plusieurs arrondissements ont adopté des projets de règlements semblables, ne serait-il pas recommandable que ces règlements soit le plus uniformes que possibles?
2. Le règlement 01-283-108 impose une restriction sur la largeur de la façade d'un duplex : un duplex ayant une largeur de façade de plus de 20' ne peut être transformé. Seriez-vous d'accord pour dire qu'un duplex d'une façade de 20' et d'une profondeur de 50' (1000pc) a une superficie de plancher habitable plus grande qu'un duplex dont la façade est de 25' et une profondeur de 30' (750pc)? Seriez-vous en mesure de réviser cette condition et d'utiliser une mesure plus générale qui permettrait une attribution de permis plus juste?
3. Puisqu'un grand nombre de Duplex possèdent, tel que vous le décrivez, des logements « non-viables », seriez-vous en mesure d'inclure la notion de logement « viable » dans le règlement afin de permettre au propriétaire de duplex possédant ce type de propriété de transformer leur propriété en unifamiliale sans passer par un processus long et coûteux de dérogation?

---

14 Les « rénovictions » Analyse du phénomène à partir des statistiques d'émission de permis de l'arrondissement,

9 Avril 2020, Division de l'urbanisme et des services aux entreprises

15 Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du jeudi 2 juillet 2020, ([https://ville.montreal.qc.ca/documents/Adi\\_Public/CA\\_Vsm/CA\\_Vsm\\_ODJ\\_LPP\\_ORDI\\_2020-07-02\\_18h30\\_FR.pdf](https://ville.montreal.qc.ca/documents/Adi_Public/CA_Vsm/CA_Vsm_ODJ_LPP_ORDI_2020-07-02_18h30_FR.pdf))

### **Quelques notes personnelles :**

Comme l'a dit<sup>16</sup> si bien le Maire de Verdun, M. Parenteau, une maison, c'est un projet de vie et, souvent, l'investissement principal du citoyen. La transformation de notre duplex est un projet de vie, déjà entamée, que nous avons planifié compléter sur plusieurs années.

J'aimerais d'ailleurs souligner que nous avons partagé ce plan avec l'arrondissement et qu'à plusieurs reprises votre équipe nous avait confirmé qu'il serait possible de faire ce genre de travaux et d'obtenir les permis nécessaires pour le faire.

C'est donc avec grande surprise et déception que nous avons appris l'adoption de ce projet de règlement par l'arrondissement.

Nous espérons que vous tiendrez compte de nos commentaires et de nos questions et que vous ajusterez ce projet de règlement de façon à encourager les petites familles à rester à Villeray et à continuer de contribuer à son développement social et économique.

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.19. Yvan Bolduc (no. 154.)

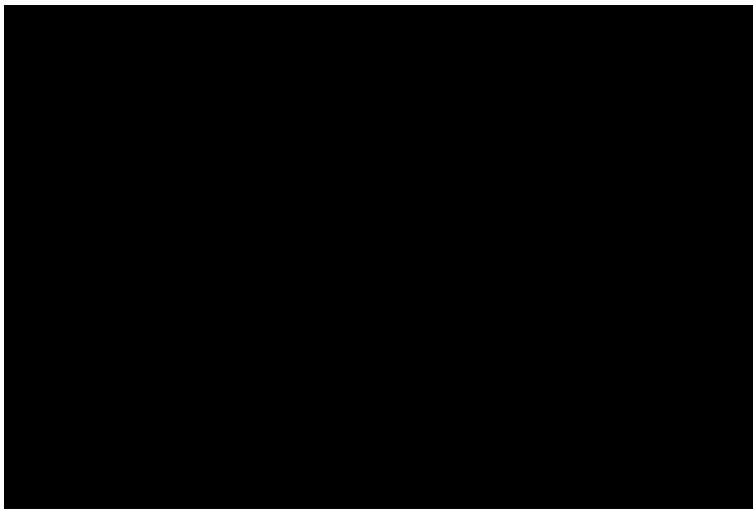
## Avis et recommandations sur le projet de règlement 01-283-108

### Nos coordonnées

Yvan Bolduc et Louise Nadeau



### Notre histoire



Louise (native de la Petite-Italie) et Yvan (natif du Saguenay, arrivé à Montréal en 1985) ont acquis le duplex de [redacted] en 1990. C'était un duplex qui avait besoin d'amour et nous lui en avons donné.

À ce moment, nous avons les deux garçons Lin et Bastien avec nous, 11 et 12 ans. Nous partagions tant bien que mal l'équivalent du rez-de-chaussée et un sous-sol mal fini. Nous avions un locataire qui était présent au moment de l'achat. Notre revenu faisait en sorte que nous arrivions justes. Pendant ces trente ans, les enfants ont grandi, et maintenant nous avons de petits enfants, Elliot et Elsie, 12 et 10 ans.

Nous avons énormément investi dans ce duplex : changer les fenêtres, aménager un sous-sol acceptable malgré sa hauteur de 6 pieds, réaménager l'intérieur avec déplacement de l'escalier du sous-sol, aménager la cour avant et arrière et bien d'autres. Il y a un peu plus de dix ans, le locataire a quitté et nous avons décidé de garder le logement pour notre usage. Ça devenait aussi pratique pour recevoir convenablement nos enfants et nos petits-enfants, ainsi que nos frères et sœurs, qui ne sont pas de Montréal.

Depuis plus de deux ans, nous préparons une retraite active et une rénovation majeure de la maison. Nous devons changer les planchers, remplacer des fenêtres, refaire un solarium qui n'était pas selon les normes de la ville et réaménager l'espace intérieur. Nous voulions en profiter pour ouvrir un escalier entre le rez-de-chaussée et le deuxième sans enlever l'escalier extérieur, la cuisine et la salle de bain du 2e, dans le but de pouvoir la revendre dans 15 à 20 ans avec la possibilité, pour le nouveau propriétaire, d'avoir un logement ou non.

Avant même que l'on demande le permis de construction est arrivé le projet de règlement 01-283-108. Étant donné que nous ne louons pas et ne louerons pas le logement pour les 15 à 20 prochaines années, escalier intérieur ou non, nous trouvons ça frustrant de ne pas pouvoir réaliser le rêve de rendre l'accès plus aisé au 2e étage pour recevoir nos enfants, nos petits-enfants et nos frères et sœurs; en plus d'avoir un peu d'espace bien mérité au moment de notre retraite. Pour nous, cette maison est le rendez-vous familial à Montréal.

### Analyse des données et des motivations du règlement

Lors de l'annonce du règlement, plusieurs propriétaires-occupants se sont réunis afin de comprendre les motivations des arrondissements et des élu.es. Le travail a été laborieux et nous avons constaté que la collaboration des élu.es et de leurs représentants n'a pas été au rendez-vous. Nous avons envoyé une multitude de questions à plusieurs élu.es et la réponse que nous avons reçue dans 90% des cas est que nous devons utiliser la consultation publique pour émettre nos questions et opinions. En écrivant ce document, nous n'avons aucune idée de l'état de la réflexion des élu.es de l'arrondissement de Villeray-St-Michel-Parc Extension (dans la suite du document, lorsque nous utilisons Arrondissement, nous faisons référence à Villeray-St-Michel-Parc Extension à moins de spécifier un autre arrondissement). À notre connaissance, seul le maire de l'arrondissement de Verdun a émis son opinion sur ce règlement (voir résumé en annexe A de son allocution le 30 juin dernier).

Nous avisons ici le lecteur que les opinions émises dans ce document sont celles de Yvan Bolduc et Louise Nadeau, propriétaires-occupants du [REDACTED]

### Données issues de la SCHL et de l'arrondissement

Nous avons examiné du mieux possible les données disponibles. Nous avons été surpris et inquiets d'une mise en garde par la SCHL sur l'approximation des statistiques qu'ils fournissent sur l'habitation. À notre avis, comment peut-on régler des problèmes si on ne peut pas se fier sur les bonnes données du problème. Mais qu'à cela ne tienne, il faut bien partir quelque part.

Voici cependant une donnée fiable, une pétition contre ce règlement a été signée par plus de 5000 personnes. Elle a été déposée à la consultation publique.

Voici un résumé des principales statistiques (le texte en encadré est tiré du document *Mise en contexte* fourni par l'arrondissement dans le [document de consultation](#)):

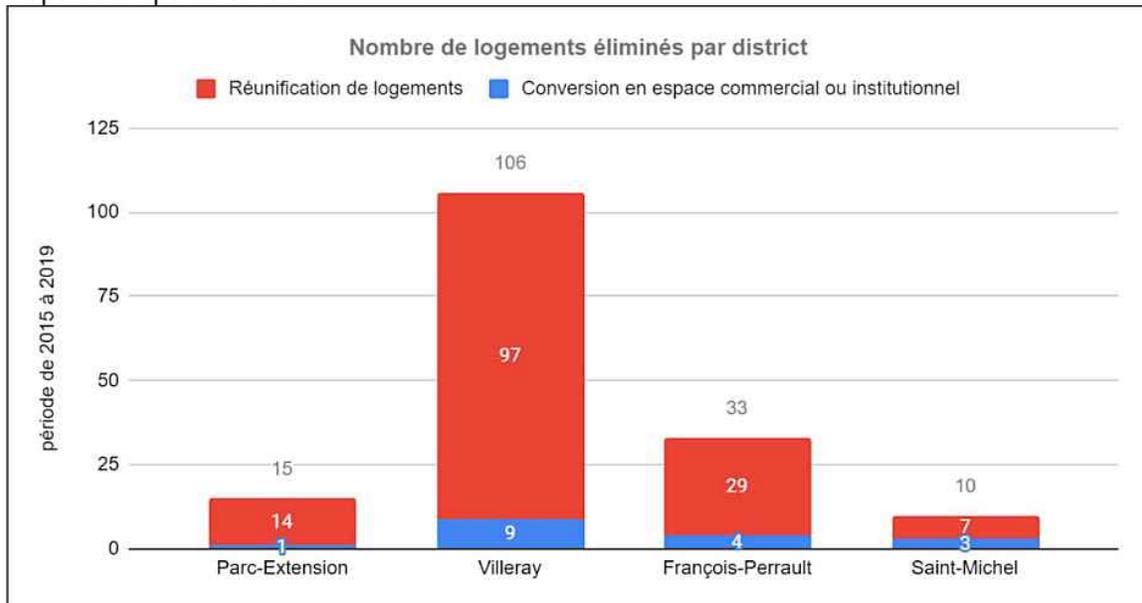
Selon les données du recensement de 2016 :

- L'arrondissement comporte 64 880 logements privés occupés;
- 72% (46 865 logements) sont offerts en location;
- 12% (8 020 logements) sont des condos;
- 16% (10 386 logements) sont habités par le propriétaire (excluant les condos).

Dans les 5 dernières années, 170 logements ont été éliminés via l'émission de permis de transformation. Parmi ceux-ci :

1. La subdivision de logements est responsable pour la perte de 6 logements;
2. L'agrandissement substantiel de logements, en passant par la réunification de logements, a engendré la perte de 147 logements;
3. 17 logements sont disparus suite à un changement d'affectation.

Cela représente environ 0,26% du parc de logements que comporte l'arrondissement. Répartition par district :



Dans les 5 dernières années, sur 139 permis émis pour la réunification de logements (engendrant la perte de 147 logements) :

- 80 permis (58%) visaient la conversion de triplex et de duplex en unifamilial;
- 27 permis (19%) portaient sur la conversion de triplex en duplex.

Nous aimerions revenir sur quelques points de ces statistiques, que l'on nous dit imprécises :

1. Aucune statistique n'est fournie sur l'impact du concept *AirBNB* dans l'arrondissement. À notre avis, il est beaucoup plus important que la réduction de logement attribuée aux propriétaires-occupants.

2. Aucune statistique n'est fournie sur l'impact du concept de Réno-éviiction (propriétaires-non-occupants qui évincent les locataires dans le but de rénover et de louer à fort prix leur parc locatif) dans l'arrondissement. À notre avis, il est beaucoup plus important que la réduction de logement attribuée aux propriétaires-occupants. Voici cependant ce qu'en dit M. Fonticella :
 

*\*Beaucoup de gens nous appellent pour nous dire que des propriétaires, surtout des compagnies immobilières, utilisent différents stratagèmes, dont souvent l'excuse de rénovations majeures, pour évincer des locataires. C'est ce qu'on appelle la réno-éviiction.\**

*\*Andrés Fontecilla, député de Québec solidaire\**

[Crise du logement : les évictions, un fléau au Québec | Radio-Canada.ca]( <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1505977/logement-crise-marceau-mont-royal-lafreniere-villeray> )
3. Aucune statistique n'est fournie sur l'impact de la transformation des Plex en Condos (incluant la démolition de duplex pour reconstruire en Condos, ou simplement, la transformation de logements en Condos). Le nombre de Condos est identifié, cependant les données sur le nombre de transformations annuelles ne sont pas précisées. À notre avis, cette transformation est plus importante que la réduction de logement attribuée aux propriétaires-occupants.
4. En ce qui a trait à la statistique de 0,26%, nous comprenons qu'elle représente la somme de l'élimination des logements des 5 dernières années. Nous comprenons donc que pour une année, l'impact est de 0,05%, soit moins de 30 logements impactés.
5. La mairesse de Montréal, Madame Valérie Plante a indiqué au début de son mandat qu'elle désirait bâtir 12 000 logements sociaux. Actuellement, à un an de la fin de son mandat, les statistiques sont contradictoires sur le statut de la réalisation de ce projet. On comprend que ces constructions, si elles avaient été réalisées, viendraient combler les besoins que veut soulager le règlement sur la limite de réduction des logements. Ce point est élaboré plus en détails plus loin dans le document.
6. Il n'est pas possible de savoir quel est le pourcentage de logement habité par une famille, mais on sait que 51% des logements sont habités par des personnes seules.
7. Il a été difficile d'obtenir le taux d'inoccupation des logements de l'arrondissement. Selon cet article [Montréal réclame un fonds d'urgence pour aider les ménages sans logement Radio-Canada.ca], le taux d'inoccupation dans la métropole québécoise a atteint en 2019 son niveau le plus bas en 15 ans, soit 1,5 %
 

(<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1706840/montreal-demenagement-crise-logement-pandemie-covid-coronavirus-proprietaires-quebec> )

Nous comprenons qu'un marché stable devrait comporter 3% d'inoccupation. En faisant un calcul simple sur la base de 1,5% d'inoccupation versus ce qui serait idéal à 3%, il y a donc un manque équivalent à 1,5%. Le manque de logement pour atteindre 3 % correspond à 703 logements (46 865 logements\*1,5%) pour notre arrondissement.

## Précision sur le point 5 : projet de 12 000 logements à Montréal

Voici donc quelques références relatives à la situation du logement à Montréal :

Le problème des logements à Montréal a été identifié clairement en septembre 2015 :

[Logement à Montréal : le PQ demande à Québec d'agir rapidement]

<https://www.lapresse.ca/actualites/politique/politique-quebecoise/201509/20/01-4902248-logement-a-montreal-le-pq-demande-a-quebec-dagir-rapidement.php> )

E octobre 2018, la mairesse Valérie Plante s'est engagée à construire 12 000 logements sociaux et abordables :

[Montréal veut construire 12 000 logements d'ici 2022]

<https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/201810/25/01-5201696-montreal-veut-construire-12-000-logements-dici-2022.php> )

Aussi dans cet article, on y mentionnait :

Tout en aménageant de nouveaux logements, Montréal assure qu'elle contribuera aussi à la rénovation des logements existants. \*La Presse\* révélait cette semaine que 260 logements de l'Office municipal d'habitation de Montréal étaient inoccupés <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/201810/23/01-5201450-hlm-des-logements-vacants-par-dizaines.php> ) en raison de leur mauvais état. Deux édifices privés mal en point ont également été récemment évacués. « Il ne faut pas juste du neuf, mais il faut aussi préserver l'existant », a dit Valérie Plante. Elle a d'ailleurs déploré de voir l'état de plusieurs logements sociaux.

Dans un autre article, toujours en octobre 2018, on pouvait y lire ceci :

La Ville a dévoilé hier les détails de sa stratégie en habitation pour les prochaines années. On prévoit la création de 6 000 logements sociaux, soit des unités dont les occupants bénéficient d'une aide financière pour réduire leur loyer. Montréal participera aussi à la construction de 6 000 logements abordables, soit des projets offrant des loyers inférieurs aux prix du marché.

Pour atteindre cet objectif d'ici 2022, la métropole devra augmenter la cadence. Alors que 500 logements sociaux ont été livrés en 2017, la mairesse dit vouloir en faire construire plus de 1 250 par an.

[Valérie Plante dénonce le « gaspillage » de logements sociaux] (<https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/201810/26/01-5201761-valerie-plante-denonce-le-gaspillage-de-logements-sociaux.php> )

Les trois articles suivants, datant de 2020, tentant de faire état de la situation de la construction de ses 12 000 logements. Dans le premier article, on y révèle ceci :

Concrètement, sur les quelques 3 200 logements sociaux actuellement « en développement », 320 sont déjà habités, tandis que 1 190 sont en construction et 1 693 sont en « engagement conditionnel ». Concernant les logements abordables promis, la « vaste majorité » sont déjà habités, avance M. Beaudry.

\*\*« On a augmenté à un rythme effréné la réalisation des projets, malgré les défis dont fait état la vérificatrice générale. » - Robert Beaudry, responsable de l'habitation à la Ville \*\*

Pourtant dans le troisième article, les informations semblent contradictoires :

« Le nombre d'unités réellement réalisées, c'est zéro à ce jour. Ce sont des projets », a affirmé mardi Michèle Galipeau, vérificatrice générale (VG) de la Ville de Montréal, qui s'est penchée sur ce programme d'habitation.

[Des milliers de logements abordables en péril]

<https://www.lapresse.ca/actualites/politique/2020-06-04/des-milliers-de-logements-abordables-en-peril> )

[Ville de Montréal - Habiter Montréal - Développement de 12 000 logements ...]

[https://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=9337,143319549&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](https://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337,143319549&_dad=portal&_schema=PORTAL) )

[Confusion autour du nombre de logements sociaux construits à Montréal | JDM]

<https://www.journaldemontreal.com/2020/06/16/confusion-autour-du-nombre-de-logements-sociaux-construits-a-montreal> )

Dans l'article suivant, voici ce que nous révèle M. Beaudry (responsable de l'habitation au sein du comité exécutif) et Madame Plante :

Projet Montréal, qui a fait de l'habitation sa priorité, a promis de [faire construire 6 000 logements sociaux et 6 000 logements abordables] (<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1156877/habitation-montreal-reglement-inclusion-sociale>) au cours de son mandat. M. Beaudry (responsable de l'habitation au sein du comité exécutif) a indiqué que 70 % de l'objectif avait été atteint.

Les besoins sont énormes, a ajouté Mme Plante, spécifiant que 20 000 ménages étaient en attente d'un logement social.

[Montréal réclame un fonds d'urgence pour aider les ménages sans logement | Radio-Canada.ca] (<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1706840/montreal-deménagement-crise-logement-pandemie-covid-coronavirus-proprietaires-quebec>)

Ces derniers chiffres nous apparaissent disproportionnés en regard aux 30 logements que l'on veut mobiliser aux propriétaires-occupants.

### Le point sur toutes ces statistiques

Toutes ces statistiques nous laissent perplexes et nous nous demandons si l'ensemble des données ont été prises en compte dans la recommandation de la Division de l'urbanisme pour élaborer ce règlement. En considérant le point 5 et 7, nous constatons que les logements promis par madame Plante seraient venus combler en grande partie ou probablement en totalité les 703 logements manquants de l'arrondissement.

Nous ne pouvons aussi passer sous silence la volatilité des données recueillies. Il nous apparaît évident que prendre des décisions ou faire des recommandations sur des statistiques aussi contradictoires, ne peut mener qu'à des solutions qui ne sont pas adaptées aux problèmes.

À la lueur de cette analyse, nous retenons donc les conclusions suivantes :

1. L'effort des propriétaires-occupants exigé par le règlement ne représente que 30 logements sur un besoin de 703 logements.
2. Si la promesse de la madame Plante avait été réalisée aujourd'hui, nous ne croyons pas que les élus auraient senti le besoin de faire ce projet de règlement.
3. Pour essayer de pallier un manque de 703 logements, on détruit annuellement les plans et les rêves d'une trentaine de propriétaires-occupants.

### Et si on s'intéressait au côté humain de ce règlement

Au cours de nos consultations, nous avons pu quand même parler à quelques intervenants, dont la signataire de la recommandation de la Division de l'urbanisme (voir le résumé de la conversation à l'annexe B). Cette personne nous a mentionné (conversation avec Yvan Bolduc le 30 juin 2020) que lors de l'étude, aucun propriétaire-occupant n'avait été consulté. Nous avons été surpris et déçus. Nous croyons que si une consultation minimale avait été faite pendant cette étude, beaucoup de frustrations et de peines auraient été épargnées. Nous sommes convaincus que quelques consultations auprès de quelques propriétaires-occupants auraient convaincu la Division de

l'urbanisme que nous sommes des gens qui veulent et aiment élever leurs familles dans leur arrondissement et que pour cela, l'ajout d'un peu d'espace habitable prend tout son sens.

La grande majorité des propriétaires-occupants qui ont acquis des plex sont des familles. Ils ont choisi l'arrondissement pour y élever leur famille et en ont fait leur projet de vie. Plusieurs ont investi une grande partie leurs économies et elles sont maintenant dans une situation pratiquement intenable en raison de ce règlement.

Ce projet de règlement demande à une trentaine de familles de mettre leur projet de côté pour adresser un problème qui ne sera toujours pas réglé après la mise en place de ce règlement. Quels choix auront ces familles, incluant la nôtre, si les élu.es persistent dans l'adoption du règlement ? Nous n'avons nullement besoin d'élaborer davantage, mais vous pouvez imaginer que tous les moyens seront envisagés, étant donné la situation dans laquelle se retrouveront les propriétaires-occupants ; le pire pourrait être le départ de ces bons citoyens et de leurs familles pour un autre arrondissement ou la banlieue, plus compréhensive dans l'aménagement des habitations pour les familles.

### On ne peut pas arrêter le progrès, il faut s'adapter et trouver d'autres solutions

Le phénomène engendré par la prise de logement par un propriétaire-occupant est souvent appelé : embourgeoisement. Ce phénomène est inéluctable dans toutes les villes du monde et il a été démontré de nombreuses fois. Les gouvernements en place doivent s'y adapter, et ils doivent protéger les locataires, mais il y a des limites. Que se passe-t-il lorsqu'un locataire possède un logement depuis plus de 10 ans ? Le prix du logement est habituellement bas et force le propriétaire à investir le strict minimum dans l'amélioration du logement. Lors de son départ ou de la vente de la maison, cela force des rénovations majeures avec une augmentation du prix du loyer conséquente. C'est un phénomène impossible à arrêter.

Il faut donc d'autres solutions et la meilleure est sans doute celle mise de l'avant par la mairesse Plante, soit bâtir des logements sociaux à prix modiques subventionnés en s'assurant que l'équilibre du 3% d'inoccupation est atteint.

Pour le reste, nous croyons qu'il faut continuer les actions autour de réglementation de logements de type *AirBNB*, de l'équilibre des permis accordés entre les condos et les édifices à logements.

### Nos conclusions et recommandations

Malheureusement, nous ne croyons pas que le règlement 01-283-108 va régler la situation et nous sommes contre son implantation. Nous ne voyons pas non plus

d'ajustement possible au règlement pour qu'il soit acceptable pour la trentaine de propriétaires-occupants concernés annuellement.

Les propriétaires-occupants, dont nous-mêmes (Louise et Yvan), sont cependant très ouverts à faire partie d'une table de concertation permanente avec tous les secteurs concernés de la ville et toutes les autres associations concernées pour trouver des solutions et mécanismes qui aideront et régleront les problèmes reliés au logement. Nous croyons que la première activité de ce groupe serait de faire la lumière sur les différentes statistiques et données concernant l'habitation à Montréal et dans nos arrondissements. Avec ces données claires, il serait alors aisé de trouver les bonnes solutions aux problèmes de logement.

Il faut aussi se concentrer sur les efforts suivants :

- Sensibilisation des locataires sur les actions qu'ils peuvent prendre lorsque qu'ils se font évincer relativement aux réno-éviction.
- Accélérer davantage la construction des habitations avec logements sociaux et abordables.
- Gérer et encadrer davantage les demandes de permis de Condos et de location *AirBNB*.

### Quelques questions

1. Pourquoi n'y avait-t-il pas plus de données sur l'habitation dans le dossier de recommandation des urbanistes?
2. Pourquoi les urbanistes n'ont pas rencontré quelques propriétaires-occupants avant de soumettre leur recommandation?
3. Pourquoi les urbanistes et les élu.es n'ont-ils pas évalué les impacts de ce règlement sur les propriétaires-occupants?
4. Qu'a fait l'arrondissement au cours des dernières années pour sensibiliser les locataires à leurs droits en cas d'évictions afin qu'ils puissent utiliser les recours et l'aide disponibles ? De nouvelles initiatives sont-elles prévues à court terme?
5. Comment entendez-vous mobiliser les propriétaires-occupants, sans règlement coercitif, pour aider l'arrondissement dans la résolution de la problématique liée à la disponibilité des logements abordables.
6. En analysant la situation et en s'appuyant sur le point de vue, entre autre, du Maire Parenteau de Verdun (voir résumé en annexe A), on réalise que la solution passe inévitablement par la construction de nouveau logement. Il est difficile d'avoir l'heure juste sur l'état de la promesse de la Mairesse Valérie Plante sur la construction de 12 000 logements pendant son premier mandat. Quel est la situation exacte de cette promesse? Si le résultat fait en sorte que ce n'est pas suffisant pour ramener le taux d'inoccupation à 3%, qui semble est un taux acceptable, quel est le plan d'action des élu.es?

## Annexe A

### Conseil d'arrondissement Verdun - 30 juin 2020

#### Résumé de l'allocution du maire reliée au règlement visant l'habitation

#### 151 questions - plusieurs sur l'habitation

##### Mise en contexte

Le 30 juin 2020 se tenait le conseil d'arrondissement de Verdun. Le maire, M. Parenteau, a tenu à répondre aux 151 questions des citoyens dont plusieurs portaient sur le nouveau règlement de Verdun s'apparentant au règlement 01-283-108 de l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc Extension. Au début du Conseil, M. Parenteau a pris soin d'expliquer sa position sur ce nouveau règlement. Cette annexe est un résumé des points de vue exprimés par M. Parenteau.

#### Résumé de l'allocution du Maire Jean-François Parenteau sur le nouveau règlement touchant la limite de réductions des logements.

3 concepts de bases motivait le règlement :

- tenter de contrer les « réno-éviictions »,
- maintenir le parc de logements,
- maintenir une mixité sociale

Le conseil a décidé d'attendre que la consultation publique soit possible en mode régulier et non en mode numérique. Les élu.es désirent dans ce dossier, parler en face à face avec les citoyens. La consultation aura lieu en septembre. Il remercie les citoyens de leur patience.

Le règlement génère de la grogne et de multiples débats. Il indique que la réflexion n'est pas terminée. Le règlement actuel ne tient pas la route selon le maire. Il y aura certainement des modifications.

Pour sa part, ce qui ne fait pas de sens à la base: le nombre de 175 mètres carrés incluant le sous-sol. Avec ce paramètre, on ferme toutes les portes.

Aussi, les droits acquis... s'il y a un incendie, la maison perd son droit acquis... ça ne fonctionne pas.

En interdisant la conversion d'un logement pour accommoder une famille, on n'est loin de notre objectif. La volonté était de maintenir le parc locatif. La conversion apporte l'effet contraire, soit l'exode de nos familles. Lorsque la famille grandit, elle devra sortir de Montréal - possiblement avoir deux voitures, et tout ce que ça implique. On va à l'encontre du développement durable que l'on essaie de promouvoir le plus possible.

On peut toujours utiliser le PPCMOI. Ça coûte environ 7K\$ et le processus est arbitraire. Ce sont des frais qui s'ajoutent sur les familles de classe moyenne, qui investissent déjà dans des rénovations qui sont dispendieuses. Il faut comprendre que propriétaire n'égalise pas famille riche...

Concernant l'iniquité, en autorisant la conversion jusqu'à 175M2 et en arrêtant les autres complètement (Triplex et autres Plex), on met de la pression sur les Duplex. On crée par conséquent une augmentation des prix pour un type de Plex et ça ne fait pas de sens.

Si on enlève le 175M2, bonne nouvelle pour l'iniquité, mais on n'atteindrait pas l'objectif de maintenir le parc locatif.

Au final, ce qui est plus grave pour le maire, on est complètement à côté de l'objectif, car on ne change rien aux réno-éviictions. L'objectif du propriétaire est d'augmenter la valeur de ses logements. Il sort ses locataires, « strip » le logement, rénove et le remet sur le marché plus cher. Le règlement donne un faux sentiment que l'on fait quelque chose dans ce cas, mais il n'en est rien, et il est gêné comme élu de cette situation. Autre situation qui ne changera pas et que le propriétaire, une fois qu'il aura rénové, va faire un Flip, c'est-à-dire va revendre son immeuble plus cher. Le règlement ne fait rien sur ces cas.

3 dernières années : 15 logements par année en perte nette. Ne tiens pas compte des conversions inversées du commercial vers le résidentiel. Le condo a mauvaise presse. Dans les faits, un exemple, 4 projets de condos en location, remplace un poste de gaz à Verdun. Est-ce que les condos sont abordables? Pas vraiment. Mais ceux qui vont le louer vont probablement avoir libérés un loyer qui lui, était accessible, et l'équilibre pourra s'améliorer ainsi.

Il y a un déséquilibre important dans le marché actuellement. Le principe de base est l'offre et la demande. La tendance mondiale qui est lourde est que les gens convergent sur les métropoles et ça met de la pression sur le marché locatif. La réponse, il faut bâtir des logements, bâtir, bâtir, bâtir... sans ça, on ne règlera jamais le problème. Les circonstances donnent une occasion de convaincre les investisseurs de bâtir du locatif. Est-ce qu'ils seront abordables, probablement non. Mais comme ceux qui louent des condos, ceux qui vont le louer, vont probablement avoir libéré un loyer qui lui était accessible, et l'équilibre pourra s'améliorer ainsi.

La plus grande perte pour Montréal et plusieurs villes : AirBNB. Les règlements reliés avec les mécanismes de contrôle relèvent du ministère des Finances. Par contre, la crise sanitaire devrait redonner des logements autrefois en AirBNB sur le marché. On a peut-être un espoir là.

Le secteur immobilier a des cycles et il faut profiter du timing actuel pour faire des investissements. En 90 il y avait trop d'offres. Actuellement, pour équilibrer le marché, il faut bâtir. L'accessibilité doit être au-dessus de tout : il faut bâtir du logement social. Jusqu'à maintenant, on ne l'a pas fait. Et on ne doit pas faire payer d'autres citoyens parce que les logements sociaux n'ont pas été bâtis et que la ville n'a pas fait son travail.

En résumé :

« Réno-évictions » : le règlement ne fait rien. Lorsque le propriétaire est de mauvaise foi, consultez et faites-vous aider.

Maintenir le parc locatif : on garde le statu quo, on ne règle rien dans le fond. Si on ne bâtit pas, on ne règle rien.

Mixité sociale : Si on élimine la possibilité de faire des unifamiliales, les maisons actuelles en unifamiliale vont augmenter énormément de prix. On brise la mixité. Pour assurer la mixité, il faut ajouter des incitatifs pour augmenter le parc locatif et les logements sociaux.

Ce règlement ne tient pas la route. Il faut travailler pour le changer et l'améliorer.

## Annexe B

### Discussion du 30 juin avec Annie Robitaille

#### Mise en contexte

Dans notre démarche auprès des autorités concernées par le règlement, Yvan Bolduc a eu une conversation téléphonique avec Annie Robitaille, travaillant à la Division de l'urbanisme et signataire de la recommandation menant au projet de règlement 01-283-108. Cette conversation a eu lieu le 30 juin et nous vous présentons ici le résumé.

#### Résumé de la conversation du 30 juin entre Annie Robitaille et Yvan Bolduc

J'ai parlé à Annie Robitaille, de l'urbanisme, ce matin. Elle a reçu la demande d'accès à l'information faite par un des propriétaire-occupant et ils y travaillent. Ils essaient de faire vite compte tenu du délai de la consultation publique. Lorsque les documents seront prêts, ils sont envoyés au greffier et là, ils n'ont plus de contrôle. Elle ne pouvait me dire quand les documents seraient prêts. Je lui ai demandé de m'aviser lorsque ce sera envoyé au greffier (ça n'a pas été fait, mais nous avons reçu les documents avant la fin de la consultation publique).

J'ai demandé si ça incluait la demande de la ville auprès de leur Division. Elle m'a dit qu'il n'y avait pas de document formel de demande. Ça s'est fait verbalement entre les élu.es et la Division de l'urbanisme. Mais la demande est résumée dans le premier paragraphe de leur document : la Direction du développement du territoire (DDT) a reçu le mandat du conseil d'arrondissement de proposer des mesures réglementaires pour protéger le parc de logements de l'arrondissement.

*(Avis de Yvan Bolduc) On voit que la demande est de proposer des mesures pour ~PROTÉGER~ le parc de logements. La demande aurait pu être des mesures pour AUGMENTER... Ce que je veux dire (Yvan Bolduc), c'est que la demande semble dirigée pour la solution.*

Aussi, en lui parlant « d'augmenter » le parc, elle m'a dit qu'ils ne sont pas en mesure de proposer des incitatifs ou autres choses pour augmenter le nombre de logements versus les condos. La ville ne semble pas avoir ce pouvoir.

Finalement, elle m'a dit que le DDT n'avait parlé à aucun propriétaire-occupant lorsqu'ils ont fait leurs études.

Ce que je comprends est que leur idée est de sauvegarder les vieux logements pas chers (comme le souligne l'article du Devoir). Parce que de nouveaux logements neufs, ça ne semble pas une solution pour eux.

Dernier point, elle m'a dit qu'ils avaient accéléré la consultation publique pour accommoder les propriétaires-occupants afin de ne pas nous laisser dans l'attente trop longtemps. Que certains avaient des logements vides et qu'ils voulaient avoir un statut clair rapidement sur le règlement.

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.20. Jonathan Besserer (no. 155.)

Jonathan Besserer  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Service du greffe  
Arrondissement de Villeray–  
Saint-Michel–Parc-Extension  
405, avenue Ogilvy, bureau 200  
Montréal (Québec) H3N 1M3

Objet : Projet de règlement 01-283-108

Le lundi 20 juillet 2020

À qui de droit,

Ayant pris connaissance des mesures adoptées récemment visant à restreindre l'agrandissement et la subdivision des logements existants, **je tenais à vous communiquer mon désaccord envers la décision d'interdire la conversion de duplex ayant une façade de plus de 20 pieds en résidence unifamiliale** et vous partager mes inquiétudes par rapport aux impacts de l'ensemble du projet de règlement.

Ma conjointe et moi avons choisi de nous établir à Villeray il y a plus de trois ans lorsque nous avons fait l'achat d'un immeuble ayant 7.62 mètres (25 pieds) de façade. Bien que l'appartement disponible lors de l'achat n'était pas assez grand pour y fonder notre famille, ayant seulement deux chambres et une superficie habitable de moins de 750 pieds carrés, nous aimions l'idée de nous implanter rapidement dans notre quartier de rêve avec la possibilité, le temps venu, de reprendre le deuxième étage pour y loger notre famille.

Dans la mesure du possible, tout était calculé afin de minimiser l'impact de cette décision. Les locataires du haut, dans la quatre-vingtaine avancée, allaient éventuellement, lorsqu'ils le décideraient, quitter, nous offrant la possibilité de reprendre le logement, nous offrant la possibilité d'avoir plus de deux chambres. Pour l'instant, aucune pression de notre part pour qu'ils quittent. Nous profitons et apprécions nos présences mutuelles, il n'y a aucune inquiétude de part et d'autre et nous sommes parties prenantes de nos vies respectives.

Ce que j'essaie de vous faire comprendre, c'est qu'un propriétaire-occupant qui doit convertir pour y loger sa famille sur l'île de Montréal, dans son quartier, de manière abordable, le fait car il désire rester dans son quartier, participer à sa vitalité et interagir avec sa communauté. Ce n'est pas un promoteur immobilier qui évince ses locataires

pour augmenter la valeur économique de son immeuble, ce n'est pas un « flippeux » immobiliers qui fait des gains rapides sans se soucier de l'impact sur la vie des locataires existants et ce n'est pas un gestionnaire d'appartements de type « AirBnB » qui gère une opération sans égards de l'impact sur les résidents. Un propriétaire-occupant est un résident d'investi dans son quartier et qui doit prendre cette décision pour continuer d'y rester.

Loin de moi l'idée de diminuer la problématique qu'est l'attrition du parc locatif et abordable à Montréal. Nous devons tous nous pencher sur la question et contribuer afin de trouver une solution structurante et soutenable offrant une chance égale à chacun de se loger dans Villeray.

Cependant, à mon avis, les mesures proposées n'adressent pas les causes sous-jacentes de cette problématique. Rien n'empêchera un promoteur immobilier d'acheter, rénover et louer chaque unité à gros prix, diminuant ainsi l'offre de logement locatif abordable, et ce, en respect intégral du règlement. Encore pire, l'adoption de ce règlement dirigerait le quartier vers une sous-offre de logements abordables pour les familles ayant besoin de plus de deux chambres les forçant à quitter le quartier.

Bien que la cause soit louable, je crois que vous devriez revoir les critères d'application du règlement. Ces critères devraient inclure, entre autres mais sans être une liste exhaustive :

- Aire habitable hors terre
  - Un immeuble de 20 pieds de façade peut avoir une surface habitable supérieur à celle d'un immeuble avec une façade plus longue.
    - L'aire habitable hors terre serait donc un critère de sélection plus homogène et représentatif, offrant une meilleure comparabilité de la possibilité de loger l'espace que l'est le critère actuel soit la longueur de la façade.
  - Une analyse de l'aire habitable hors terre minimale ou maximale pour se qualifier devrait être effectué et celle-ci devrait être comparable entre les quartiers de Montréal.
- Nombre de mur mitoyen
  - Un immeuble de ayant 2 murs mitoyens n'a pas la même possibilité de conversion de l'espace intérieur qu'un immeuble ayant la même aire habitable sans mur mitoyen.

De plus, je vous encourage fortement d'exclure de vos critères de sélection, l'aire du terrain non bâti puisque :

- Le règlement ne devrait encourager une augmentation de la superficie bâtie du quartier, se faisant, augmentant et nourrissant la problématique des ilots de chaleur; et
- Le règlement ne devrait forcer indirectement les propriétaires à devoir investir des sommes démesurées afin d'agrandir leurs aires habitables pour pouvoir rester dans leur quartier

En bout de piste, de quoi est-ce que notre quartier a besoin? De familles qui veulent planter leurs racines ici, fréquenter les écoles, faire communauté. Si la mesure adoptée est maintenue, c'est ailleurs, probablement en banlieue, que ma conjointe et moi devrions malheureusement fonder la famille que nous aurions préféré voir grandir ici.

Je vous invite à considérer ma réalité, qui est celle de plusieurs jeunes résident-propriétaires du quartier, dans l'élaboration de ce projet de règlement.

Cordialement,

Jonathan Besserer

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.21. Diane Lafontaine (no. 158.)

Montréal, le 20 juillet 2020

OBJET: Appui au règlement 01-283-108

Mesdames, Messieurs,

Cette lettre vous informe de mon soutien au Règlement 01-283-108, le Règlement de zonage de l'arrondissement visant à limiter la transformation d'immeubles et les changements d'usage de logements.

Ce règlement a, entre autres, comme avantage de défendre les locataires et les familles qui sont installés dans le quartier, certains d'entre-nous parmi les plus vulnérables de la société. Parmi nous, plusieurs sommes aux prises à des mesures de harcèlement aussi variées que sournoises, quand nous n'en sommes pas déjà à de rudes tentatives d'éviction. Ce règlement est important et doit être adopté.

D'autres mesures pourraient aussi s'y ajouter, afin de mieux protéger la population locataire de Villeray :

- L'interdiction d'agrandissements, de subdivisions ou divisions visant à transformer des espaces présumés non habitables ;
- L'interdiction de subdivision pour toutes les catégories de logement, de toutes tailles confondues, incluant les duplex et triplex.
- Ne permettre l'attribution de permis de rénovations que conditionnellement à un mécanisme d'engagement, preuve à l'appui, du maintien en place du locataire.
- L'établissement d'un registre public des adresses où des travaux annoncés lors de l'éviction du locataire n'ont pas été réalisés.

Avec la conviction que vous reconnaîtrez votre rôle-clé dans la protection du tissu social et de la qualité de vie de Villeray, et que le règlement 01-283-108 soit bonifié et adopté.

Diane LAFONTAINE

De Villeray, provisoirement localisée au

████████████████████  
████████████████████  
████████████████████  
████████████████████

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.22. Robert Paris pour le PACT de Rue (no. 160.)

Montréal, le 20 juillet 2020



OBJET: Soutien au règlement 01-283-108

Mesdames et Messieurs les élu-e-s

Nous aimerions, par la présente, vous faire part de notre soutien au Règlement 01-283-108 intitulé : « Règlement modifiant le Règlement de zonage de l'arrondissement (01-283) pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels » afin de restreindre la transformation d'immeubles visant à agrandir, subdiviser ou changer l'usage d'un logement.

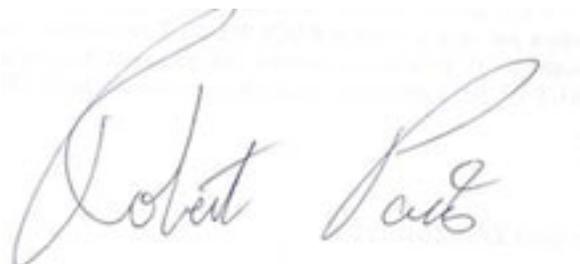
Ce règlement a été adopté en première lecture le 4 mai dernier dans un contexte où les prix des loyers augmentent, et où le taux d'inoccupation dans l'arrondissement est historiquement bas. Les locataires payant les loyers les plus abordables se retrouvent souvent la cible de pressions de propriétaires souhaitant profiter de la transformation du quartier pour augmenter substantiellement le prix du loyer. Les stratégies se multiplient : harcèlement, menaces, arrêt d'encaissement des loyers, avis de reprise, travaux majeurs, rachat de bail, ainsi que l'éviction pour subdivision ou agrandissement.

Nous sommes d'avis que ce règlement vise à défendre les locataires et les familles les plus vulnérables et qui sont ancré-e-s dans le quartier Saint-Michel. Il peut réellement avoir un impact positif sur la protection du parc locatif de l'arrondissement. Nous croyons qu'il est plus que nécessaire que l'arrondissement adopte ces mesures, et nous vous encourageons aussi à renforcer le règlement en adoptant les recommandations suivantes :

- 1- Clarifier la notion d' «habitable» pour que soit interdit les agrandissements, subdivisions ou divisions visant des logements impropres à l'habitation.
- 2- Interdire la subdivision pour toutes les catégories de logement, de toutes tailles confondues, incluant les duplex et triplex.
- 3- Interdire l'octroi de permis de rénovations sans la preuve de non-éviction d'un locataire ou d'un plan de relocalisation garantissant la protection des droits du locataire accepté par les deux partis.
- 4- Mettre en place un registre public des adresses où les travaux n'ont pas été réalisés conformément au permis émis à des fins de protection des recours du locataire et d'information du public.

Nous vous remercions pour votre attention, et nous espérons que ce règlement constituera une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir les locataires à Saint-Michel.

Sincèrement,

A handwritten signature in cursive script, reading "Robert Paris". The signature is written in dark ink on a light background.

À+

Robert Paris  
Directeur-Général  
PACT de rue  
8105 de Gaspé #200  
Mtl, Qc. H2P 2J9

**514-278-9181 514-947-5964**

[pact@videotron.ca](mailto:pact@videotron.ca)

[www.pactderue.org](http://www.pactderue.org)

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.23. Dominique Martel pour l'ALV (no. 161.)

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

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

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

Par l'



## ASSOCIATION DES LOCATAIRES DE VILLERAY

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

☎ Téléphone : (514) 270-6703

🌐 Courriel : [alv@cooptel.qc.ca](mailto:alv@cooptel.qc.ca)

Le 20 juillet 2020

## Table des matières

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

## Introduction

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

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

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

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

## Présentation de l'ALV

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

Le activité de l'organisme se divise en différent volet, d'une part l'ALV offre de service directement à la population du quartier par des rencontres individuelles de soutien à la défense de droit, de l'aide à la rédaction de mise en demeure, de atelier d'information juridique. D'autre part, elles consistent à une implication collective; l'ALV est présente et participe à différents regroupement communautaire local et régional. Ceu-ci vi ent notamment à la revendication de changement dans différentes mesures et politiques gouvernementales et le développement de nouveau projet de logement social. De plu, l'association est un acteur local dans différents comités de citoyens du quartier et de la ville. Bref, l'ALV fait donc partie inhérente du mouvement communautaire visant à améliorer et protéger le condition de vie de citoyen ne de tout horizon du quartier Villeray.

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

## Mise en contexte

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

par le département de géographie de l'UQAM, dresse déjà un portrait de l'arrondissement en plein changement. En effet, l'étude relève une baisse du nombre de duplex entre 2011 et 2016, passant de 5740 à 5640, alors que la majorité des nouvelles constructions sont constituées de condominiums qui présentent souvent des unités d'une ou deux chambres. Le portrait de la population se transforme également, on note une augmentation de l'arrivée de personnes plus jeunes, plus scolarisés et plus riches<sup>1</sup>.

Selon le profil de ménage et de logement 2011<sup>2</sup> de l'arrondissement, le cadre bâti du quartier est constitué majoritairement de plex de 2 à 5 logements (51,8% pour le secteur QR 13-Crémazie et 56,6% pour le secteur QR 09 Gabriel Sagard), et d'immeuble de moins de 3 logements, soit 31,9% pour le secteur QR13-Crémazie et 25,3% pour le secteur QR 09 Gabriel Sagard. Or, le présent projet de règlement viendrait la préservation de ce type de logement locatif, un bon pas pour la défense des droits des locataires qui y résident.

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

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

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

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

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

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

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

d'une famille. Parallèlement, la flambée des loyers engendrée par la spéculation immobilière exerce une pression insidieuse sur les locataires : dans l'enquête réalisée par l'ALV en 2019 sur le mal-logement dans Villeray, 38 % des répondants mentionnent rester dans de mauvaises conditions de logements plutôt que de déménager en raison du prix trop élevé des logements disponibles sur le marché<sup>6</sup>.

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

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

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

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

<sup>6</sup> ALV, *Le mal-logement à Villeray*, Montréal, 2019 p.3

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

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

deux motifs avec lesquels un propriétaire peut évincer un locataire à l'expiration de son bail, soit la reprise de logement et l'éviction pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation. Malgré le fait que les locataires ont toujours la possibilité de s'opposer à ces mécanismes, une analyse de la jurisprudence réalisée sur les cas d'éviction et de reprise de logement au Québec entre 2014-2015 démontre qu'en réalité, plus de 70% des demandes d'éviction contestées à la Régie du logement sont finalement accordées aux propriétaires. Pour les cas de reprise de logement, il s'agirait d'une proportion de 80% des contestations qui sont rejetées<sup>9</sup>. Il revient au locateur de démontrer qu'il entend réellement subdiviser le logement, l'agrandir ou en changer l'affectation. La contestation de la faisabilité du projet relève alors de l'impossible lorsqu'un permis de construction est délivré par la municipalité. Dans 90% des cas analysés entre 2014 et 2015, les propriétaires obtiennent quasi systématiquement l'expulsion des locataires à la suite du dépôt du permis de construction<sup>10</sup>. Or, les modalités pour obtenir un permis auprès de l'arrondissement sont très simples. En effet, l'arrondissement n'exige aucune garantie financière de la part des propriétaires pour s'assurer de sa bonne foi et n'effectue aucun suivi subséquent pour assurer que le projet pour lequel le permis a été octroyé soit bel et bien réalisé. Corollairement, il n'est pas étonnant de voir la stratégie d'éviction pour motif de subdivision, agrandissement et changement d'affectation soit devenue une pratique de plus en plus utilisée auprès des propriétaires malveillants et les spéculateurs pour expulser un locataire.

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

### Le règlement :

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

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

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

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

spéculatives, mais aussi considérant les enjeux sociaux que posent la tenue de maison de chambres pour un locateur. Les locateurs peuvent donc avoir tendance à changer la vocation initiale en d'autres formes d'habitation pour se simplifier la gestion. Ce règlement donc, reconnaît le rôle essentiel joué par les maisons de chambres pour certain.e.s locataires les plus vulnérables de l'arrondissement permettant un espace stable pour habiter comparativement à des ressources adressées spécifiquement aux personnes en situation d'itinérance qui peuvent parfois n'offrir que des services temporaires et un milieu de vie parfois perçu comme trop contraignant. . Ce règlement apparaît comme une solution qui répond à la proposition du RAPSIM dans son rapport pour protéger le parc de maison de chambres existant tout comme l'ont fait les villes de Vancouver, Toronto, Chicago et Seattle<sup>11</sup>. De ce fait, nous sommes enthousiasmés de l'ajout de la définition de maison de chambres qui permettrait d'inclure l'usage de bâtiment offrant ce type d'habitation au sens plus large.

Toutefois, nous avons quelques inquiétudes sur la mise en application du règlement et les contournement que le propriétaire plus déterminé pourront utiliser pour continuer à employer de locataires.

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

Deuxièmement, en ce qui concerne l'ajout de l'article 133 1, nous craignons que l'exception prévue pour la division ou la subdivision si l'espace retiré n'est pas un « espace habitable » soit tout au plus un prétexte pour employer le locataire d'un logement adjacent ou en annexe à cet espace dit non habitables.

---

<sup>11</sup> RAPSIM, *Rapport sur la sauvegarde des maisons de chambres*, Montréal mai 2019

## Recommandations :

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

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

## Références :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

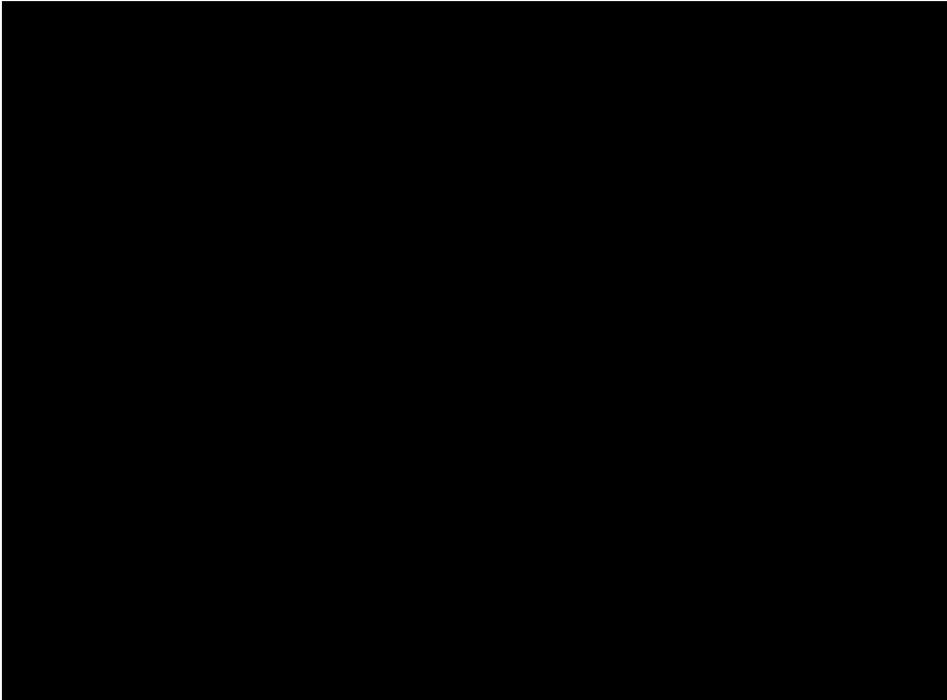
2.24. Marie-Élaine Taupier (no. 173.)

## Portait de famille à l'attention des élus de VSMPE

Notre petite famille Taupier Montagne est constitué de 4 membres : Marie-Élaine et Karl ainsi que nos 2 enfants Henri (4 ans) et Simone (11 mois)

District : Saint-Michel [REDACTED]

Nous sommes propriétaires-occupants et résident du VSMPE depuis 2015



### Présentation des membres de la famille

Nous voulions nous établir dans le quartier VSMPE depuis plusieurs années puisque nous trouvions que c'est un quartier familial, chaleureux et unique, à proximité des écoles primaires et secondaires et des commerces. Nous voulions aussi être près de nos emplois, des parcs et zones vertes de ce secteur et des transports en commun par souci environnemental. Venant tous les deux de la banlieue, nous cherchions un endroit tranquille mais vivant qui nous permettait d'élever nos enfants; pour nous c'était le quartier tout indiqué puisqu'il nous ressemblait et que nous y étions bien.

Nous avons cherché plusieurs mois afin de trouver la maison parfaite et nous avons eu l'opportunité de faire l'achat du duplex que nous habitons, en 2015. La dame qui nous l'a vendu était veuve depuis 1 an et attachait une grande affection à son duplex puisque son mari avait construit cette bâtisse pour eux et leur 7 enfants. Elle pouvait nous raconter l'histoire de chaque tiroir, rangement ou tâche puisque chaque élément était un souvenir unique pour elle. Nous sommes tombées en amour autant avec cette dame qu'avec le duplex et le quartier.

## Historique du bâtiment

Lorsque nous avons pris possession du duplex en 2015, nous avons fait certains travaux dans le logement à l'étage afin qu'il soit plus adapté à la réalité actuelle comme l'installation d'un ventilateur dans la salle de bain ou encore le retrait de la cheminée comme le chauffage à bois n'est plus permis.

Au niveau de notre habitation principale (rez-de-chaussée et sous-sol), nous avons réalisé des travaux afin de rendre le logement plus actuel et fonctionnel. Nous avons notamment:

- Agrandi l'espace cuisine/salle à manger/salon afin de créer une aire ouverte
- Agrandi l'entrée afin qu'elle soit plus conviviale et fonctionnelle avec les enfants et la poussette
- Changé les portes et isolé les façades avant et arrière afin de diminuer les pertes de chaleur
- Refait l'électricité et la plomberie afin de répondre aux normes actuelles.

Finalement, certaines améliorations extérieures ont été réalisées afin de créer un espace vert. Nous avons créé cet espace en gazonnant une place de stationnement, nous avons installé un jardin et, tout récemment, nous avons remplacé la toiture afin de contribuer à la diminution des îlots de chaleur.

## Projet transformation

À ce jour, nos démarches auprès de la ville afin de transformer notre duplex en maison unifamiliale n'ont pas été entamées puisque nous pensions réaliser ce projet d'ici les 2 prochaines années. Cependant, depuis notre achat, les travaux et les investissements que nous avons entrepris vont clairement dans ce sens : tout est pensé dans une optique de long terme, et ce tant au niveau de l'aménagement des espaces que des choix environnementaux et énergétiques que nous effectuons.

Les locataires que nous avons actuellement sont un couple d'amis et ils habitent notre logement depuis 3 ans. Il y a 3 mois, ils nous ont annoncé qu'ils attendaient leur premier enfant. Bien qu'ils aiment le logement et qu'ils y soient très bien, ils nous ont aussi informés qu'ils désiraient, d'ici 1 an ou 2, devenir propriétaires à leur tour afin d'établir/fonder leur famille. Nous n'avons pas l'intention de cesser le bail (rénoviction) que nous avons avec eux mais bien d'attendre leur départ afin d'entreprendre nos travaux de rénovation.

Nos locataires sont au fait du projet que nous chérissons, à savoir transformer notre duplex en maison unifamiliale et ils sont aussi enthousiastes que nous pouvons l'être pour la réalisation de notre objectif familial.

Nous désirons faire cette transformation pour plusieurs raisons. Au niveau familial, nous voulons transformer notre duplex en maison unifamiliale afin que notre famille puisse

grandir avec la maison en fonction des besoins de tous et chacun. Nous avons actuellement 2 chambres à coucher soit une chambre des maîtres et une chambre d'enfants. Cependant, à moyen terme nous voulons offrir à nos enfants d'avoir chacun leur petit endroit et leur intimité en leur créant chacun une chambre et ceci n'est pas possible dans le logement actuel. Nous voulons aussi leur créer un espace jeu dans lequel ils pourront jouer et recevoir leurs amis.

De plus, au niveau professionnel, la pandémie que nous vivons actuellement a changé nos environnements de travail et la façon dont nous serons désormais appelés à travailler. Nous devons donc nous créer un espace de bureau afin de faciliter le télétravail.

### Impact du règlement

Nous nous voyons faire notre vie dans notre quartier et dans la maison que nous sommes actuellement en train de bâtir. Nous avons, depuis notre acquisition, un plan en étapes lié à la conversion de notre duplex en maison unifamiliale. Nous avons mis temps et argent, de façon graduelle, pour y arriver. Et bien que vous évoquiez l'option d'agrandissement dans les documents liés à la consultation publique, notre duplex, situé entre deux autres immeubles à logement, ne peut faire l'objet d'un agrandissement, ce qui limite les options viables pour élever nos enfants dans le contexte que nous souhaitons. Ainsi, advenant l'adoption du projet de règlement 01-283-108, nos plans devraient être revus. Nos besoins pour notre famille demeurent et ce règlement nous forcerait, dans un avenir rapproché, à déménager. Avec le marché actuel et la surenchère dans l'immobilier, nous devons envisager de changer de secteur ou encore de quitter la ville pour la banlieue.

Après les investissements que nous avons fait dans les 5 dernières années autant sur le plan monétaire que sentimental, il serait injuste de devoir quitter le secteur en raison de l'adoption de ce règlement plutôt que par choix. Nous croyons que le projet de règlement 01-283-108 vient nous pénaliser et brimer nos droits de propriétaire. De plus, nous croyons sincèrement qu'il est injuste de modifier la vie de centaines de résidents par l'adoption d'un règlement qui affectera les plans que plusieurs ont mis des années à bâtir et qu'ils sont sur le point d'atteindre. Vous brimerez ainsi des propriétaires qui avaient une vision d'avenir pour leurs familles, dans notre quartier, dans votre quartier.

### Conclusion

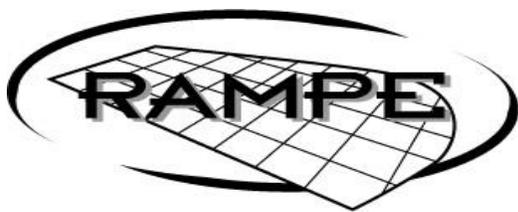
Nous vous demandons de revoir votre position quant à l'adoption du nouveau projet de règlement 01-283-108 et de considérer se faisant la situation de nombreuses familles qui investissent dans leur quartier, qui l'améliorent, qui le font vivre et qui le rendent vivant.

Karl, Marie-Élaine, Henri et Simone

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.25. Nabindou Traolé pour le RAMPE (no. 176.)



**REGROUPEMENT EN AMÉNAGEMENT  
DE PARC EXTENSION**

Montréal, le 17 juillet 2020

Arrondissement Villeray–Saint-Michel-Parc-Extension  
405 Avenue Ogilvy,  
Montréal, QC  
H3N 1M3

**Objet : Lettre concernant le Règlement 01-283-108**

Chères Mesdames Fumagalli, Deros et Filato,  
Chers Messieurs Corvil et Ouellet,

Le Regroupement en aménagement de Parc-extension (RAMPE) souhaite vous faire part de son soutien pour le Règlement 01-283-108, tel que proposé lors de son adoption le 4 mai 2020 par l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel-Parc-Extension, afin de restreindre l'émission de permis pour des rénovations visant à agrandir, subdiviser ou changer l'usage d'un logement.

Ce Règlement a été adopté dans un contexte où les loyers augmentent, le taux d'inoccupation est à son plus bas depuis quinze ans, et plusieurs locataires pourraient faire face à une éviction dans les prochains mois. Plutôt que de privilégier les familles nanties, qui ont les moyens d'acquérir une propriété et d'entreprendre des rénovations majeures, ce Règlement vise à défendre les locataires et les familles qui sont moins nantie-s, mais qui sont ancré-e-s dans le quartier.

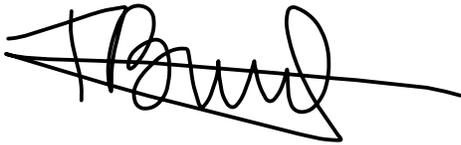
Le RAMPE pense qu'il est important que l'arrondissement maintienne sa position et aille de l'avant avec ce Règlement. Le RAMPE encourage aussi l'arrondissement à renforcer le Règlement en adoptant les recommandations suivantes :

- a. Empêcher les subdivisions pour toutes les catégories de logement — incluant les duplex et les triplex.
- b. Retirer l'exception pour les espaces non habitables, dans le cas des subdivisions.
- c. Empêcher la réduction du nombre de logements, qu'importe le type de bâtiment.

- d. Empêcher l'agrandissement des logements, même lorsque cela ne mène pas à une perte de logements dans le bâtiment.
- e. Interdire l'octroi de permis de rénovations sans la preuve de non-éviction d'un locataire.
- f. Mettre en place un registre public des adresses où les travaux n'ont pas été réalisés.

Le RAMPE vous remercie d'avance pour votre attention, et espère que ce règlement constitue une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir les locataires à Parc-Extension.

Sincèrement,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nabindou Traolé', with a long horizontal stroke extending to the right.

Nabindou Traolé  
Coordonnatrice  
RAMPE  
Tél. : 514 278 6028

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.26. Marianne Boivin (no. 190.)

Montréal, arr. Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, le 20 juillet 2020

Objet : **Projet de règlement 01-283-108**

Bonjour,

Nous sommes la famille Boivin-Morrisette. Tous les deux nés et élevés à Montréal, nous habitons le secteur depuis 2015. Après 4 ans dans un appartement sur la rue [REDACTED], nous avons fait le grand saut et sommes devenus propriétaire-occupants d'un duplex sur [REDACTED] dans l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, quartier Parc-Extension, le 29 mai 2019. Connaissant le quartier, nous savions que c'était ici que nous voulions vivre à long terme et élever une potentielle famille.

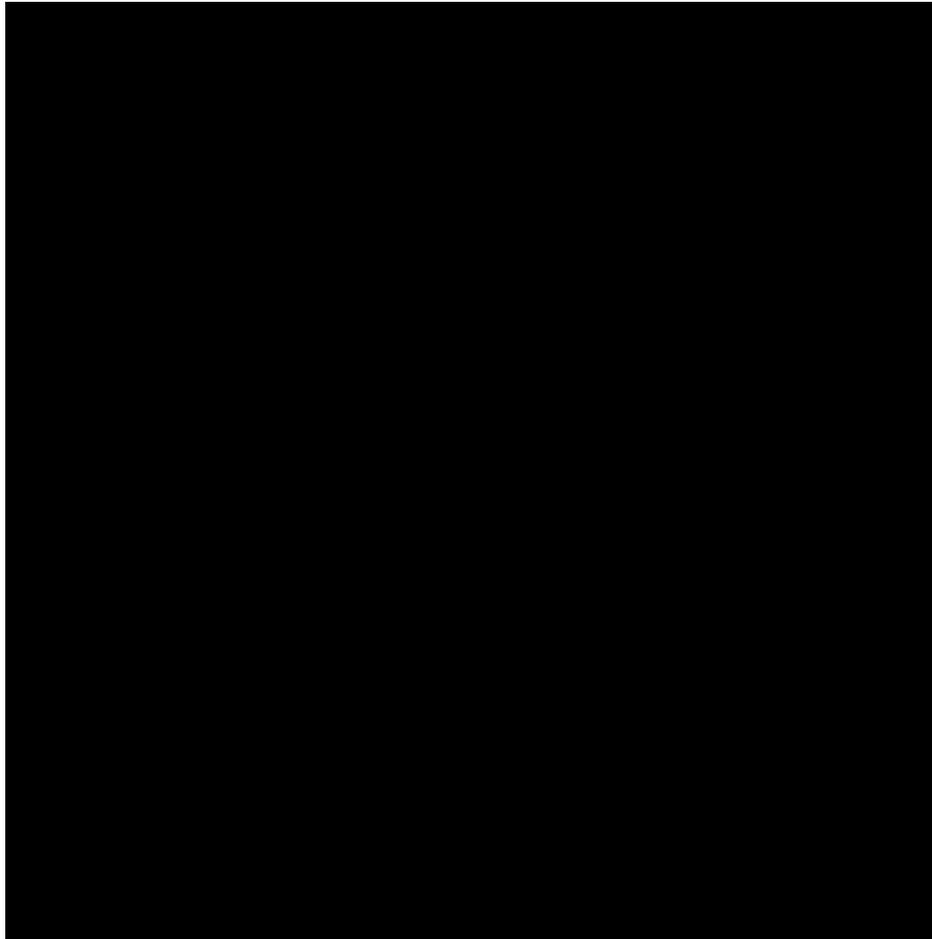
Un an plus tard, nous avons eu l'immense bonheur d'accueillir notre premier enfant, Claire, née le [REDACTED] 2020. Nous vivons pleinement notre premier été en tant que famille avec tous les privilèges de proximité que nous offre notre quartier (parc, cafés, marché). Le contexte de pandémie nous force à apprécier d'autant plus notre résidence ainsi que l'environnement dans lequel elle se situe.

Lors de l'achat du duplex en 2019, nous avons le rêve de le mettre tranquillement à notre goût, au rythme de nos moyens, en effectuant les travaux nous-mêmes. Le bâtiment n'avait pas subi de transformations majeures depuis sa construction en 1953. Nous avons déjà, au cours de l'été dernier, revu les divisions intérieures afin d'obtenir un espace plus ouvert. Le choix d'acquérir un immeuble de deux logements a été motivé par le potentiel d'évoluer vers une résidence plus vaste en convertissant en unifamiliale afin de s'adapter aux besoins d'une famille grandissante. Le projet n'était pas imminent : pour le moment, la superficie habitable de 950p2 convient à nos besoins et nous avons un locataire que nous apprécions beaucoup, respectons et prévoyons garder jusqu'à ce qu'il ne souhaite quitter. Toutefois, nous savons que le temps est compté avant que notre famille ne s'agrandisse et que nos enfants ne deviennent plus grands. Tel que mentionné, nous adorons le quartier, et avons fait un gros effort financier afin d'acquérir un duplex dans ce secteur que nous adorons. **Le règlement 01-283-108 nous empêchera sous peu d'habiter ce quartier qui constitue notre « chez nous » et que nous habitons présentement grâce à de larges sacrifices financiers.** Le règlement entrainera certainement une hausse des prix des habitations de superficies supérieures existantes et il est impossible pour nous d'entrevoir la possibilité d'y résider.

Bien entendu, nous comprenons les objectifs d'un tel règlement, ayant nous même été locataires jusqu'à l'an dernier. Nous pensons toutefois que la mise en place de ce règlement visant les petits propriétaires n'est qu'un coup d'épée dans l'eau et qu'en plus d'avoir un maigre impact sur le maintien de la densité résidentielle, il chassera du quartier les familles qui ont souhaité investir dans un projet à long terme afin de rester dans le secteur.

La transformation de notre duplex en unifamiliale nous permettrait d'élever une famille dans le plus beau quartier de Montréal et l'adoption du règlement 01-283-108 nous pousse à envisager

des alternatives dans des quartiers plus éloignés du centre avec tous les impact émotionnels négatifs qu'un déménagement peut apporter. Il va sans dire que l'idée de ne plus pouvoir habiter notre résidence nous brise le cœur. Nous y envisagions un avenir heureux, il s'agit ici d'un rêve qui nous est enlevé. **C'est pourquoi nous vous demandons de revoir le règlement 01-283-108 qui aurait comme conséquences sur notre famille (et plusieurs autres) d'être évincés de notre propre demeure fraîchement achetée. En tant que propriétaires-occupants, nous croyons fortement que nous avons le droit de modifier notre propriété dans le but d'y faire grandir nos petits Villerois.**



Marianne Boivin [redacted]

Francis Morrissette [redacted]

Claire Morrissette

[redacted]

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.27. Audrey Lafontaine (no. 200.)

Montréal, 20 juillet 2020

Au conseil de l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, c'est-à-dire au conseil de NOTRE arrondissement,

Nous désirons participer à la consultation publique au sujet du projet de règlement 01-283-108.

Je m'appelle Audrey, j'ai 33 ans. Je suis originaire de l'Estrie, j'ai vécu de nombreuses années en Outaouais. Puis je suis tombée amoureuse. D'un homme, merveilleux, et d'une ville aussi, merveilleuse à sa façon. J'ai pris mari et pays, bouclé mon baluchon et déménagé mes pénates dans notre quartier.

Lui, c'est Frédéric, 36 ans. Il a grandi ici. Il est né sur la rue Christophe-Colomb. Il a appris à nager dans la piscine du Patro Le Prévost. Il a enlevé les petites roues de son vélo dans la ruelle entre Christophe-Colomb et Boyer, a été membre du 52<sup>e</sup> groupe Scout de l'église Notre-Dame-du-Rosaire. Il a joué au Baseball dans l'Association Baseball Amateur Jarry, et peu importe l'issue du match, ça se finissait toujours par une crème glacée au Dary Queen au coin Jarry-Boyer. Il a appris à lire à la bibliothèque du Patro le Prévost. Il a fait ses premières commissions tout seul au dépanneur du coin de la rue Everett. Il a remporté une médaille de bronze en patinage artistique en 1989 aux jeux de Montréal en représentant le quartier. Il a complété son cours de sauveteur national à la piscine Joseph Charbonneau. Il s'est initié au transport en commun à départ de la station de métro Jean-Talon. Il a découvert les saveurs du monde grâce à la multi-ethnicité du quartier en allant à pied, avec sa mère, au Marché Méli-Mélo. Il a exploré le monde au Marché Jean-Talon, dans ses débuts, il y a plus de 25 ans. Après avoir fait son cégep à André-Grasset, il s'est envolé du quartier pour les études universitaires à l'Université de Sherbrooke et le travail, puis il a choisi de revenir à Villeray, parce que pour lui, pour moi, pour nous, nulle part ailleurs n'a d'égal ce Montréal, notre Montréal, pour s'établir.

Nous sommes les heureux propriétaires d'un immeuble multi-logements sur la rue [REDACTED]). Nous avons craqué pour les oiseaux qui chantent dans les arbres, le calme et le côté vibrant du quartier. Notre immeuble est charmant, sa cour est à couper le souffle. Mais notre immeuble est désuet. Notre immeuble a besoin d'amour, de beaucoup d'amour. Et aucun de ses logements ne permet, dans sa forme actuelle, d'accueillir une famille. Nous voulons fonder cette famille, et l'élever dans Villeray. Comme plusieurs autres familles, nous avons mis de côté nos économies, depuis longtemps, pour mener à terme un tel projet. Nous désirons rénover notre propriété pour en faire notre chez nous, et aussi conserver des unités locatives, pour un nombre total de logements inférieur au nombre actuel.

Le règlement 01-283-108, dans sa forme actuelle, rend impossible notre projet de nous établir et de donner l'amour nécessaire à notre propriété pour la rendre habitable par notre famille, et confortable pour d'autres locataires.

Empêcher la conversion de propriétés multi-logements et empêcher la réduction du nombre de logements de ces propriétés, c'est empêcher de nombreuses familles de s'établir à Villeray. C'est les obliger à choisir la banlieue, ou à s'éloigner de leur vie actuelle. C'est nuire à la vie de quartier, c'est aussi et surtout nuire à l'économie locale. Les commerces de proximité, après le printemps foudroyant que nous venons de vivre, ont besoin de citoyens attachés à leur quartier, prêts à habiter les rues de Villeray, à dépenser leurs économies chez les commerçants locaux. Empêcher les rénovations des plex de Villeray, c'est empêcher des enfants de grandir dans le quartier, c'est empêcher des jeunes adultes de s'y établir pour y développer leurs habitudes, autant leurs habitudes de vie que leurs habitudes de consommation.

Ne nous bernons pas, les logements actuels du quartier, dans des immeubles vieux de souvent près de 100 ans, ne correspondent plus aux besoins contemporains des familles, des couples, et même des personnes vivant seules. Encore plus à l'été 2020, avec la montée fulgurante de la pratique du télé-travail, les gens ont besoin de logements plus grands, mieux divisés, mieux insonorisés, plus ergonomiques. Le règlement 01-283-108, dans sa forme actuelle, empêche non seulement la conversion de plex en unifamiliales, mais empêche aussi les propriétaires occupant d'agrandir les unités locatives de leurs propriétés, pour les rénover et les rendre mieux habitables par leurs locataires.

Nous comprenons que vous désirez combattre la crise du logement et nous ne pouvons que saluer vos efforts. Mais le règlement 01-283-108 n'est pas la meilleure façon pour y parvenir. Dans les faits, la conversion de plex en unifamiliales, dans le quartier, n'engendre qu'une diminution marginale du nombre de logements du quartier.

Pour combattre cette crise, il faut offrir aux propriétaires la latitude qui leur permettra de conserver des unités locatives s'ils le souhaitent, tout en leur permettant d'agrandir leurs propriétés, et de mieux répartir l'espace. Il est tout à fait possible d'y parvenir, dans le respect de l'esprit architectural du quartier. Il faut mettre en place des initiatives qui encourageront les propriétaires à rénover les unités de leurs propriétés, s'ils le souhaitent. S'ils ont la latitude pour le faire, ils auront encore plus envie de conserver des logements enviables et nombreux dans leur propriété. Avec l'adoption du nouveau règlement, les propriétaires ne pourront plus agrandir leurs logements et leurs propriétés, dans le respect des règles d'urbanisme, pour permettre à leur famille d'être confortable et à leurs locataires d'avoir des logements enviables. Il ne faut pas leur mettre des bâtons dans les roues et empêcher des familles d'habiter Villeray. Il faut permettre à ceux qui veulent s'y établir à long terme d'avoir les moyens de le faire, et offrir la latitude suffisante à ceux qui veulent y investir pour mettre en place des unités multi-logements pour qu'ils aient envie de le faire.

Il faut encourager les investissements, pas les limiter. Cela ne ferait qu'entretenir la présence d'unités désuètes, dans lesquelles les gens déménageront souvent, ne seront pas heureux et ne feront que passer. Ces locataires ne

contribueront pas à l'économie locale. Ils ne s'enracineront pas dans le quartier. Permettre aux propriétaires de modifier leurs immeubles pour en faire des immeubles de moins nombreuses unités, incluant des unifamiliales, mais plus grandes et plus conviviales, c'est assurer que les gens qui habiteront le quartier y seront pour rester. Ils contribueront à l'économie locale. Ils participeront à la vie de quartier. Ils s'impliqueront dans leur communauté et continueront de faire de Villeray cet endroit où il fait si bon vivre. Ils permettront de conserver la multiplicité et la magnifique mixité des habitants du quartier.

Nous espérons de tout notre cœur pouvoir faire les rénovations de notre propriété qui nous permettront d'avoir l'espace nécessaire pour élever notre famille. Ne nous obligez pas à déménager à l'extérieur de l'île, à polluer dans les bouchons de circulation, car notre travail ne peut se faire à distance. Ne nous obligez pas à faire nos courses dans les magasins grande surface et à payer des taxes dans un autre arrondissement, ou pire, dans une autre ville.

Ne brisez pas nos rêves et ceux de dizaines d'autres familles. Aidez-nous plutôt à faire vibrer notre quartier, et adoptez des stratégies innovantes et durables pour permettre la mise en place de logements répondant vraiment aux besoins des Montréalais d'aujourd'hui. Permettez aux familles de voir grandir leurs enfants dans Villeray, aux couples d'y habiter tout en ayant l'espace pour travailler de la maison, aux personnes seules d'avoir des logements qui sont confortables et bien entretenus.

Nous espérons de tout notre cœur pouvoir continuer à nourrir ce rêve et réaliser nos projets. Nous voulons rénover notre propriété pour pouvoir avoir l'espace d'y fonder une famille et contribuer à la vie de quartier. Le règlement 01-283-108 nous empêche de le faire. Nous voulons partir à pied le samedi matin et acheter nos croissants au Pain dans les voiles, apprendre à nos enfants à faire du vélo sur [REDACTED] les amener se rafraîchir l'été au parc Jean-Marie-Lamonde. Nous voulons apprécier la piétonisation récente de la rue De Castelneau et parcourir notre quartier, en famille, en sécurité, à pied et à deux roues. Nous voulons voir grandir nos enfants dans ce quartier beau, authentique et pluriel. Nous voulons leur permettre d'aller à l'université, un jour, en prenant le métro à quelques minutes à pied de la maison familiale. Pour qu'ils aient eux aussi, un jour, l'envie viscérale d'y revenir, comme Frédéric, et de s'établir à quelques minutes de là où ils auront vu le jour.

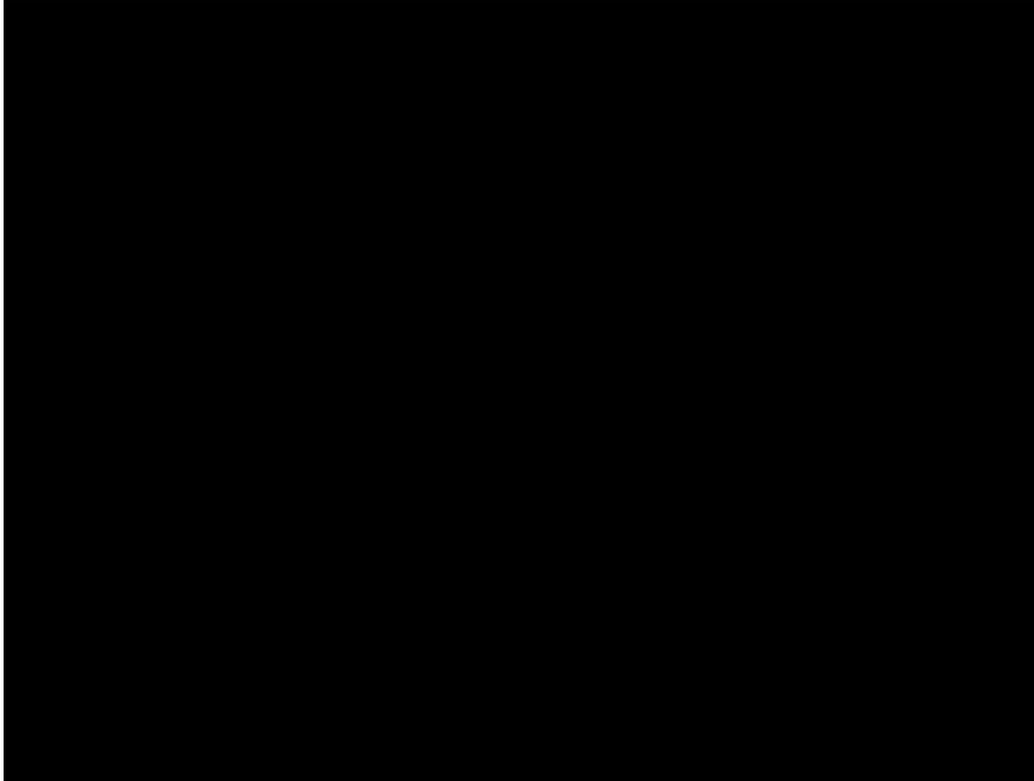
Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre missive, ainsi qu'à celle de nos concitoyens du quartier. Le projet de règlement a été déposé à un moment trouble dans les vies de tous, en plein cœur de la pandémie, où plusieurs, dont nous, n'étaient pas à même de suivre l'actualité municipale. Nous sommes des travailleurs de la santé et avons passé les derniers mois à nous dévouer, plus que d'habitude encore, pour soigner les Montréalais. Nous apprécions d'avoir le loisir d'exprimer notre opinion et de témoigner de notre histoire. Nous savons que vous avez à cœur le fleurissement de notre quartier et le bien-être des citoyens de

Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension. C'est pourquoi nous sommes confiants que nous saurez nous écouter et prendre des décisions qui seront dans l'intérêt de tous.

Veillez accepter l'expression de nos sentiments distingués.

Audrey Lafontaine & Frédéric Thomas-Chaussé

Montréalais, amoureux de la ville, et fiers citoyens de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension



Au parc Jarry, à l'été 2019

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

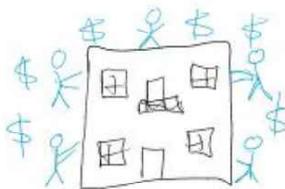
Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.28. Michael Courrier (no. 203.)

# FAMILLE



Achat: 500 K\$



Travaux 100 K\$

Profits 25 K\$

Entrepreneurs



Troubles, risques



Valeur Marchande: 750K\$

Achat 500K } 600K\$

Travaux 100K }

Profits 25K → 25K

Entrepreneurs

Profit/Équité 125K\$

associé aux troubles et risques



## Conversion

### Par une famille

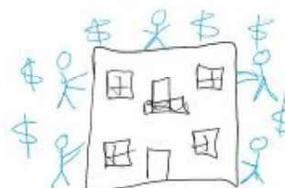
- Locataires : évincés
- Troubles et risques : famille
- Profit/Équité : famille associée aux troubles et risques
- Propriétaire : famille à la fin
- Valeur Marchande : X\$



# PROMOTEUR



Achat 500 K\$



Travaux 100 K\$

Profits 25 K\$

Entrepreneurs



Promoteur

Profit/Équité 125 K\$

associé aux troubles et risques

Troubles, risques



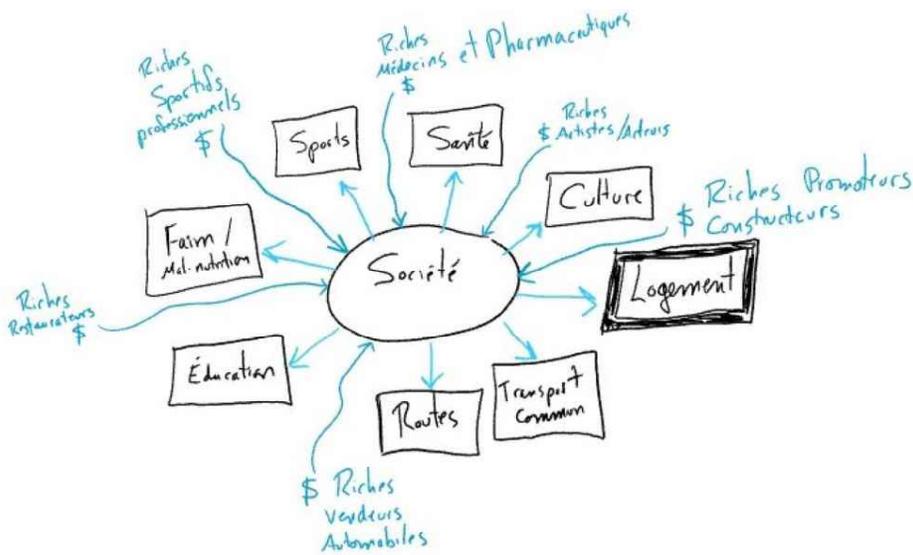
Valeur Marchande: 750K\$



### Par un promoteur

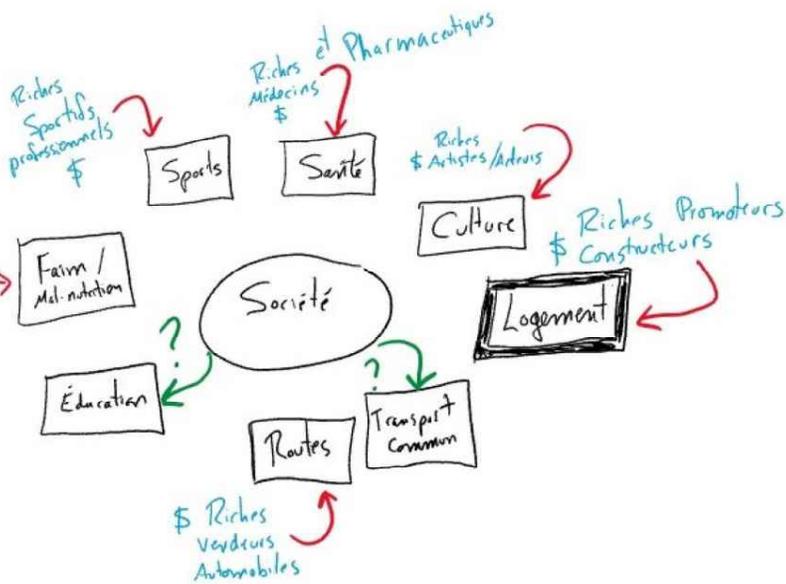
- Locataires : évincés
- Troubles et risques : Promoteur
- Profit/Équité : Promoteur associée aux troubles et risques
- Propriétaire : famille à la fin
- Valeur Marchande : X\$





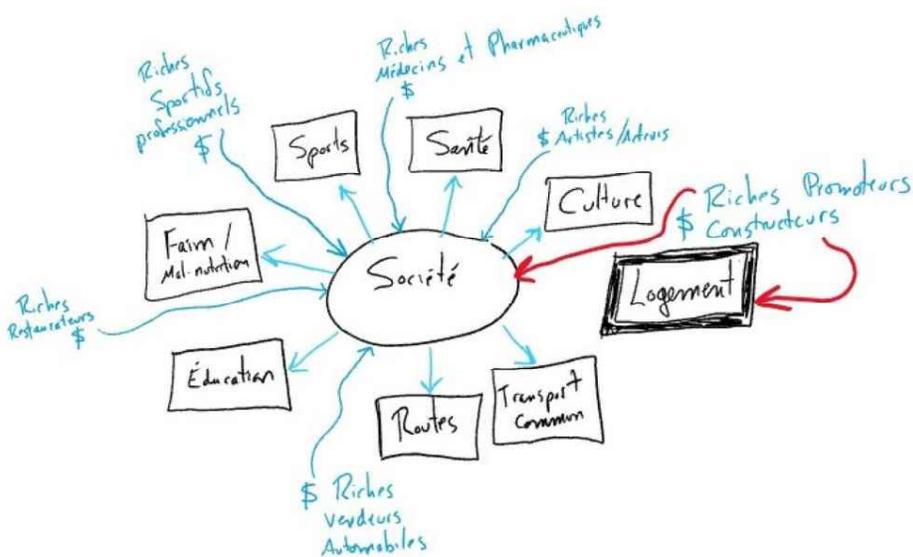
### ① Modèle Logique

- Tout le monde contribue à la société avec ses taxes et impôts
- La société finance les programmes sociaux.



### ② Modèle Sectoriel

- Chaque travailleur paye une taxe qui sert à financer uniquement les problèmes sociaux reliés à son secteur.
- Les secteurs qui sont payants peuvent se payer des programmes sociaux.
- Les secteurs qui ne sont pas payants n'ont rien.



### ③ Modèle illogique et injuste

- Certains secteurs sont subventionnés par l'ensemble de la société, tandis que d'autres doivent financer les problèmes de société reliés à leur domaine, en plus de financer tous les autres problèmes aussi.

## Problèmes Évoqués

- Volonté de garder les grands logements
- Volonté de garder plusieurs petits logements
- Volonté d'avoir plus de densité
- Volonté d'avoir moins de densité

## Solutions Évoquées

- Interdire de diviser les grands logements
- Interdire de réunir les petits logements
- Interdire les agrandissements, cottages, etc
- Ne pas permettre plus d'étages, même près des métros.

Instrumentaliser  
l'urbanisme à  
des fins  
politiques

## Problème Réel

- Volonté d'interdire les évictions
- Volonté d'éviter la gentrification

## Solutions Proposées

- Permettre les évictions, mais financer la création de logements à loyer modiques.
- Interdire les évictions, mais permettre les transformations dans les immeubles qui sont vacants.
- Arrêter de voir le côté négatif de la gentrification.

↓  
• Adresser l'aspect négatif avec des solutions

- Valoriser aussi l'aspect positif de l'embellissement d'un quartier
  - \* Bien commun en bon état
  - \* Taxes mun ↑ services ↑
  - \* Sécurité ↑
  - \* Verdissement toits verts

← Travailler là-dessus.

À discuter avec  
des urbanistes,  
architectes,  
évaluateurs agréés,  
locataires, proprios,

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.29. Amy Darwish pour le CAPE (no. 206.)

**Pour un Règlement qui défend tous et toutes les locataires et toutes les familles de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, pas seulement les plus nanties !**

Mémoire du Comité d'action de Parc-Extension (CAPE) dans le cadre de la consultation publique sur le Règlement (01-283-108) modifiant le Règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (01-283) pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels.

Présenté au bureau des élu-e-s de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension.



Montréal, le 20 juillet 2020

## **Table des matières**

Présentation

Introduction

Mise en contexte

État du parc locatif de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension

Évictions à la hausse dans Parc-Extension

Recommandations

Conclusion

Références

## **Présentation**

Le Comité d'action de Parc-Extension (CAPE) est le comité logement du quartier de Parc-Extension, qui accompagne les locataires du quartier dans la défense de leurs droits. Il existe depuis 1986 et a plus de 420 membres. Le CAPE travaille à l'amélioration des conditions de logement des résidentes et des résidents les plus démunis du quartier en matière d'habitation. Il offre gratuitement toute une gamme de services d'information et d'aide, par téléphone ou par des rencontres individuelles, sur les droits et les obligations des locataires. Il effectue aussi la promotion du logement social et de la lutte contre la pauvreté.

## **Introduction**

Le premier projet de règlement 01-283-108 a été adopté en séance du conseil d'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension le 4 mai dernier. L'arrondissement a ensuite annoncé la tenue, entre le 22 juin et le 21 juillet 2020, d'une consultation sur ce projet de règlement qui vise entre autres à restreindre l'émission de certains permis pouvant mener à des évictions. Ce Règlement propose plus précisément les modifications réglementaires suivantes :

1. Empêcher la réduction du nombre de logements pour les bâtiments existants de deux logements et plus. La conversion en maison unifamiliale sera toujours permise pour les duplex et triplex situés sur des lots dont la largeur est de 6,1 m (20 pi) ou moins ;
2. Empêcher la division ou subdivision de logements pour les bâtiments de trois logements et plus ;

3. Protéger l'offre en location de chambres destinée à une clientèle plus vulnérable, en empêchant la conversion des maisons de chambres en un autre usage résidentiel. En effet, l'arrondissement accueille une douzaine d'établissements de type « maison de chambres » qui totalisent environ 250 chambres. Ces établissements pourraient éventuellement avoir à faire face aux pressions du marché.

Le Règlement 01-283-108 nous semble être un pas dans la bonne direction. Ce Règlement permettrait de limiter les risques d'instabilité résidentielle pour les locataires et de ralentir la spéculation immobilière, qui repose notamment sur l'éviction des locataires d'un logement ou d'un immeuble afin d'augmenter la rentabilité d'un investissement immobilier, tout en protégeant mieux les maisons de chambre et les populations vulnérables qui peuvent en bénéficier.

Toutefois, le Règlement a été l'objet de plusieurs critiques de la part de ménages propriétaires qui résident dans l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension et qui désirent convertir un duplex ou un triplex en maison unifamiliale, comme en témoigne un article paru dans *La Presse* le 7 juin dernier (Simard 2020). Le CAPE demande aux élu-e-s de l'arrondissement de maintenir leurs engagements, en conservant les modifications réglementaires présentées ci-haut tout en adoptant des mesures supplémentaires afin que le Règlement 01-283-108 défende tous et toutes les locataires et toutes les familles de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, et pas seulement les plus nanties.

## **Mise en contexte**

La gentrification de Parc-Extension a été l'objet d'une discussion publique importante au cours des deux dernières années, que ce soit par rapport à la hausse du coût des loyers dans le quartier (Gyulai 2020a), la montée des évictions (Gyulai 2020b) ou encore l'impact du Campus MIL de l'Université de Montréal sur ce processus (Mokha 2020).

La vulnérabilité actuelle de Parc-Extension face à la gentrification risque de changer durablement le visage de ce quartier où réside, depuis plusieurs décennies, une population majoritairement issue de l'immigration et à faible revenu. 60,5 % des résidents et des résidentes de Parc-Extension sont de nouveaux arrivants et de nouvelles arrivantes (comparativement à une moyenne de 33,2 % pour l'ensemble de la ville), 43,5 % de la population de Parc-Extension a un revenu inférieur au seuil de pauvreté (la moyenne montréalaise étant de 24,6 %), 79,2 % de sa population vit dans des logements locatifs (la moyenne montréalaise étant de 60,7 %) et le taux de chômage y avoisine 15 %, la moyenne montréalaise étant de 7,3 % en 2016 (Megelas et al. 2019). Malgré les différents défis associés au travail précaire, au racisme systémique et au sous-financement public et privé dans le quartier, les résidents et les résidentes de Parc-Extension ont établi des réseaux de soutien forts qui sont actuellement déstabilisés par la spéculation immobilière et une

instabilité résidentielle croissante. La préservation du parc locatif et la défense des droits des locataires sont nécessaires afin de freiner le déplacement résidentiel des locataires de Parc-Extension. La section suivante offre un état de la situation du parc locatif de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, tout en présentant des données sur les évictions qui ont cours à Parc-Extension et plus largement à Montréal.

### ***État du parc locatif de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension***

Le parc locatif de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension est soumis à des pressions importantes depuis plusieurs mois, qui risquent de s'accroître dans les années à venir. Le 15 janvier dernier, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) publiait les résultats de son Enquête annuelle sur les logements locatifs. Ces résultats indiquent que les logements vacants dans l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension et à Montréal se font de plus en plus rares, tandis que le coût des loyers est à la hausse. 1 % des logements sont vacants à Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension et 1,6 % le sont sur l'île de Montréal. Le coût des loyers a pour sa part bondi de 3,8 % à Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension et de 4,8 % sur l'île (Société canadienne d'hypothèques et de logement 2020).

De plus, avec l'embourgeoisement des quartiers centraux montréalais et l'ouverture du campus MIL de l'Université de Montréal au sud de Parc-Extension, la pression est forte sur le parc de logements locatifs et le coût des loyers dans les secteurs environnants. Un rapport publié en juin 2020 par le Projet de cartographie anti-éviction de Parc-Extension, à la rédaction duquel a participé le CAPE, indique par exemple que le loyer moyen offert pour les 78 offres d'appartement dans Parc-Extension colligées par le CAPE entre février et mai 2020 est nettement supérieur à la moyenne estimée par la SCHL dans le quartier en octobre 2019, et ce, pour les trois principales tailles de logement, soit une chambre, deux chambres et trois chambres ou plus. Le loyer moyen des offres d'appartement récentes comprenant deux chambres (1488 \$) est effectivement plus que le double du loyer moyen à Parc-Extension pour cette taille de logement (655 \$), tandis que le loyer moyen des offres d'appartement récentes comprenant trois chambres ou plus (1687 \$) est presque le double du loyer moyen dans le quartier pour cette taille de logement (908 \$) (Projet de cartographie anti-éviction de Parc-Extension 2020 : 16).

### ***Évictions à la hausse dans Parc-Extension***

La hausse du coût moyen des loyers n'est qu'un seul aspect de la gentrification et de l'instabilité résidentielle qui constitue l'une de ses principales conséquences pour les locataires à faible revenu. Le CAPE a aussi identifié, sur le plumeau de la Régie du logement, quarante-huit dossiers à Parc-Extension pouvant mener à une éviction entre janvier 2018 et la mi-mars 2020, avant la suspension des audiences provoquée par la pandémie de la COVID-19. Les demandes d'assistance adressées au CAPE par des locataires ayant reçu des

demandes d'éviction, de reprise de logement ou de rénovation majeure s'élèvent pour leur part à cent vingt-trois entre mai 2018 et février 2020, avec une accélération à partir de l'hiver 2019. Trente ménages ont effectivement contacté le CAPE entre décembre 2019 et février 2020 après avoir reçu de telles demandes (Projet de cartographie anti-éviction de Parc-Extension 2020 : 14). L'augmentation des loyers, dans un contexte marqué par les taux d'inoccupation les plus bas depuis quinze ans, mène actuellement à une hausse des évictions et à une précarité résidentielle croissante pour les locataires les plus vulnérables de Parc-Extension.

Des constats similaires peuvent assurément être faits dans les cas de Villeray et de Saint-Michel. Tandis que les quartiers dans l'arrondissement vont continuer à se gentrifier, il est probable que les propriétaires vont recourir de plus en plus fréquemment aux permis de rénovation afin d'expulser des locataires de longue date. Nous pouvons souligner ici que 139 permis ont été émis au cours des cinq dernières années pour procéder à la réunification (agrandissement substantiel) de logements. De ce nombre, environ 60% des permis visaient la conversion de duplex et de triplex en maison unifamiliale. De plus, dans la majorité des cas, cette conversion se faisait malgré le nombre de logements minimal prescrit au zonage, grâce à l'article 133 du Règlement de zonage de l'arrondissement (Arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension 2020).

Les tendances récentes sur le marché locatif de l'arrondissement nous laissent croire que de telles pratiques risquent de devenir de plus en plus courantes, et qu'elles vont contribuer à la précarisation des locataires de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension. À l'échelle de Montréal, nous pouvons noter que l'éviction et la reprise par les propriétaires représentaient 37 % des motifs de perte de logement pour les ménages qui s'étaient trouvés sans logis le 1er juillet 2019 et qui ont fait appel au service de référence de l'Office municipal d'habitation de Montréal (Comité logement du Plateau-Mont-Royal 2020 : 4). Nous pouvons aussi rappeler qu'à Montréal, les demandes de reprises et d'évictions qui ont été déposées à la Régie du logement entre avril 2014 et mars 2015 ont été accordées dans l'immense majorité des cas. 80 % des demandes de reprises contestées ont finalement été accordées aux propriétaires et 70 % pour les évictions (Gallié, Brunet & Laniel 2017 : 13). Dans la plupart des cas, une fois que des permis de rénovation ont été obtenus, il est facile pour les propriétaires d'évincer les locataires. En l'absence de modifications législatives dans le Code civil, les restrictions dans l'émission de certains permis de rénovation sont l'une des seules manières de lutter contre les évictions à l'échelle de l'arrondissement.

## **Recommandations**

À la lumière des constats partagés plus haut, le CAPE invite l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension à maintenir les modifications réglementaires

proposées lors de l'adoption du premier projet de règlement 01-283-108 lors de la séance du 4 mai 2020. Le CAPE recommande également l'ajout des modifications suivantes :

**1. Une interdiction des subdivisions pour toutes les catégories de bâtiment, incluant les duplex et les triplex.**

Nous craignons que cette exemption mène les spéculateurs immobiliers à cibler de plus petits logements — en l'occurrence les duplex et les triplex — pour des subdivisions. Nous pensons donc que l'interdiction des subdivisions devrait s'appliquer à toutes les catégories de bâtiment.

**2. Un retrait de l'exception pour les espaces non habitables, dans le cas des subdivisions.**

Une autre exemption majeure dans le cas des subdivisions réfère aux espaces non habitables, tels que les garages, les salles de bain ou les espaces de rangement, qui peuvent être fusionnés avec d'autres unités. Nous pensons que cette exemption pourrait mener à une confusion importante autour de ce qui est permis ou interdit dans le cas des subdivisions, tout en ouvrant la voie à des abus. Nous avons aussi appris que dans d'autres quartiers, cette exemption a permis le développement de projets hybrides d'agrandissement-subdivision qui impliquaient une reconfiguration complète des bâtiments et qui menaient souvent à l'éviction des locataires.

**3. Une interdiction de la réduction du nombre de logements, qu'importe le type de bâtiment.**

Dans le contexte actuel de crise du logement à Montréal et dans Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, nous pensons que les possibilités d'évincer des locataires en réduisant le nombre de logements disponibles dans un bâtiment devraient être éliminées, afin de protéger les locataires de l'arrondissement face au risque d'instabilité résidentielle.

**4. Une interdiction de l'agrandissement des logements, même lorsque cela ne mène pas à une perte de logements dans le bâtiment.**

Nous craignons qu'une exemption sur l'agrandissement des logements mène à un flou autour de ce qui est permis ou interdit dans de telles situations, ce qui pourrait être utilisé par des propriétaires, comme dans le cas des subdivisions ou des projets hybrides d'agrandissement-subdivision, afin d'évincer des locataires.

**5. Une interdiction de l'octroi de permis de rénovation sans la preuve de non-éviction d'un ou une locataire.**

Bien que ce Règlement constitue un pas dans la bonne direction, il n'empêchera pas les propriétaires d'utiliser les rénovations comme prétexte pour expulser des locataires de leur logement. Nous pensons que le Règlement devrait aller plus loin, en rendant l'émission de tous les permis de rénovation conditionnelle à la non-éviction des locataires.

#### **6. La mise en place d'un registre public des adresses où les travaux n'ont pas été réalisés.**

Trop souvent, les demandes de permis pour agrandir ou subdiviser un logement constituent seulement un prétexte pour que les propriétaires puissent évincer les locataires afin de louer leur appartement avec un loyer plus élevé. Dans certains cas, les rénovations ne sont même pas menées à terme. Bien que les locataires aient des recours légaux dans de telles situations, il est souvent difficile pour eux et pour elles de réintégrer leur logement après une éviction liée à des rénovations.

## **Conclusion**

Tandis que Parc-Extension et Villeray se gentrifient rapidement, et qu'il est probable que Saint-Michel suive une trajectoire similaire dans les prochaines années, nous pouvons nous attendre à ce que les propriétaires utilisent plus fréquemment les permis de rénovation pour évincer des locataires. Il faut donc limiter autant que possible les outils qui peuvent mener à des évictions. Face à la reprise des audiences à la Régie du logement pour des reprises de logement ou des évictions, l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension ne doit pas attendre que plusieurs locataires soient évincé-e-s avant de passer l'action. Des mesures proactives sont nécessaires afin d'assurer le maintien des locataires dans l'arrondissement et une transition après la COVID-19 qui ne laisse aucun et aucune locataire derrière (Comité d'action de Parc-Extension 2020).

## **Références**

Arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension. (2020). Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 4 mai 2020 : Ordre du jour et documents décisionnels. Lien consulté le 16 juillet 2020. URL : [https://ville.montreal.qc.ca/documents/Adi\\_Public/CA\\_Vsm/CA\\_Vsm\\_ODJ\\_LPP\\_ORDI\\_20-05-04\\_18h30\\_FR.pdf](https://ville.montreal.qc.ca/documents/Adi_Public/CA_Vsm/CA_Vsm_ODJ_LPP_ORDI_20-05-04_18h30_FR.pdf).

Comité d'action de Parc-Extension. (2020). *Permis de rénovation et évictions : L'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension doit agir sans tarder / Renovation and Eviction Permits: The Borough of Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension Must Act Without Delay*. Lien consulté le 16 juillet 2020. URL : <http://comitedactionparcex.org/?p=1294>.

Comité logement du Plateau-Mont-Royal. (2020). *Oui à la protection des locataires du Plateau Mont-Royal contre les évictions abusives ! Mémoire du Comité logement du Plateau-Mont-Royal (CLPMR) dans le cadre de la consultation publique sur le Règlement (01-277-87) modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277) afin d'encadrer l'usage des bâtiments résidentiels*. Lien consulté le 16 juillet 2020. URL : <http://clpmr.com/wp-content/uploads/2020/06/Mémoire-CLPMR-25-juin.pdf>.

Gallié, Martin, Julie Brunet et Richard-Alexandre Laniel. (2017). *Les expulsions de logement « sans faute » : le cas des reprises et des évictions*. Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, Service aux collectivités de l'UQAM, Montréal, 30 pages.

Gyulai, Linda. 2020a. *Rent subsidies and social housing among solutions proposed for Parc-Ex*. Lien consulté le 16 juillet 2020. URL : <https://montrealgazette.com/news/local-news/rent-subsidies-and-social-housing-among-solutions-proposed-for-parc-ex>.

Gyulai, Linda. 2020b. *'Papa, are we going to leave?' So many families facing eviction in Parc-Extension*. Lien consulté le 16 juillet 2020. URL : <https://montrealgazette.com/news/local-news/number-of-families-facing-eviction-from-apartments-soars-in-parc-extension>.

Mokha, Avleen K. 2020. *UdM campus threatens housing and community in Park Extension, report says*. Lien consulté le 16 juillet 2020. URL : <http://www.px-news.com/park-extension-anti-eviction-mapping-project-universite-de-montreal-mil-campus-housing-community-threat/>.

Megelas, Alex, Amy Darwish, Emanuel Guay, Leonora Indira King, Naomi Nichols et Rose-Anne St-Paul. (2019). *La gentrification à Parc-Extension : conséquences et pistes de solution*. Lien consulté le 16 juillet 2020. URL : <https://journal.alternatives.ca/La-gentrification-a-Parc-Extension-consequences-et-pistes-de-solution>.

Projet de cartographie anti-éviction de Parc-Extension. (2020). *MIL façons de se faire évincer : L'Université de Montréal et la gentrification à Parc-Extension | The University of Montreal*

*and gentrification in Park Extension*. Lien consulté le 16 juillet 2020. URL : <https://antievictionmontreal.org/wp-content/uploads/2020/06/MIL-façons-de-se-faire-évincer-LUniversité-de-Montréal-et-la-gentrification-à-Parc-Extension.pdf>.

Simard, Valérie. (2020). *Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension : la transformation de duplex en maisons interdite*. Lien consulté le 16 juillet 2020. URL : <https://www.lapresse.ca/maison/immobilier/2020-06-07/villeray-saint-michel-parc-extension-la-transformation-de-duplex-en-maisons-interdite>.

Société canadienne d’hypothèques et de logement. (2020). *Données du rapport sur le marché locatif*. Lien consulté le 16 juillet 2020. URL : [https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/data-tables/rental-market-report-data-tables?utm\\_medium=link&utm\\_source=pdf&utm\\_campaign=rental-market-report&utm\\_term=q4-2019&utm\\_content=french](https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/data-tables/rental-market-report-data-tables?utm_medium=link&utm_source=pdf&utm_campaign=rental-market-report&utm_term=q4-2019&utm_content=french).

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.30. Annie Montreuil (no. 210.)

## Objet : Consultation publique concernant le Projet de règlement 01-283-108

Nous sommes heureux de participer à cette consultation publique et nous remercions les dirigeants de notre arrondissement pour leur flexibilité à adapter les procédures au contexte actuel de pandémie afin de recueillir les commentaires des citoyens.

Par la présente, nous désirons faire part de notre **désaccord** avec l'élément du projet de règlement 01-283-108 qui vise à « **empêcher la réduction du nombre de logements pour les bâtiments existants de deux logements et plus, (...)** (à l'exception des) duplex et triplex situés sur des lots dont la largeur est de 6,1 m (20 pi) ou moins ».

Nous croyons que ce règlement aura des **répercussions négatives à long terme** pour l'arrondissement et ses citoyens, car il contribuera à favoriser l'exode des familles vers la banlieue, une tendance déjà très présente. Plusieurs familles qui ne désirent pas investir dans des travaux de rénovation s'établissent en banlieue faute de trouver un logement de taille adéquate en ville. Cet exode a des conséquences négatives sur l'utilisation du transport en commun et du transport actif, et à long terme nuira à la santé et à l'environnement.

De nombreux propriétaires occupants qui décident de vivre à Montréal désirent éventuellement agrandir leur logement pour répondre aux besoins de leur famille à long terme, ce que le règlement les empêcherait de faire.

### **Le règlement favorise l'exode des familles vers la banlieue**

L'année 2019 a été marquée par une accélération de l'exode des familles de Montréal vers la banlieue et Montréal aurait eu le pire bilan migratoire négatif depuis 10 ans, avec le départ de 24 000 résidents. La ville de Montréal a comme priorité de freiner cet exode :

*« Ça fait plusieurs années que ce phénomène existe et notre priorité, c'est de freiner l'exode des familles », a réagi Benoit Dorais, président du comité exécutif de Montréal et bras droit de la mairesse Valérie Plante. Ce dernier a indiqué que Projet Montréal entendait poursuivre sa stratégie pour attirer et garder les familles [dans] l'île, soit simplifier l'accès à la propriété, améliorer la qualité de vie et faciliter la mobilité. »*

<https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/201902/21/01-5215548-lexode-des-jeunes-familles-vers-le-450-sacelere.php>

Un des facteurs qui contribue à cet exode est la taille insuffisante des logements actuels (comportant pour la plupart 2 chambres) dans des quartiers comme Villeray. Les lots ne sont souvent pas assez grands pour permettre d'agrandir la superficie des immeubles.

### **La taille des logements de l'arrondissement ne répond pas aux besoins des familles d'aujourd'hui**

La plupart des duplex et triplex de l'arrondissement de Villeray-St-Michel-Parc-Extension ont été construits il y a 40, 50 et même 100 ans. Le mode de vie à cette époque était très différent de celui d'aujourd'hui, et plusieurs caractéristiques des logements ne conviennent plus à la vie d'aujourd'hui. Les enfants quittent le nid familial beaucoup plus tard qu'autrefois, souvent dans la vingtaine avancée, après plusieurs années d'études. Le chauffage des logements est beaucoup plus efficace et moins onéreux

aujourd'hui qu'à l'époque, où il était facilité par les petites pièces cloisonnées. Plusieurs familles quittent Montréal pour s'établir en banlieue pour avoir plus d'espace.

#### **Les propriétaires occupants contribuent à pérenniser la vie de quartier**

Les propriétaires occupants contribuent à la vie de quartier, à la réalisation des ruelles vertes et à leur entretien à long terme. Ils entretiennent aussi leurs immeubles, tant pour leur bénéfice que celui de leurs locataires, et ce, à leurs propres frais. Cela rejaillit sur la vitalité de l'arrondissement. La vie commerciale s'en trouve aussi améliorée, avec des résidents qui contribuent à la vitalité économique de leur quartier à long terme.

#### **Favoriser la santé et l'environnement par le transport actif et l'utilisation du transport en commun**

La vie à Montréal permet aussi l'utilisation du transport actif et du transport en commun, deux éléments-clés pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et répondre aux préoccupations environnementales. Ces types de transport contribuent aussi à la santé des citoyens, en augmentant la fréquence et la durée de l'activité physique.

#### **Contre les effets négatifs de la pandémie de COVID-19 sur l'utilisation du transport en commun**

Avec les craintes de contracter le coronavirus depuis mars 2020 dans les lieux publics incluant le transport en commun, et les mesures facilitant le télétravail, les incitatifs de s'établir en banlieue de Montréal sont grands pour les Québécois. Dans ce contexte, est-ce qu'un projet de règlement ajoutant des barrières aux familles s'établissant dans l'arrondissement risque de nuire davantage aux objectifs visés par la ville de Montréal?

#### **Des risques plus grands que les gains anticipés?**

En conclusion, il est estimé que 0,26% du parc de logement de l'arrondissement est disparu dans les 5 dernières années. Est-ce que les gains anticipés de ce changement de règlement dépasseront les pertes à long terme qu'une telle mesure risque d'occasionner?

Nous vous remercions de prendre nos commentaires en considération et espérons que les impacts sur les propriétaires-occupants de l'arrondissement seront pris en considération.

Karl Paré et Annie Montreuil

[Redacted signature block]

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.31. Marianne Jacques (no. 222.)

À : [vsp.urbanisme@montreal.ca](mailto:vsp.urbanisme@montreal.ca)

Objet : Contestation du Projet de règlement 01-283-108

Marianne Jacques



Bonjour,

Ce courriel s'inscrit dans le cadre de la consultation publique sur le *Règlement de zonage de l'arrondissement (01-283) pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels*, interdisant notamment la conversion de duplex et de triplex en maison unifamiliale.

Je veux clairement indiquer **mon désaccord** par rapport à la disposition interdisant la conversion d'immeubles à logements en maison unifamiliale.

Je suis propriétaire d'un duplex acheté en 2011 avec mon conjoint et ma sœur. Nous occupons tous les trois l'immeuble qui était disponible en occupation double au moment de l'achat. Le plan initial du projet était d'y habiter tous les trois pour éventuellement transformer l'immeuble en maison unifamiliale pour y élever notre famille. Or, les dispositions du règlement interdisant la conversion en maison unifamiliale viennent complètement anéantir ce projet de vie.

Comme citoyenne montréalaise qui paie des taxes municipales, scolaires, qui a fait le choix de demeurer sur l'Île, de favoriser des déplacements actifs dans une perspective de développement durable, d'investir dans un immeuble à logements en vue de bâtir un milieu de vie agréable pour ma famille, je trouve complètement inacceptable la réglementation proposée. Avec de telles mesures, les arrondissements vont pousser les familles à quitter l'Île, c'est un phénomène qui est déjà amorcé d'ailleurs. Pour plusieurs, la conversion en maison unifamiliale est la seule option pour avoir plus d'espace de vie, car le prix des immeubles a monté en flèche au cours des dernières années. L'achat d'un immeuble avec logement plus grand n'est vraiment pas accessible pour plusieurs. Que propose la Ville pour les familles de la classe moyenne?

Je trouve aussi inacceptable que les propriétaires ayant fait l'achat d'immeubles avant l'adoption de ce règlement y soient soumis. Pour certains, si cette réglementation avait été en vigueur, ils n'auraient probablement pas acheté. Les propriétaires qui l'étaient avant la réglementation devraient minimalement avoir un droit acquis.

Je comprends tout à fait l'enjeu de la crise du logement à Montréal et c'est en effet une situation qui mérite l'attention et les interventions de la Ville. Toutefois des solutions de plus grande envergure doivent être mises en place si les arrondissements espèrent répondre à la crise. Dans votre sommaire décisionnel, vous indiquez que « seuls 17 logements sont disparus à cause d'un changement d'usage dans l'arrondissement dans les 5 dernières années ». Il m'apparaît évident que ce n'est pas à coups de 17 logements que vous répondrez à la crise. Par ailleurs, un article du Devoir indiquait que pour les ménages ayant besoin d'un logement de trois chambres ou plus le taux d'inoccupation est inférieur à 0,1 % dans Villeray–St-Michel–Parc-Extension (Devoir, 25 novembre 2019, <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1394475/logements-sociaux-abordable-hlm-construction-politique>). Ceci démontre aussi que la réglementation proposée ne permettra pas d'aborder le cœur du problème, ni d'y répondre à grande échelle.

Je trouve aussi extrêmement inéquitable que de simples citoyens soient privés de solutions pour agrandir leur maison, alors que des terrains vacants sont achetés par des promoteurs immobiliers pour y construire des tours à condos, parfois à coups de dizaines, voire centaines de logements. Pourquoi ces terrains ne sont-ils pas achetés par la ville pour y construire des immeubles locatifs? Pourquoi l'administration Plante n'a-t-elle pas réussi à obliger les promoteurs immobiliers à construire des logements à prix abordable? Pourquoi les arrondissements et le gouvernement du Québec ne s'attaquent-ils pas aux promoteurs qui procèdent à des rachats de baux ou qui ciblent des bâtisses où vivent des locataires de longue date et où les loyers sont généralement plus bas pour les évincer? Pourquoi ne mise-t-on pas sur la construction de logements sociaux? Etc.

Voilà autant d'actions avec un potentiel de retombées beaucoup plus intéressant que de cibler les petits propriétaires qui souhaitent seulement offrir un milieu de vie agréable à leur famille. Bien entendu ce type d'actions nécessitent une volonté politique, peut-être celle-ci n'est-elle pas suffisamment au rendez-vous?

Des solutions pour répondre à la crise du logement existent et doivent être mises en place. Mais celle que vous proposez dans le *Règlement de zonage de l'arrondissement (01-283) pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels* s'apparente à mettre un diachylon sur une plaie ouverte. Les arrondissements doivent travailler de manière intégrée à la grandeur de l'Île pour développer des solutions adéquates et à la hauteur de l'ampleur du problème. Ce qui est proposé ici ne le fait pas.

En espérant que vous écouterez les citoyens qui ont manifesté leur désaccord par rapport à ce projet et que vous le réviserez.

Sincèrement,

Marianne Jacques

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.32. Simon Baker Crépeau (no. 226.)

## Contestation – Projet de règlement 01-283-108

**Famille** : Crépeau

**District** : Villeray

**Propriétaire-occupant depuis mai 2008**

Je (Simon Baker Crépeau) suis arrivé à Montréal en 2005, immédiatement après mes études. Après 3 ans, sur le marché du travail, j'ai choisi d'emménager Villeray (mai 2008). Pourquoi ? Car je trouvais que c'était un beau quartier, central qui se développait bien avec ses commerces de proximité. J'y voyais un endroit parfait pour y passer ma vie. Un endroit où je pourrais, le cas échéant, fonder une famille. Et c'est ce que j'ai trouvé.

Depuis 2014, je vis avec ma conjointe actuelle (Édith Fournier Cabot) et nous avons un petit garçon de 2 ans (Laurent). L'endroit est parfait pour nous actuellement. Nous sommes entourés de parcs et le milieu de vie convient parfaitement à notre petite famille. Notre logement aussi. Cependant, nous cherchons actuellement à agrandir la famille et le cas échéant, il nous faudra forcément agrandir car nos espaces communs ne nous permettront pas d'accueillir une personne sans inconvénients. Or, le quartier est celui que l'on a choisi pour vivre. Nous nous y sommes attachés profondément. De plus, nous jugeons que nous faisons les choses dans le bon ordre, avec la bonne pensée. Nous ne voulions pas agrandir la maison au cas où nous aurions 2 ou 3 enfants. Au contraire, nous souhaitions attendre que ça se concrétise avant de prendre action. Le projet de loi nous brime au plus haut point et s'il est adopté ainsi, nous forcera à considérer un autre endroit pour vivre. À notre plus grand regret.

Nous faisons appel à votre bon sens, à vos valeurs profondes. Les gens qui aiment votre quartier et qui y résident ont le droit d'espérer un logement adéquat pour leur famille. Ils ont le droit de proposer une chambre à chacun de leur enfant. Nous comprenons bien que le quartier a beaucoup changé dans les dernières années. Mais ce qui fait une vie de quartier ce sont les familles. Pas seulement les étudiants ou jeunes professionnels qui devront justement quitter le quartier lorsqu'ils fonderont leur famille faute de logement adéquat. Aussi, par ce règlement, vous venez complètement déformer le marché à la faveur de ceux qui ont déjà modifié leur logement. Cette rareté viendra faire monter le prix de manière injustifiée pour tous ces logements. C'est inacceptable et injuste à nos yeux car au-delà du règlement qui brime nos projets pour notre logement, il nous sera impossible de trouver le logement souhaité à un prix acceptable.

Nous jugeons que nous avons des droits. Lorsque j'ai acheté ce duplex, cette loi n'existait pas. Lorsque j'ai décidé de fonder une famille, cette loi n'existait pas. Lorsque nous avons pensé à agrandir notre famille, cette loi n'existait pas. Par ce projet de loi, vous ajoutez un stress majeur sur notre famille. Nous vous demandons donc de reconsidérer cette loi (voir dans la seconde page quelques propositions bien personnelles).

Cordialement,

Simon, Edith et Laurent

## Commentaires généraux et suggestions

Depuis que j'ai emménagé le quartier en 2008, combien de condos ont envahis le quartier ? Des 3 et demis, des 4 et demis. Rien pour les familles. J'ai vu des duplex se transformer en indivise, j'ai vu des promoteurs y faire de la *renoviction* mais certainement pas pour y habiter. Non, pour revendre avec fort profit. Ceci est un fléau. Tout le monde en convient. C'est ce qu'il faut adresser. Nous sommes d'avis que vous vous trompez de cible en y allant d'une loi unilatérale de la sorte.

Voici quelques suggestions afin de rendre le projet de loi plus digeste pour tous :

1. **Inverser le fardeau de la preuve** : De ma compréhension, ce qui est proposé vise tout le monde mais il sera possible de demander une dérogation. Premièrement, nous n'avons aucun détail des motifs qui permettraient une telle dérogation d'être acceptée. De plus, le fardeau de la preuve irait au propriétaire-occupant qui souhaite réaliser un projet. En plus elle serait coûteuse, sans garantie de résultat positif. C'est ce fardeau que nous suggérons d'inverser.

Permettre la modification de duplex en unifamiliale aux propriétaires occupants avec interdiction de revente pour un délai de X années (5 ans serait un bon départ). Une dérogation serait possible pour les gens qui perdent leur emploi ou qui sont transférés. De cette façon, oui il y aura des *renovictions*. Mais elles se feront pour les bonnes raisons. Pour occuper le quartier. Pas pour le profit.

2. **Clause grand-père** : Cette solution bien qu'imparfaite ferait en sorte qu'au moins, les nouveaux propriétaires occupants achèteraient en toute connaissance de cause. Il ne brimerait pas ceux qui avaient déjà des plans. Mais nous tenons à réitérer que le problème que Villeray et d'autres arrondissements vivent n'est pas lié aux propriétaires occupants. Au contraire, ces derniers vitalisent le quartier. Une loi unilatérale n'est pas une solution acceptable pour nous mais au moins, avec une clause grand-père, vous ne changez pas les règles en cours de route.
3. **Clause sur la superficie de plancher et duplex** : Maximum 1 logement perdu serait une excellente base. Ensuite y aller avec la superficie de plancher du rez-de-chaussée ou de tous les endroits où il y a des plafonds supérieurs à 8 pieds (nous jugeons cette clause importante car un plafond de moins de 8 pieds est certes un endroit habitable mais pas un milieu de vie agréable). Donc, on pourrait parler de 1000 pi<sup>2</sup> de rez-de-chaussée. Au-dessus de ce seuil, pas de transformation à moins de dérogations.
4. **Autres** : Il y a assurément d'autres moyens envisageables pour laisser une liberté à ceux qui veulent habiter le quartier. Qui souhaitent y vivre. Qui souhaitent le faire vivre. Et freiner la perte de logements locatifs à de simples motifs pécuniers. C'est la demande que nous vous faisons aujourd'hui. Pensez à vos résidents, à vos familles, à vos propriétaires occupants. Et bloquez les intérêts pécuniers.

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.33. Nathalie Pinoteau pour VSMS (no. 231.)



Le 21 juillet 2020

À l'attention des élu-e-s et responsables de  
l'arrondissement Villeroy–Saint-Michel–Parc-Extension

**OBJET: Soutien au projet de règlement 01-283-108**

Mesdames,  
Messieurs,

Dans le cadre de la consultation publique que vous menez actuellement, nous aimerions par la présente vous faire part de notre soutien au Règlement 01-283-108 intitulé *Règlement modifiant le Règlement de zonage de l'arrondissement (01-283) pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels* ayant pour objet de restreindre la transformation d'immeubles qui visent à agrandir, subdiviser ou changer l'usage d'un logement.

Ce règlement a été adopté en première lecture le 4 mai dernier dans un contexte où les prix des loyers augmentent et où le taux d'inoccupation dans l'arrondissement est historiquement bas. Les locataires payant les loyers les plus abordables sont souvent la cible de pressions de propriétaires souhaitant profiter de la transformation du quartier pour augmenter substantiellement le prix du loyer. Les travaux majeurs, les subdivisions et les agrandissements deviennent des stratégies pour évincer des locataires de chez eux.

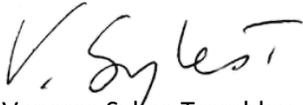
Nous sommes d'avis que ce règlement vise à défendre les droits des locataires et familles les plus vulnérables, qui sont ancrés dans le quartier Saint-Michel. Il peut réellement avoir un impact positif sur la protection du parc locatif de l'arrondissement. Nous croyons donc qu'il est nécessaire que l'arrondissement adopte ces mesures, et nous vous encourageons aussi à considérer de renforcer le règlement en adoptant les recommandations suivantes :

1. Clarifier la notion d'habitable pour que soient interdits les agrandissements, subdivisions ou divisions visant des logements impropres à l'habitation.
2. Interdire la subdivision pour toutes les catégories de logement, toute taille confondue, incluant les duplex et triplex.
3. Interdire l'octroi de permis de rénovations sans la preuve de non-éviction d'un locataire ou d'un plan de relocalisation garantissant la protection des droits du locataire accepté par les deux parties.

... 2

4. Mettre en place un registre public des adresses où les travaux n'ont pas été réalisés conformément au permis émis à des fins de protection des recours du locataire et d'information du public.

Nous vous remercions de votre attention et nous espérons que ce règlement constituera une première étape importante afin de maintenir un parc locatif abordable pour les Michelois-es.



Vanessa Sykes-Tremblay  
Directrice générale

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.34. Laurie Damme Gonneville (no. 251.)

À qui de droit,

Dans le cadre de la présente consultation publique écrite, nous tenons à vous partager notre témoignage et nos commentaires par rapport au projet de règlement 01-283-108, qui nous affecte personnellement depuis son introduction.

### **Notre histoire :**

Mon conjoint et moi sommes des Montréalais de toujours. J'ai grandi dans Rosemont, et mon conjoint dans Villeray. Avec notre fils de trois ans, nous habitons présentement Hochelaga-Maisonneuve.

Plus tôt l'année dernière, pour des raisons de santé, ma belle-mère a pris la décision de quitter le domicile de Villeray qu'elle occupait depuis 1983, et où mon conjoint avait grandi toute son enfance. Dans l'espoir de conserver le patrimoine familial, et de voir une autre génération s'y établir, elle nous a légué son duplex, sur [REDACTED].

Mon conjoint et moi étions enchantés à la perspective de convertir le bâtiment en maison dans laquelle nous pourrions élever notre famille à notre tour (nous avons le projet imminent d'un deuxième enfant). La situation ne pouvait être plus parfaite : mon lieu de travail se trouve à 10 minutes de marche de la propriété, et une école primaire se trouve sur la même rue. Mon conjoint étant travailleur autonome, la conversion lui permettrait enfin d'avoir un espace de travail adéquat à la maison. Nous prévoyions nous débarrasser de notre voiture, et nous établir dans le quartier pour y rester.

En début d'année, nous avons consulté le comptoir des permis afin de connaître toutes les réglementations applicables. Le locataire occupant le deuxième étage fut avisé du non renouvellement de son bail, et nous avons élaboré nos plans. L'arrivée de la COVID-19 a évidemment chamboulé nos projets, et il nous a fallu patienter pour recevoir les plans de notre ingénieur, et pour sélectionner un entrepreneur. Nous étions sur le point de déposer notre demande lorsque le projet de règlement interdisant la conversion de duplex est entré en vigueur.

Vous vous doutez que la nouvelle a eu l'effet d'une bombe. À quelques jours près, notre projet tombait à l'eau. Dans le contexte de la pandémie, nous nous retrouvions sans recours, avec des frais importants déjà engagés pour le projet et une crise économique à l'horizon. La nouvelle n'aurait pas pu mal tomber.

Dans l'urgence, j'ai tout de même déposé ma demande de permis en ligne et payé tous les frais d'analyse. Je voulais ainsi démontrer le sérieux de ma demande.

J'ai communiqué avec le service de l'urbanisme de l'arrondissement. J'ai communiqué avec le bureau de Madame Filato et celui de Madame la Mairesse Fumagalli. J'ai posé une question au CA de juin dernier, et me suis fait répondre d'attendre la consultation publique.

Depuis ce temps, le duplex est vide. Sans permis, nous ne pouvons entamer notre projet, mais de par son état, nous ne pouvons ni occuper ni louer les lieux sans rénovations importantes. Nous assumons présentement les frais de deux propriétés, dans un contexte économique incertain. Pour tout dire, l'introduction de ce règlement est une catastrophe pour nous, à tous les niveaux.

### **La formulation du règlement :**

Au-delà des conséquences désastreuses de l'arrêt des procédures de permis sur notre projet, la formulation même de ce projet de règlement nous cause un préjudice disproportionné.

Le projet de règlement comporte une exemption pour les duplex et triplex situés sur des lots de 20 pieds et moins. Le service d'urbanisme m'a expliqué que cette exemption avait été mise en place car, sur ces lots étroits, il n'est pas possible d'agrandir un logement existant sur le même étage, vers l'extérieur, sans déroger au taux d'implantation maximal permis. L'agrandissement du logement par l'intérieur, aux dépens d'un autre logement, est la seule solution.

Or voilà, c'est exactement le cas de notre propriété! À une nuance près notre duplex a 20 pieds de façade, mais il est semi-détaché sur un lot de 24 pieds, ce qui le disqualifie à première vue pour l'exemption. Par contre, en aucun cas ne m'est-il possible de construire sur cette marge latérale de 4 pieds, puisque celle-ci comporte une servitude de passage. Dans les faits, notre duplex possède les mêmes contraintes que les bâtiments exemptés. Il devrait être considéré comme tel! Au strict minimum, le règlement devrait être amendé pour refléter une largeur construisible de bâtiment, et non une largeur de lot.

En fait, la formulation actuelle de l'exemption me semble en quelque sorte arbitraire et illogique. Particulièrement puisqu'elle s'applique autant aux duplex qu'au triplex. Ainsi, il serait possible de convertir un triplex en rangée situé sur un lot de 6.1m en unifamiliale. Cela résulterait en la perte de deux logements, et une habitation potentiellement 33% plus grande que la conversion d'un duplex de même largeur. Je joins au présent courriel un comparatif hypothétique sur la rue même de mon projet:



Si la conversion de certains triplex reste possible, comment peut-on justifier la restriction appliquée aux duplex?

Je sais que le règlement est aussi présenté pour éviter la création de maisons surdimensionnées et archi-luxueuses. Je salue l'intention d'empêcher la réduction en unifamiliale de plexes de 4 logements et plus, même si je doute que ce genre de projet soit très commun. Par contre, je m'inquiète du jugement que pose l'arrondissement sur ce qui constitue une conversion « raisonnable » ou pas. D'autres arrondissements ont aussi restreint les projets à une superficie maximale de logement post-conversion. Encore là, comment peut-on ainsi chiffrer les besoins d'une famille?

Dans le contexte actuel où le télétravail s'enlève pour rester une réalité, comment une famille avec deux enfants ou plus peut-elle espérer trouver un logement ou une maison de trois chambres et un, sinon deux bureaux? Pour les propriétaires, la conversion reste souvent la seule façon de rester en ville à long terme. Comment peut-on prétendre vouloir empêcher l'exode des familles, quand le présent règlement empêche justement des familles de grandir et de rester à Montréal?

Pour toutes ces raisons, je vous implore d'entendre notre cri du cœur, de revoir la formulation du règlement pour assurer que notre projet, et d'autres semblables restent réalisables, et de travailler activement avec la Ville centre pour mettre en place des politiques réellement innovantes pour la création de nouveaux logements, afin que nos quartiers puissent rester mixtes, multigénérationnels et abordables.

Je vous remercie de l'a en on portée à notre dossier

Laurie Damme Gonneville, François Dubé et Émile  
Propriétaires et futurs occupants du



## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.35. Mélanie Chaplier (no. 269.)

Montréal, le 21 juillet 2020

Objet : « Projet de règlement 01-283-108 »

Destinateur : Mélanie Chaplier

Destinataire : Conseil d'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension

Chers membres du conseil d'arrondissement,

Cela fait maintenant 3 ans que mon conjoint et moi (puis notre fille née en 2018) avons élu domicile à Montréal, plus précisément à Parc Extension. J'aime cette ville de tout mon cœur et je rêve de pouvoir y rester et y élever mes enfants. Nous sommes actuellement locataires et commençons à envisager de déménager car notre situation familiale a rendu notre 4 ½ étroit. Ne bénéficiant que d'un salaire, cette recherche d'un chez nous est loin d'être simple et nos options sont limitées. Premièrement, nos limites sont importantes en terme de localisation. C'est bien simple, sur l'ensemble des quartiers à distance correcte d'un métro, il y en a très peu que nous pouvons envisager. Nous vivons à Parc-Ex depuis 3 ans et ce quartier semble déjà avoir quitté la liste de nos possibilités tant les prix y sont devenus indécents. Nous espérons toutefois viser certaines parties de Villeray ou de Saint-Michel. Deuxièmement, nous sommes limités en terme de type de bien. Trouver un 5 ½ ou un 6 ½ à la location tout autant qu'à l'achat est difficile, ces logements sont rares et les prix vraiment élevés. Comme pour beaucoup de familles, l'achat d'un duplex que nous occuperions partiellement semble être la meilleure façon de faire. Dans notre cas, l'idée de transformer le duplex en maison n'est pas du tout systématique. C'est toutefois une possibilité que nous souhaiterions avoir si notre famille s'agrandit (ce que nous souhaitons). En conséquence, quand j'ai appris le projet de règlement interdisant la transformation des duplex en logements unifamiliaux, j'étais attristée. Cela a été la goutte d'eau qui m'a fait me sentir définitivement exclue de cet arrondissement que j'aime et dans lequel j'aurais aimé voir grandir mes enfants.

Je me doute que cette petite entrée en matière doit révolter d'autres gens moins bien nantis. A la lecture des commentaires sur Facebook, ce type de « problèmes de riches » est « à vomir » et « abject ». Je me rends bien compte qu'aux oreilles d'une famille qui lutte pour survivre et qui doit faire face à des propriétaires abusifs, ma plainte doit sembler bien superficielle. C'est vrai, je le reconnais. Je vois bien que le marché immobilier est d'une violence inouïe et que les familles précarisées en sont les plus grandes victimes. Je me rends bien compte que nous sommes chanceux de pouvoir considérer acheter un bien pour y vivre. Et plus encore, pouvoir envisager d'éventuellement (un jour) transformer un duplex en maison unifamiliale fait de nous de privilégiés. Toutefois, on est toujours le riche ou le pauvre de quelqu'un et il me semble que vouloir un logement de taille décente pour élever ses enfants sans se ruiner devrait être un projet valide dans une ville comme Montréal. Selon moi, il est faux de croire que les familles à bas revenu sont les seules victimes de la crise immobilière actuelle. La classe moyenne est également victime du marché immobilier, et cela dans l'ensemble des grands centres urbains d'Amérique du Nord. Et cela me désole profondément pour moi mais surtout pour ma ville. Souhaite-t-on réellement que Montréal devienne Vancouver ou Toronto? Souhaite-t-on une ville devenue inaccessible à 80% de sa population et à ses jeunes familles et travailleurs? Une ville où les nantis et les grands investisseurs immobiliers s'enrichissent sur le dos de leurs locataires? Ce n'est pas le Montréal que j'aime et dont je rêve.

Je tiens par ailleurs à préciser qu'il n'est pas question ici d'acheter une immense demeure, ou de faire du profit sur un *flip*, ou encore d'investir dans une série de biens immobiliers. Votre projet de réglementation ne va pas impacter ceux qui peuvent se permettre de faire cela (et qui pourtant sont de grands acteurs de la crise immobilière). Pas même une seconde. On parle ici de gens qui ont des revenus corrects et suffisants pour juste envisager de devenir propriétaires d'un bien de taille décente, pour leur propre occupation, dans un marché immobilier qui leur est hostile. Car il ne faut pas se tromper: les familles de la classe moyenne qui veulent devenir propriétaires occupants ne sont pas les plus gros moteurs de la crise immobilière. Ils font partie du problème, je le conçois tout à fait (toute famille qui accepte de mettre le prix demandé pour un bien aujourd'hui participe à

l'augmentation des prix, même contre son gré). Toutefois, ils n'ont pas créé cette crise, n'en sont pas le moteur principal et en sont également victimes. Il est devenu de plus en plus difficile pour la classe moyenne de maintenir sa qualité de vie à Montréal. Pendant ce temps, le vrai gros moteur de l'explosion immobilière est ailleurs: dans les investisseurs étrangers, dans les gens qui ne voient dans l'immobilier qu'une valeur refuge et qui multiplient les investissements, dans ceux qui visent le plus gros bénéfice possible en mettant leur logement sur AirBnB plutôt que de les louer à des Montréalais, etc. Les observateurs de la crise immobilière s'accordent généralement sur le fait qu'un marché immobilier composé de propriétaires-occupants est plus sain qu'un marché de propriétaires investisseurs. En punissant les premiers, il me semble que vous vous trompez de coupables (et donc de victimes). Pendant ce temps-là, les riches investisseurs et ceux qui n'ont que peu de scrupules à évincer des locataires de longue date dans des buildings à logements multiples peuvent continuer leur *business as usual*.

Si on veut que Montréal reste une ville accessible au plus grand nombre, il faut tendre vers une chose en apparence simple: l'immobilier doit redevenir un bien de consommation et non un objet de spéculation financière. Les villes et arrondissements ont bien entendu un pouvoir d'action limité pour atteindre cet objectif mais ils en ont tout de même. Certaines décisions prises ailleurs ont eu des effets bénéfiques (même si imparfaits): taxer les investisseurs étrangers comme à Vancouver et Toronto, bannir (ou fortement limiter) AirBnB comme à Berlin, ou développer une fiscalité progressive qui décourage les investissements multiples (taxe sur les logements vacants comme à Vancouver ou une taxe sur les secondes résidences comme en Belgique). J'ai personnellement accueilli positivement les décisions récentes de la ville limitant AirBnB (il reste par contre à réellement le mettre en application, ce qui semble poser problème) ou obligeant les promoteurs à construire plus de logements abordables et sociaux. Je suis pour une ville pour tous. Par ailleurs, mon père est maire d'une petite municipalité dans mon pays natal (Belgique) et sachez que je suis bien consciente qu'il s'agit d'un métier très difficile. Il n'existe pas de politique parfaite: toute décision comporte son lot d'avantages et d'inconvénients, sans exception, et il est impossible de satisfaire tout le monde. Il faut par contre savoir peser le pour et le contre de chaque scénario et prendre les décisions qui semblent désavantager le moins de gens possible tout en maximisant les bienfaits de la décision. Si j'étais persuadée que ce règlement allait vraiment faire une grosse différence et mettre fin à la crise du logement, je ne vous écrirais pas et j'accepterais votre décision. Or, il semble que cette mesure se résume à mettre un petit pansement sur une plaie béante et infectée. Apparemment, on ne parle pas d'un nombre très élevé de projets sur l'arrondissement (surtout si on limite l'analyse aux plus petits plexes comme les duplex) alors que ce sont des milliers de logements qui sont retirés du marché pour être placés sur AirBnB, pour ne prendre qu'un exemple.

Mon intervention ne vise pas uniquement à critiquer ou à vous dire des choses que vous savez sans doute déjà. Je souhaite simplement vous proposer de limiter ce règlement aux logements plus grands (à partir des triplex par exemple, ou à partir d'une certaine superficie que vous définiriez à l'avance). Cela me semble être la bonne chose à faire afin de mitiger les avantages et les inconvénients de ce règlement pour tous. Ce type d'amendement permettrait aux familles comme la mienne de toujours envisager un futur dans l'arrondissement mais permettrait tout de même de limiter ces transformations afin de soutenir les familles de locataires. La crise immobilière est un problème très complexe et urgent, dont les causes et les ressorts sont difficiles à isoler et à traiter. Je suis ravie que l'arrondissement et la ville agissent pour limiter les dégâts. Je pense toutefois que votre proposition est un peu excessive et s'attaque à une partie de vos citoyens (les familles de la classe moyenne) qui souffrent également de cette crise et qui luttent pour pouvoir rester dans la ville qu'ils aiment. J'ose espérer que ma voix sera entendue.

Cordialement,  
Mélanie Chaplier



## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.36. Aglaé Gamache-Maher (no. 281.)

**Objet : Commentaires au Projet de règlement 01-283-108**

---

Madame, Monsieur,

Cette lettre est dans le but d'émettre nos commentaires face au Projet de règlement 01-283-108 dans l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension.

Nous sommes la famille Cyr-Maher, composée d'Aglaé Gamache-Maher, d'Emanuel Cyr et de Danaé Cyr-Maher, notre fille de 2 ans. La famille s'agrandira dans les prochains jours avec la venue de notre 2<sup>e</sup> enfant et nous souhaiterions en avoir un troisième dans un futur proche. Nous sommes propriétaires-occupants d'un duplex dans Villeray depuis 2014, situé dans la zone du code postal [REDACTED]. Nous habitons au préalable dans un autre arrondissement; c'est le besoin d'espace pour fonder notre famille et l'accès à la propriété à un prix abordable qui nous ont attirés dans Villeray.

Depuis notre emménagement dans Villeray il y a 6 ans, nous avons appris à connaître ce quartier. Nous apprécions la convivialité des lieux ainsi que la grande richesse de l'offre d'activités et d'aide pour les jeunes familles. Nous connaissons bien nos voisins et passons du temps à tous les jours dans notre ruelle verte et dans les parcs environnants. Notre fille s'est fait de nombreux amis habitant les logements avoisinants. Nous prévoyons envoyer nos enfants à l'école primaire de quartier [REDACTED] et utiliser les infrastructures sportives et culturelles (piscines, bibliothèques, parcs). Nous ne souhaitons pas déménager dans un avenir proche.

Le duplex que nous habitons a été construit en 1929 et est en rangée. Nous avons donc des fenêtres à l'avant et à l'arrière seulement. Le logement du deuxième étage est occupé par 3 étudiants en colocation. Nous occupons le rez-de-chaussée et le sous-sol (semi-fini, plafond de moins de 6' de hauteur libre). Notre logement comporte 2 chambres à coucher, dont les dimensions sont de 9'x8' et de 10'x8'. En raison des dimensions serrées des pièces et de leur configuration, la chambre à coucher de notre 2<sup>e</sup> enfant ne pourra pas être la même que celle de sa grande sœur. Nos 2 enfants occuperont donc les 2 seules (petites) chambres à coucher du logement. Nous avons transféré notre propre chambre dans le salon double.

Ainsi, afin de combler les besoins d'espace grandissants de la famille, nous prévoyons transformer d'ici 4 ans notre duplex en maison unifamiliale. D'ailleurs, lors de la publication du projet de règlement en question, nous étions en train de dessiner les plans pour cette future conversion (nous sommes tous deux architectes). Notre but principal pour la conversion est de nous permettre d'avoir 3 chambres à coucher de dimensions raisonnables, ainsi que de conserver notre salon. Avec la venue d'un 3<sup>e</sup> enfant, l'espace actuel de notre logement serait bien trop exigü. De plus, puisque nos locataires sont jeunes et en situation de colocation, ils nous ont signifié ne pas vouloir rester à long terme

dans le logement du 2<sup>e</sup> étage. Nous n'avons donc aucunement l'intention de reprendre le logement tant qu'ils y seront locataires.

En revanche, le projet de règlement 01-283-108 nous contraint à remettre en question notre habitation dans Villeray. Vu notre situation il est évident que nous aurons besoin de plus d'espace bientôt. Nous commençons donc à penser à la possibilité de changer de quartier, voire quitter Montréal, pour trouver un logement ayant un minimum de 3 chambres à coucher.

De plus, nous aimerions souligner que dans notre ruelle, ce printemps, trois logements ont été repris par un nouveau propriétaire pour les transformer en condos indivises et les revendre à fort prix. Nous constatons que ce genre de démarches est bien plus dommageable pour l'accès au logement que la conversion d'un petit plex en maison unifamiliale, dans le but d'y loger une famille.

Enfin, nous voudrions également vous partager que depuis la construction à grande échelle d'immeubles en copropriété (condos) à Montréal dans les dernières années, nous discutons régulièrement, dans notre profession d'architecte, de l'accès à la propriété pour les familles par rapport à leur rétention souhaitée sur l'île. Il est un mystère que le nombre minimal de logements à 3 chambres à coucher ne soit pas réglementé. Les avantages d'une telle réglementation seraient multiples : encourager la rétention des familles à Montréal, réduire leur exode sur les rives Nord et Sud, désengorger le réseau routier et en améliorer la sécurité, densifier la ville tout en conservant une qualité de vie et surtout, conserver un parc immobilier locatif abordable. Présentement, une solution privilégiée par les familles est d'acheter un plex et d'éventuellement le réaménager pour combler leurs besoins. À fort prix, cependant ceci permet aux familles de rester dans les quartiers centraux.

Merci de prendre en compte notre témoignage dans la rédaction de ce projet de règlement. Notre plus grand désir est de loger convenablement notre famille grandissante dans le quartier que nous avons choisi, sans reprendre de force le logement de nos locataires. Nous aimons Villeray et désirons y rester.

Veuillez recevoir, Madame, Monsieur, nos plus cordiales salutations.

Aglaé, Emanuel, Danaé et bébé 2



Aglaé Gamache-Maher, architecte MOAQ



Emanuel Cyr, architecte MOAQ

cc. Giuliana Fumagalli ([giuliana.fumagalli@montreal.ca](mailto:giuliana.fumagalli@montreal.ca)), Mairesse de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension

Mathilde Lefebvre ([mathilde.lefebvre@montreal.ca](mailto:mathilde.lefebvre@montreal.ca)), Responsable du soutien aux élu.es

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.37. Heidi Barkun (no. 288.)

Heidi Barkun

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

21 juillet 2020

OBJET : CONSULTATION PUBLIQUE - RÈGLEMENT 01-283-108

À qui de droit,

Je m'appelle Heidi Barkun. Je suis artiste et finissante de la maîtrise en arts visuels et médiatiques à l'UQAM. Depuis 2015, moi et mon conjoint T'Cha Dunlevy sommes propriétaire-occupantes d'un triplex dans Villeray, un quartier qu'on adore.

**Je vous écris aujourd'hui concernant votre projet de règlement 01-283-108. La partie du règlement qui nous concerne vise à « empêcher la réduction du nombre de logements pour les bâtiments existants de deux logements et plus ».**

En mai 2020, notre locataire de longue date nous a avertis de sa décision de déménager pour vivre avec sa conjointe. La pandémie avait changé ses plans et elle voulait résilier son bail. Nous avons vu son départ comme une opportunité de reprendre le logement pour que cela servirait, au moins temporairement pendant la pandémie, comme mon atelier d'artiste.

En tant que personne en situation de handicap qui vit avec des maladies auto-immunitaires, je suis particulièrement à risque pour attraper la COVID-19. Travailler dans un atelier d'artiste partagé serait impossible pour quelqu'un dans ma situation. Depuis la pandémie, je suis installée dans le bureau-maison de mon conjoint, qui doit aussi travailler de la maison à temps plein pour s'assurer de ma santé. Cette situation de travail n'est pas supportable à long terme.

Un atelier d'artiste est un espace primordial pour le travail d'artiste et la pénurie d'ateliers à Montréal est bien connue. Même si j'aurais été capable de trouver un atelier solo abordable qui pourrait m'accommoder comme il faut, je me mettrais trop à risque pendant l'aller-retour quotidien.

Nous avons donc décidé d'appeler l'arrondissement pour comprendre nos options vis-à-vis la repossession du logement. L'appartement est directement au-dessus du nôtre et nous

souhaitons reprendre le logement jusqu'à l'arrivée d'un vaccin (ou autre traitement adéquat). Vu que les ateliers d'artistes sont déjà permis à la maison, cela serait l'option le plus simple et efficace pour accommoder tous mes besoins particuliers. Nous n'avons pas l'intention de faire des rénovations ; je pourrais m'installer dans l'appartement tel quel. Mais avec ce nouveau règlement nous n'avons plus ce droit, même si nous avons l'intention de le remettre sur le marché éventuellement.

Le bureau de l'arrondissement m'a dit qu'avec ce nouveau règlement, ma seule option serait de changer l'affectation du logement pour en faire un atelier d'artiste. Mais cette option me coûterait une somme exorbitante pour une artiste, surtout une qui est en situation de handicap : 258\$ pour l'étude de dossier + 5000\$ pour le permis.

Je lève ma voix ici pour vous aider à comprendre qu'il y a plein de personnes différentes qui sont des propriétaires de plex dans le quartier. Ce règlement me punit pour avoir des besoins différents en temps de pandémie, et m'empêche de pratiquer ma profession.

Nous vous demandons donc de repenser le règlement tel qu'écrit.

Merci de votre écoute et de votre compréhension,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Heidi Barkun'.

Heidi Barkun

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.38. Erica Schmitz (no. 297.)

**Schmitz, Erica (Guillaume Turgeon et Nancy Schmitz)**

À qui de droit,

Concernant le projet de règlement 01-283-108 suivant :

1. Empêcher la réduction du nombre de logements pour les bâtiments existants de deux logements et plus. Toutefois, la conversion en maison unifamiliale sera toujours permise pour les duplex et triplex situés sur des lots dont la largeur est de 6,1 m (20 pi) ou moins;
2. Empêcher la division ou subdivision de logements pour les bâtiments de trois logements et plus;
3. Protéger l'offre en location de chambres destinée à une clientèle plus vulnérable, en empêchant la conversion des maisons de chambres en un autre usage résidentiel. En effet, l'arrondissement accueille une douzaine d'établissements de type « maison de chambres » qui totalisent environ 250 chambres. Ces établissements pourraient éventuellement avoir à faire face aux pressions du marché.

J'appuie la volonté de l'arrondissement de protéger le parc locatif et freiner les évictions abusives par les points 2 et 3. Par contre, il est de mon avis que le point 1 devrait être retiré ou amendé afin de prendre en considération la réalité des propriétaires-occupants sur le territoire de l'arrondissement.

Concernant la protection du parc locatif, plusieurs intervenants ont déjà questionné la pertinence du point 1 du règlement considérant la faible quantité de logements réellement perdus à la réduction des logements des plexs. Le 0,26% de perte de logement attribué semble loin d'être une réponse à la crise actuelle. Pourtant, l'implantation de cette mesure aurait des conséquences majeures pour plusieurs familles propriétaires de l'arrondissement.

Notamment un impact financier important si l'achat d'une propriété a été fait dans le but d'une telle conversion. La ville propose de passer par le PPCMOI, mais ce sont des démarches longues et coûteuses. Non seulement ce sont des frais importants qui se rajoutent à un processus déjà dispendieux, mais si la conversion a pour but d'accueillir un nouvel enfant ou un parent en perte d'autonomie, on a pas toujours le luxe du temps.

De plus, l'offre de logements abordables suffisamment grands pour accueillir une famille nombreuse (2 enfants et plus) et/ou intergénérationnelle est rare, tant à l'achat qu'à la location. C'est un facteur qui pousse les familles à quitter la ville pour la banlieue. Malgré cela, et malgré que la ville souhaite retenir les familles, les projets de construction neuve misent plutôt sur des unités de 1 ou 2 chambres en moyenne. Pour donner un exemple récent, un projet déposé à la séance du conseil du 2 juillet permettra une construction neuve en remplacement des immeubles situés aux 7225-7229 et 7231-7237 de la rue Saint-Hubert (Dossier #1205898003) : sur 23 unités seulement deux auront 3 chambres. Cet exemple est loin d'être anecdotique.

## Les ménages intergénérationnels

Pour certains ménages, les plexs offrent la possibilité de vivre à proximité de leurs parents en offrant à chacun un logement adjacent. C'est une proximité précieuse à plusieurs égards : aide ponctuelle, quotidien partagé, charge financière liée à l'achat divisée. Dans le cas d'une perte d'autonomie plus importante, unir deux logements permet aux familles de devenir proches aidants de leur parent, ce qui allège les besoins en ressources de maintien à domicile et évite l'isolement, tout en fournissant assez d'espace pour ses propres membres. Il y a cette étape intermédiaire dans la perte d'autonomie, peu prise en compte, où une personne n'est plus suffisamment autonome pour rester seule mais l'est tout de même assez pour qu'une habitation de soins de longue durée ne soit pas nécessaire. La présence et l'aide des proches devient essentielle dans cette période.

La Mairesse a été questionnée à ce sujet par Marie-Eve Brouard lors de la séance du 18 juin 2020. Mme Brouard a demandé, dans le cadre du nouveau règlement, si l'arrondissement prévoyait des exceptions pour faciliter le maintien à domicile de personnes âgées, en perte d'autonomie ou handicapées. Qu'en était-il des habitations multi-générationnelles demandait-elle?

La Mairesse a répondu que selon le code civil, il est impossible de reprendre le logement d'une personne de 70 ans et plus. Elle a aussi dit que l'arrondissement n'a pas de programmes pour les personnes âgées mais qu'il y a des logements sociaux et communautaires qui leur sont réservés.

Une offre de logement sociale et communautaire réservée aux aînés est essentielle mais n'est pas adéquate dans le cas d'une perte d'autonomie plus importante\*. Les services de maintien à domicile offerts par les CLSC sont déjà saturés et pour couvrir les besoins de mise en jour, d'aide aux repas et autres besoins quotidiens, la solution est de pallier avec des organismes privés ou sinon de déménager dans une unité de soins en résidence. Pour ce qui est de la location, il est irréaliste d'imaginer qu'un propriétaire investira les sous nécessaires afin d'adapter son logement aux besoins d'un locataire, particulièrement dans le marché actuel. Considérant le vieillissement de la population, ce sont des enjeux auquel l'arrondissement devra répondre et le retrait d'un logement pour accueillir un parent offre une solution aux ménages qui le souhaite.

La capacité de pouvoir faire évoluer son habitation avec le temps et selon ses besoins fait partie des raisons de devenir propriétaire et favorise l'établissement à long terme des résidents. Ces besoins peuvent prendre plusieurs formes : conserver un logement à revenu pour aider à payer une hypothèque, accueillir un parent en perte d'autonomie, arrivée d'un nouvel enfant, famille reconstituée, etc.

\*Dans quelle mesure ces logements sont-ils adaptés pour une personne en chaise roulante ou avec marchette (aires de transition suffisantes, rampes et ascenseurs, ouvertures de portes assez grandes, salles de bain adaptées, etc)? Offrent-ils la présence d'infirmiers ou de personnel aidant qualifié au besoin?

## **Notre histoire :**

En 2019 nous avons commencé des démarches pour acheter une propriété qui serait une habitation intergénérationnelle avec ma mère. Atteinte du Parkinson depuis de nombreuses années, sa perte d'autonomie rendait de moins en moins viable la possibilité qu'elle demeure dans sa maison, à Québec. Étant nous-même à Montréal, l'aider à distance était d'autant plus ardu.

Nous avons donc le projet d'acheter un duplex ou triplex dans lequel elle pourrait habiter au RDC et nous (mon conjoint et mes 2 enfants), au 2eme. Le marché immobilier en 2019 n'était pas en notre faveur. Nous avons un budget limité, quoique tout de même plus élevé que la majorité des familles que je connais. Pourtant, il n'était pas suffisant pour faire face aux offres multiples, surenchères, spéculation immobilière qui caractérisent l'achat d'une maison dans la majorité des arrondissements et nous nous sommes plusieurs fois découragés. Nous avons été parmi plusieurs dizaines de personnes à visiter des duplex ou triplex qui ont fini par se vendre des centaines de milliers de dollars au-dessus du prix demandé. Sans exagération. L'achat de maison s'apparente à la recherche de logement. Aujourd'hui, clairement, seuls les plus fortunés semblent avoir accès aux propriétés plus grandes et en bon état, à proximité du transport en commun.

Pendant nos mois de recherche, les capacités physiques de ma mère ont diminué et il ne semblait plus réaliste qu'elle demeure seule. Nous avons donc ajusté notre projet en incluant les maisons unifamiliales dans nos choix. Par contre, ma mère n'étant plus en mesure de monter des marches, il était essentiel d'avoir une chambre au RDC ainsi que la possibilité d'y emménager une salle de bain complète adaptée. Je suis aussi tombée enceinte de notre 3eme enfant pendant ce temps. Nous avons donc besoin, dans l'idéal, de 5 chambres fermées, dont une au RDC. Tant à l'achat qu'à la location, trouver une habitation abordable qui répond à ce critère est rare.

Nous avons enfin réussi à acheter un duplex en novembre 2019. Il comportait deux 4 ½, pas de sous-sol et avait déjà un escalier intérieur. Le logement du 2eme n'était pas assez grand pour ma famille, mais en unissant les 2 étages, nous pourrions concentrer les aires communes au RDC et les chambres au 2eme. Avant d'acheter, je me suis présentée au bureau des permis de l'arrondissement afin de m'assurer que la conversion serait possible et de m'informer des démarches requises. On m'a répondu que oui, et on m'a même avertie que la réglementation allait changer mais que j'aurais toujours la possibilité de convertir après le changement.

Nous avons finalisé l'achat de la maison et entamé les démarches requises pour convertir le duplex en unifamiliale, reprenant les logements (avec compensation financière), avançant de l'argent en engageant des designers pour réaliser les plans demandés. Nous avons un échéancier serré : j'étais prévu pour accoucher fin mai et notre logement actuel (nous sommes locataires dans la Petite-Patrie depuis plus de 12 ans) était repris par notre propriétaire. Nous avons réussi à négocier avec ce dernier afin de demeurer dans notre logement jusqu'en septembre pendant les travaux au duplex, qui ne pouvaient débuter qu'après le déménagement de la locataire en juillet.

Le 27 avril 2020, j'ai écrit, tout à fait par hasard, à une agente du cadre bâti afin de passer en revue les documents pour notre demande de permis éminente. Elle m'a répondu que notre conversion ne serait pas acceptée à cause de la nouvelle réglementation! Après plusieurs échanges, nous avons appris que le moratoire sur les permis entrainé en vigueur le lundi suivant, soit le 4 mai. Grâce à l'écoute, aux bons conseils, à la disponibilité et à l'efficacité des agents du bureau des permis, nous avons réussi à déposer notre demande dans les délais. Si ça n'avait pas été le cas, nous serions dans une situation catastrophique qui est celle de nombreuses autres familles qui n'ont pas été informées à temps des plans de l'arrondissement pour leur propriété.

## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.39. Cathy Larose Desrosiers (no. 306.)

PAR COURRIEL

Montréal, le 21 juillet 2020

Arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension  
Direction du développement du territoire  
Division de l'urbanisme et des services aux entreprises  
[vsp.urbanisme@montreal.ca](mailto:vsp.urbanisme@montreal.ca)

Objet : Consultation écrite – Projet de règlement 01-283-108

---

Madame,  
Monsieur,

La présente vous est transmise dans le cadre de la consultation écrite relative au premier projet de règlement 01-283-108 pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels, notamment en interdisant la réunification de logements dans tous les bâtiments de 2 logements et plus.

Nous habitons tous les deux à Montréal depuis notre naissance. Vivre en ville fait partie de notre identité et, par conséquent, c'est dans ce milieu de vie que nous souhaitons élever nos enfants. Or, comme vous le savez, les maisons unifamiliales sur l'Île de Montréal sont rares et inabornables.

Jusqu'à l'adoption du projet de règlement, nous pensions pourtant avoir trouvé la solution à notre dilemme. En effet, depuis maintenant trois ans, nous sommes locataires d'un logement situé au rez-de-chaussée d'un duplex sur la rue [REDACTED] dans le quartier Villeray. Il se trouve que c'est dans ce duplex, construit durant les années 50, que mon père a grandi. Il en a hérité par la suite et c'est présentement lui notre locateur. Nous étions très enthousiastes à l'idée d'en faire l'acquisition à notre tour.

Nous mettons de l'argent de côté depuis plusieurs années en vue d'acheter une maison à Montréal pour y fonder notre famille. Assurément, vivre dans un logement de cinq pièces n'est pas une avenue envisageable à long terme. Ce n'est pas l'environnement que nous souhaitons offrir à nos enfants. Un projet d'agrandissement se formait déjà dans notre esprit. Nous en étions à contacter un architecte lorsque nous avons pris connaissance d'un article paru dans *La Presse*<sup>1</sup> qui annonçait l'adoption d'un règlement par notre arrondissement interdisant précisément le projet que nous souhaitions mettre en œuvre. Nous avons par ailleurs été surpris de constater que l'arrondissement de Villeray – Saint-Michel - Parc-Extension était parmi les plus sévères en la matière sur l'Île de Montréal.

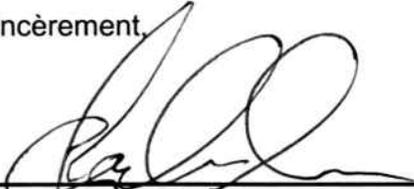
---

<sup>1</sup> Valérie Simard, « Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension : la transformation de duplex en maisons interdite », *La Presse*, 6 juin 2020, en ligne : <<https://www.lapresse.ca/maison/immobilier/2020-06-07/villeray-saint-michel-parc-extension-la-transformation-de-duplex-en-maisons-interdite>>

Nous comprenons que la finalité de cette modification réglementaire consiste à protéger le parc de logements de l'arrondissement, et ce, dans un contexte de pénurie de logements. Il s'agit évidemment d'un objectif légitime. Nous croyons cependant que l'interdiction de convertir un duplex en maison unifamiliale affecte les propriétaires-occupants de façon disproportionnée. En effet, l'arrondissement peut atteindre son objectif sans imposer une mesure aussi drastique et préjudiciable pour les familles qui souhaitent demeurer à Montréal. Un meilleur équilibre devrait être recherché entre les droits des locataires et ceux des propriétaires-occupants.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à cette lettre.

Sincèrement,



---

Christophe Savoie



---

Cathy Larose Desrosiers



## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.40. Marya Repac (no. 314.)

Service d'urbanisme  
Arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension  
405, avenue Ogilvy, bureau 200  
Montréal (Québec) H3N 1M3

## RE : **Projet de règlement 01-283-108**

---

À qui de droit,

### I. **Introduction**

En mai dernier, sept arrondissements montréalais, dont Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension (ci-après « **l'Arrondissement** »), ont adopté des projets de règlements qui limiteront la subdivision et la réunification de logements sur leur territoire. Selon l'Arrondissement, « [l]e projet de règlement a pour objectif de protéger le parc de logements de l'arrondissement qui fait actuellement face à une pénurie de logements »<sup>1</sup>. L'Arrondissement définit la « crise de logement » lorsque le taux d'inoccupation est de moins de 3%<sup>2</sup>. Bien que l'Arrondissement soit incapable de fournir le pourcentage d'inoccupation pour les logements de 2 et 3 chambres, nous<sup>3</sup> ne disputons pas le fait que le taux d'inoccupation est probablement inférieur à 3% et qu'il y a une crise de logement à laquelle il est primordial de répondre rapidement, efficacement et adéquatement. Certes, l'objectif de l'Arrondissement est louable, toutefois on voit mal en quoi la solution proposée y répond adéquatement. En effet, l'article 2 de *Règlement modifiant le règlement de zonage de l'arrondissement (01-283-108)* qui modifie l'article 133 du *Règlement de zonage (01-283)* ne réussit pas à protéger le parc locatif de manière significative et ne fait qu'inciter les familles propriétaires à déménager hors Arrondissement, voire à l'extérieur de la Ville de Montréal (ci-après la « **Ville** »), contribuant ainsi à la création (ou prolifération) d'une crise de logement dans d'autres quartiers ou à l'étalement urbain.

### II. **Impact du règlement 01-283-108 sur ma famille**

Nous sommes la famille Repac-Pinard. Présentement, notre famille est composée de trois membres, soit mon conjoint Jonathan Pinard, moi-même (Marya Repac) et notre fils de presque 4 ans, Alexandre. Nous habitons notre immeuble (dans le code postal [REDACTED] à titre de propriétaires-occupants depuis août 2011, ayant acheté notre triplex en avril de cette même année.

En août, Jonathan et moi célébrerons notre 10<sup>e</sup> anniversaire de couple ainsi que notre 9<sup>e</sup> anniversaire à titre de propriétaires-occupants de notre maison. Inutile de dire qu'après 9 ans d'habitation dans notre maison, nous ressentons un fort lien d'attachement à notre quartier (Villeray) qu'on a vu se développer et s'améliorer au fil des années<sup>4</sup>. En outre, les meilleurs

---

<sup>1</sup> <https://montreal.ca/evenements/consultation-publique-reglement-01-283-108>; Document «Présentation Consultation publique Modification au Règlement de zonage », à la p. 2.

<sup>2</sup> Document «Présentation Consultation publique Modification au Règlement de zonage », à la p. 4.

<sup>3</sup> Moi-même ainsi que mon conjoint.

<sup>4</sup> D'autant plus que Jonathan et moi habitons dans le quartier adjacent de Rosemont-Petite-Patrie depuis 2007 et 2005 respectivement. En effet, Jonathan habitait à deux coins de rue de notre immeuble actuel. Nous connaissions

amis d'enfance de mon conjoint ont fini par déménager à Villeray et y fonder leurs familles. La grande majorité de notre cercle social habite soit Villeray soit Rosemont-Petite-Patrie. Notre fils, Alexandre, quant à lui, n'a connu rien d'autre que Villeray. Ses parcs préférés sont ici, sa garderie, ses amis... Nous ne pouvons pas passer devant l'école Sainte-Cécile sans qu'il nous déclare tout fièrement qu'un jour, lorsqu'il sera assez grand, c'est là qu'il va aller à l'école. Sa sœur et son frère (imaginaires pour l'instant) habitent à proximité dans le « grand château » (l'Église Ste-Cécile).

Lorsque nous avons acheté notre triplex, Jonathan et moi-même étions dans la mi-vingtaine, sans plans de fonder une famille. L'immeuble que nous avons acheté était un triplex sur deux étages. Au rez-de-chaussée, on y trouvait un appartement 4 ½ d'environ 950 pieds carrés. Au moment de l'achat, cet appartement était libre pour l'occupation par le nouveau propriétaire (nous). Le deuxième étage comportait deux appartements 3 ½ d'environ 425 pieds carrés chaque. Nous avons « hérité » d'un locataire, l'autre nous ayant annoncé qu'elle quittait le logement. Nous avons pu ainsi louer le 3 ½ nouvellement vacant à l'ancien colocataire et ami d'enfance de Jonathan.

En 2011 et pendant les années qui ont suivi, le rez-de-chaussée de notre triplex avec ses deux chambres à coucher fermées, nous convenait parfaitement. Travaillant 50% du temps de la maison, j'ai pu y installer un bureau dans une chambre et l'autre chambre nous servait de chambre à coucher. Or, avec le passage du temps et surtout des amis proches qui commençaient à avoir des enfants, nous aussi avons ressenti le désir de fonder une famille. C'est ainsi que Alexandre est venu nous rejoindre en 2016. Nous avons également connu des changements sur le plan professionnel. Pendant mon congé de maternité, j'ai complété ma formation en droit et obtenu un poste de stagiaire, et ensuite d'avocate, dans un grand bureau de pratique privée au centre-ville. De son côté, Jonathan a progressé au sein de l'entreprise pour laquelle il travaillait lorsque nous nous sommes connus devenant, au fil des ans, directeur des ventes et opérations. Dorénavant, non seulement moi, mais également Jonathan avait besoin d'un bureau à la maison. Conséquemment, mon ancien bureau est devenu la chambre de bébé ainsi que le bureau de Jonathan (merci Ikea pour les beaux séparateurs de pièce!) et pour moi, nous avons improvisé un bureau à la table de cuisine.

Avec la naissance de notre fils et les exigences de nos professions respectives, notre espace de 950 pieds carrés était devenu simplement trop petit pour nos besoins. Mon travail est demandant : plusieurs soirs par semaine je travaille de 21h00 à minuit de la maison. J'ai besoin d'un vrai bureau dans lequel je pourrais travailler sur les dossiers de mes clients sans avoir à me soucier si j'ai suffisamment éloigné les documents sur la table de cuisine pour que ceux-ci ne se fassent pas éclabousser par la sauce tomate de notre souper spaghetti! Encore plus important, travailler dans les dossiers sur la table de cuisine posait de problèmes au niveau de la confidentialité à laquelle je suis tenue en vertu du *Code des professions* et le *Code de déontologie des avocats*. De surcroit, Alexandre, à mesure qu'il grandit, a besoin d'une chambre à lui, chambre qu'il ne partagera pas avec le bureau de son père! Finalement, nous désirons avoir deux enfants. Bien qu'en bas âge il nous semble acceptable que les enfants partagent la même chambre, nous ne pensons pas que cette option soit viable lorsqu'ils seront plus vieux (je me vois mal d'imposer à un ado de 12 ou 13 ans de partager la chambre avec son petit frère ou sœur de 6 ans).

---

et fréquentions Villeray avant même d'y habiter. À titre d'exemple, l'une de nos premières *dates* était au Bistro L'Enchanteur sur la rue Castelnau.

C'est pour les raisons expliquées ci-haut que nous avons depuis 2015 le projet de transformer notre triplex en maison unifamiliale. Notre locataire, l'ami d'enfance de Jonathan, est bien au courant de notre projet depuis le début et nous a donné son accord. En 2018, les locataires qui louaient l'autre 3 ½ ont déménagé et nous n'avons pas remis cet appartement sur le marché locatif, optant plutôt d'y aménager nos bureaux.

En automne 2019, nous avons fait les démarches pour agrandir notre appartement au RDC en y incorporant l'appartement vide au-dessus. En ce qui concerne notre projet de conversion, nous avons choisi de procéder par étapes en raison des coûts qu'implique la transformation d'un triplex en maison unifamiliale, y incluant la perte non-négligeable des revenus locatifs. Ainsi, notre plan était de prendre le 3 ½ vide en 2019, changer les balcons en arrière et aménager la cour en 2021 et reprendre l'autre 3 ½ en 2022 ou 2023, suite à l'arrivée d'un deuxième enfant (en effet, notre famille n'est pas encore terminée).

Il est vrai qu'avec la reprise du 3 ½ en 2019, notre espace habitable a été agrandi. Toutefois, il serait erroné de croire qu'avec l'agrandissement nous avons gagné deux chambres fermées supplémentaires. En effet, une bonne partie de notre ancien salon ainsi que la moitié de la petite chambre à coucher dans le 3 ½ ont dû être sacrifiées pour faire la cage d'escalier intérieur. Notre ancienne chambre à coucher est devenu notre nouveau salon, laissant ainsi seulement une chambre à coucher au RDC, soit la chambre actuelle d'Alexandre. En haut, nous avons rénové la petite salle de bain existante (5 x 7 pieds) et avons aménagé un petit espace bureau (3.5 x 8 pieds) pour Jonathan. Notre nouvelle chambre à coucher, plutôt spacieuse, sert également de mon bureau (cette chambre ne peut pas être divisée en deux faute du manque des fenêtres). Lorsque notre famille s'agrandira dans un futur proche nous allons nous trouver à l'étroit dans notre appartement actuel même si celui-ci a déjà été agrandi.

Sur le plan personnel, le projet de règlement 01-283-108 nous empêche d'offrir à notre famille un espace d'habitation qui correspond à ses besoins, somme toute ordinaires et sans extravagance. Une troisième chambre à coucher sera indispensable lorsque nous aurons deux enfants, surtout à mesure que ceux-ci grandiront. En transformant notre ancien triplex (présentement duplex) en maison unifamiliale, nous aurions à notre disposition une superficie habitable de 1825 pieds carrés<sup>5</sup> pour une famille de 4 personnes, dont deux parents travaillant régulièrement de la maison.

Nous ne pouvons pas agrandir notre maison en construisant une rallonge dans la cour : faute de l'emplacement des fenêtres<sup>6</sup>, toute rallonge ne servirait qu'à agrandir le salon existant ou la cuisine/salle à manger. En effet, le *Code national du bâtiment* rend obligatoire une fenêtre dans les chambres, les salons et les salles à manger. Nous ne pouvons pas aménager une pièce qui servirait de chambre en plein milieu de la maison. De plus, le coût qu'implique la construction d'une rallonge pouvant accueillir une chambre à coucher n'est pas négligeable : on parle d'un minimum de 75,000\$! De même, il nous est impossible d'agrandir l'immeuble en y ajoutant un deuxième étage. De prime abord, la maison a été conçue pour supporter seulement un étage. L'ajout d'un étage supplémentaire impliquerait une transformation majeure nécessitant la réfection de la structure existante. Le coût de tels travaux est simplement trop exorbitant pour notre budget et l'ampleur des travaux impliquerait un déménagement complet de notre famille et du locataire le temps d'exécuter les travaux. Finalement, il nous est également impossible

---

<sup>5</sup> Je soustrais la cage d'escalier qui est de 7 x 10.75 pieds. Donc  $(950 \times 2) - (7 \times 10.75) = 1824.75 \text{ pi}^2$ .

<sup>6</sup> Notre immeuble est située dans d'une rangée de triplex, comportant des fenêtres seulement sur la façade et sur la face arrière.

d'agrandir l'espace habitable en y ajoutant un sous-sol. Une bonne partie de Villeray est une ancienne carrière. Les fondations de notre immeuble reposent sur le roc. Il est impossible de creuser un sous-sol alors qu'une maison est déjà construite sans recourir au dynamitage, avec tous les risques que cela comporte pour notre immeuble et pour les immeubles adjacents de nos voisins.

De manière plus générale, le projet de règlement 01-283-108 soit force les familles de deux enfants ou plus de déménager hors de quartier, voire de la Ville de Montréal, soit ne protège le parc locatif et les locataires que sur le papier. Premièrement, les duplex ou triplex de 6 ½ (trois chambres à coucher fermées + une chambre ou espace pouvant servir de bureau) sont plutôt rares sur le marché à Villeray et lorsque disponibles, leur prix est prohibitif pour la majorité de familles. En effet, en vérifiant en ce moment le site internet de Centris, on peut constater que le prix demandé pour ce genre de propriété est souvent proche ou même supérieur à 1 million de dollars.

Ensuite, selon le *Code civil du Québec* (qui a quand même préséance sur les règlements municipaux), « [l]e locateur d'un logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants au premier degré... »<sup>7</sup>. Cette disposition est d'ordre public et ne fait aucune distinction entre les descendants mineurs, les mineurs autonomes, les mineurs émancipés ou les majeurs<sup>8</sup>. De même, la réalisation de travaux de rénovation ou de transformation de l'immeuble n'est pas indispensable à l'exercice du droit de reprise<sup>9</sup>. Ceci veut dire qu'un propriétaire, en manque d'espace pour ses propres enfants, peut évincer un locataire afin de reprendre son appartement pour ses enfants mineurs. Évidemment, une telle solution est peut-être inacceptable pour les familles avec des très jeunes enfants (qui vont plutôt décider de déménager hors de quartier, voire de la Ville), mais les familles propriétaires dont les enfants sont assez vieux et autonomes (je pense notamment aux familles ayant des enfants adolescents ou pré-adolescents dont il ne convient plus de partager la chambre avec leur frère ou sœur) pourraient recourir à cette option. Dans un tel cas, le locataire se trouve quand même évincé et la famille propriétaire est forcée de vivre dans deux logements physiquement séparés quoiqu'adjacents. Sur le papier, le nombre de logements n'a pas diminué, mais en réalité une même famille occupe deux logements en toute légalité et le locataire se trouve évincé.

Pour revenir à notre situation personnelle, plutôt que de déménager dans un autre quartier ou en banlieue de Montréal suite à l'arrivée d'un deuxième enfant, nous envisageons reprendre l'appartement de notre locataire d'ici 4 à 5 ans pour y installer un bureau à la maison et une troisième chambre à coucher qui sera occupée par notre fils qui sera alors âgé d'environ 8 ou 9 ans. Bien que personnellement, nous trouvons ridicule de faire dormir un enfant de cet âge dans l'appartement à côté du nôtre, nous ne voyons pas d'autre solution à part carrément déménager de Montréal (car tant qu'à payer 800 000\$ pour une nouvelle habitation ou habiter un quartier en périphérie de Montréal, aussi bien nous offrir un mini-château avec une large cour et une piscine creusée sur la Rive-Sud).

Ainsi, loin de protéger le parc locatif et de répondre à la crise de logement d'une manière efficace, le projet de règlement 01-283-108 ne fait que forcer les familles propriétaires de classe

---

<sup>7</sup> Article 1957 CcQ.

<sup>8</sup> *Delbuguet c. Cour du Québec*, 2004 CanLII 1280 (QC CS); *Laroche c. Morin*, (C.Q., 2010-11-09), 2010 QCCQ 11636.

<sup>9</sup> *Gubner c. Dahan*, (jugement rectifié le 2006-03-14), 2005 CanLII 48946 (QC CQ).

moyenne qui désirent habiter à Villeray de le faire en habitant dans deux appartements adjacents. La réglementation sépare les parents et les enfants tout en ne répondant pas à la crise de logement de manière adéquate. En effet, le parc locatif n'est protégé que sur le papier : le nombre de logements ne diminue pas, mais une même famille qui occupe deux logements faute d'espace dans le logement principal. À l'inverse, les familles qui trouvent inacceptable d'habiter dans deux appartements physiquement séparés, se voient, quant à elles, obligées de quitter le quartier, peut-être même la Ville faute de pouvoir y trouver une habitation assez grande pour leurs besoins tout en respectant leur budget.

### III. Conclusion

En somme, le projet de règlement 01-283-108 offre une « solution » inefficace à la crise de logement et ne fait que pénaliser les propriétaires-occupants qui ne cherchent pas à faire de la spéculation immobilière, mais désirent simplement habiter leur immeuble et leur quartier. Cette réglementation aura pour conséquence soit l'éviction de familles de leurs propres résidences ainsi que leur départ subséquent de Villeray et/ou de Montréal, soit forcera les familles qui veulent rester dans le quartier d'occuper deux logements adjacents faute d'espace dans leur logement primaire.

Plus profondément, le projet de règlement 01-283-108 est un testament du désengagement des pouvoirs publics d'apporter des solutions durables à une crise créée par les spéculations immobilières dont les familles propriétaires-occupants de classe moyenne ne sont pas responsables. Injustement, le fardeau de la gestion de la crise du logement est transféré par les arrondissements et l'administration de la Ville-centre sur le dos des petits propriétaires-occupants. D'autres solutions, plus efficaces, existent pour répondre à la crise de logement et pour protéger les locataires **ainsi que** les familles propriétaires-occupants (en effet, les familles, qu'elles soient propriétaires ou locataires ont besoin d'avoir accès à des habitations adaptées à leurs besoins)<sup>10</sup>. Six autres arrondissements ont adopté des projets de règlement similaires au projet 01-283-108. Quoique imparfaits pour d'autres raisons, certains projets de règlement (notamment celui de Plateau-Mont-Royal et de Rosemont-Petite-Patrie) démontrent au moins une considération minimale pour les familles propriétaires-occupants. Par exemple, un compromis entre les besoins et droits des propriétaires et locataires pourrait être l'autorisation de transformation en maison unifamiliale lorsque la superficie habitable de l'immeuble transformé ne dépasse pas 2150 pi<sup>2</sup> (à l'exemple du projet de règlement adopté par l'arrondissement de Plateau-Mont-Royal).

Nous demandons aux élus de retirer du projet de *Règlement modifiant le règlement de zonage de l'arrondissement (01-283-108)* l'article 2 qui modifie l'article 133 du *Règlement de zonage (01-283)*.



---

<sup>10</sup> Nous pensons notamment à l'interdiction de changer la vocation des plex en les transformant en condominiums, la construction des logements sociaux par la Ville, l'imposition aux promoteurs immobiliers d'inclure un pourcentage X d'appartements à loyer modique dans leurs projets, voire même l'autorisation de déroger au PIIA en permettant aux nouvelles constructions ou aux duplex et triplex existants d'ajouter un 4<sup>e</sup> ou 5<sup>e</sup> étage afin d'ajouter plus de logements.

Marya Repac



## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.41. Mélanie Tardif (no. 317.)

## **Objet : Projet de règlement 01-283-108**

Montréal, 21 juillet 2020

Bonjour,

Nous sommes une jeune famille enthousiaste, débrouillarde, mais peu fortunée de quatre, deux adultes originaires de la ville de Québec et deux enfants : Hugues, artiste de cirque, Mélanie, professeure de littérature au cégep [REDACTED], Lou 7 ans et Ulric 4 ans. Il y a 12 ans, nous avons acheté un duplex à Montréal, dans un quartier et sur une rue, qui à l'époque, ne payait pas de mine : la rue [REDACTED], entre [REDACTED] et [REDACTED] dans le district de François-Perrault. À quelques maisons, il y avait un bar de motards – [REDACTED] -, directement sur la rue [REDACTED] et les allers et venues constantes devant notre logement n'étaient pas des plus rassurantes. Les nombreux accidents liés à une vitesse excessive et à une mauvaise signalisation dans le quartier, n'aidaient pas non plus à nous conforter dans notre choix, alors que souhaitions fonder une famille. Mais nous nous sommes installés et nous nous sommes investis dans le quartier. Nous avons forgé une communauté de voisins, mis en place une ruelle verte [REDACTED] [REDACTED] et peu à peu le quartier s'est embelli, s'est apaisé et s'est adouci.

Comme nous aimons faire les choses nous-mêmes, nous souhaitions devenir propriétaires, comme il aurait été pour nous facile de le faire dans notre ville d'origine, Québec. Cependant, notre duplex qui s'est avéré avoir besoin de beaucoup d'amour, comme on dit, était tout ce que nous pouvions nous permettre. Évalué alors à 179 000 \$, il était en bout de ligne infesté de moisissures et nous avons dû le décontaminer et en détruire des parties seulement pour l'assainir. Nous avons donc payé 60 000 \$ dans la première année seulement pour décontaminer et refaire le logement des locataires qui n'était pas salubre (ce que n'avait pas démontré l'inspection pré-achat). Nous avons poursuivi les anciens propriétaires pour vice caché et avons eu gain de cause, mais encore une fois, les frais encourus ont gravement miné notre budget. Alors loin du

rêve montréalais, nous nous sommes contentés de notre 4 ½ complètement désuet et quelque peu délabré alors que notre locataire avait un magnifique logement neuf. Le sous-sol qui était «fini» a dû être complètement défait, lui aussi complètement contaminé. Comme nous travaillons les deux en partie à la maison, ce n'était pas facile, mais ce n'était qu'en attendant...

Pour nous, quand nous aurions des enfants, nous récupérerions l'étage au-dessus de nous, et même si notre maison n'était pas un château, il y aurait assez d'espace pour tous pour s'épanouir et pour continuer à travailler à la maison. Finalement, nous avons eu un premier enfant, qui a eu sa chambre. Ensuite un deuxième, bébé qui a été placé dans le salon. Il ne nous restait qu'une minuscule cuisine comme espace commun, le bureau se retrouvant dans la chambre des maîtres et la salle de jeu, dans la petite chambre de la plus grande. Quant au sous-sol, il sert d'entreposage. Aujourd'hui la plus vieille a 7 ans, il n'y a pas vraiment de place pour faire les devoirs, l'espace de travail manque et en semi-confinement, dans la distanciation et dans la chaleur de l'été, nous étouffons. Nous avons besoin de plus d'espace. Notre locataire est seule dans son magnifique et grand appartement au-dessus de nos têtes et nous, nous sommes quatre à avoir investi tout notre temps et notre argent dans la maintenance de notre immeuble (plomberie, électricité, assainissement, réparation de la maçonnerie pour venir à bout d'infiltration majeure...) et maintenant comme propriétaire occupant et chefs de famille nous ne pouvons même pas faire ce que nous voulons avec notre maison? Nous qui souhaitions faire un nid pour nos enfants, non seulement dans leur jeune âge, mais aussi à l'adolescence (ce qui est pour l'instant impensable), voire pour les aider dans leur jeune âge adulte!

**Projet Montréal avait promis d'aider les familles à rester sur l'île. La mairesse Plante elle-même semble-t-il, a obtenu un permis pour transformer son triplex en duplex!** Comment la ville peut-elle alors tenir un tel discours et nous flouer de la sorte, nous les petites familles montréalaises de la classe modeste qui se débrouillent avec trois fois rien et qui refont à leurs frais, le parc immobilier désuet de notre quartier presque sans aide aucune! S'il-vous-plaît, attaquez-vous aux vraies causes du problème : aux

flips, aux Airbnb et autres propriétaires qui ne cherchent qu'à faire des sous et qui participent à la flambée des prix dans les quartiers centraux. En nous mettant des bâtons dans les roues, vous n'allez faire que l'aggraver, ce problème. Honnêtement, après tout ce que nous avons investi en temps et en argent pour notre duplex, en temps et en mobilisation pour améliorer notre quartier, en concertation avec nos voisins pour construire notre ruelle verte, en tant que moteur positif de mixité sociale, vous ne pouvez pas aller de l'avant avec le règlement tel qu'il se présente. Nous ne voulons pas être évincé de notre quartier que nous avons participé à transformer et avons appris à aimer, dans lequel nous avons tissé une communauté qu'il serait triste de démanteler avec une réglementation à la va-vite pour répondre à une promesse en en sacrifiant une autre : aider les familles avec enfant à s'épanouir à Montréal!



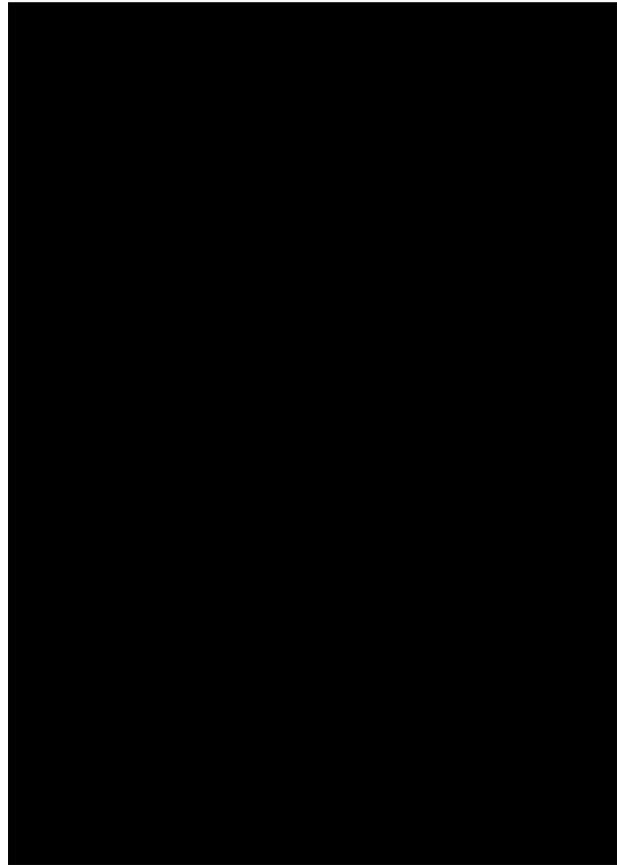
Tout cela pour dire que l'Arrondissement souhaite adopter un projet de règlement pour protéger le parc locatif et limiter les évictions. Ces objectifs sont louables et très pertinents. Nous ne pouvons pas ignorer l'impact négatif qu'ont les pratiques de certains investisseurs immobiliers sur le parc de logement et les ménages. Cependant, nous pensons que le projet de règlement 01-283-108 ne contribue pas à répondre à ces enjeux, et bien au contraire, pénalise injustement les familles propriétaires-occupantes, sur le dos desquelles est transféré, par les arrondissements et l'administration de la Ville-centre, le fardeau de la gestion de la crise du logement.

Le remplacement de l'actuel article 133 du règlement de zonage de l'arrondissement aura un impact néfaste majeur sur les familles propriétaires occupantes actuelles et à venir, en leur retirant leur droit d'aménager leur logement selon leur besoin.

**Nous demandons aux élus de retirer du projet de Règlement modifiant le règlement de zonage de l'arrondissement (01-283-108) l'article 2 qui modifie l'article 133 du Règlement de zonage (01-283).** Si cette modification n'est pas retirée, cela aura un impact direct sur notre famille et les familles vivant dans l'arrondissement, et accélérera leur exode vers des quartiers extérieurs, transformant l'arrondissement en un arrondissement dortoir où la grande majorité des ménages compteront 1 ou 2 personnes.

Merci de tenir compte de la vraie réalité des familles montréalaises!

La mairesse de Montréal elle-même en sait quelque chose, elle qui, semble-t-il, a obtenu un permis pour transformer son triplex en duplex! Projet Montréal qui souhaite mettre les familles au cœur d'une vie montréalaise durable ne peut nous couper ainsi l'herbe sous le pied et nous faire complètement modifier nos projets d'avenir au point où il faille quitter la ville pour retourner dans la capitale nationale d'où nous venons!



**Mélanie Tardif et Hugues Sarra-Bournet**





## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.42. Catherine Jalette (no. 318.)

Service du greffe  
Arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension  
405, avenue Ogilvy, bureau 200  
Montréal (Québec) H3N 1M3

**Objet : Consultation publique concernant le projet de règlement 01-283-108**

Chers élus,

Nous sommes la famille Lalande et souhaitons vous faire part de notre opposition au projet de règlement 01-283-108 (ci-après le « **Règlement** »).

Nous avons commencé notre vie commune à Villeray en 2008, dans un appartement de la rue [REDACTED]. Nous avons ensuite fait l'acquisition d'un duplex dans Verdun en 2013. A notre couple s'est depuis ajouté une puce de 2½ ans et un gros pitou bien sympathique. Nous essayons ardemment d'avoir un second enfant et hébergeons à l'occasion nos parents qui demeurent à plus d'une heure de route de Montréal. Nous travaillons tous deux sur l'île et nous nous déplaçons surtout à pied, à vélo et en métro. Nous achetons local et n'avons qu'une seule voiture

L'an dernier, nous avons eu la chance de faire l'acquisition d'un duplex situé à 4 portes de notre condo. L'objectif: nous départir du condo qui est devenu trop petit pour notre famille grandissante et convertir le duplex en maison unifamiliale, afin de conserver notre résidence dans la ville de Montréal que nous adorons.

La rénovation de notre duplex en maison unifamiliale est notre projet de vie en ce que nous avons l'intention d'habiter cette résidence jusqu'à ce que nos enfants deviennent adultes et quittent notre demeure. Nous souhaitons aussi avoir la possibilité d'héberger nos parents, s'ils en sentent le besoin en vieillissant.

Au moment de l'achat de notre duplex en août 2019, il n'y avait aucune restriction réglementaire à sa conversion en maison unifamiliale. Or, le 2 juin 2020, le conseil d'arrondissement de Verdun a déposé un avis de motion concernant le projet de règlement 1700-124 lequel, de l'avis des élus, permettra de :

- Contrer les rénovictions;
- Freiner la pénurie de logements dans Verdun; et
- Maintenir une mixité sociale.

Bien qu'il ne soit pas identique à celui de l'arrondissement de Verdun, le Règlement de votre arrondissement y est très similaire, en ce que son objectif et ses répercussions sur les propriétaires sont les mêmes et c'est pourquoi, à titre d'anciens citoyens de votre arrondissement, nous souhaitons vous partager les motifs au soutien de notre opposition.

## **Exode des familles**

Tout d'abord, une lecture attentive de Règlement permet rapidement de comprendre s'il devait être définitivement adopté cela entraînerait un exode des familles vers la banlieue, n'étant pas en mesure de trouver une propriété répondant à leurs besoins en terme de superficie.

De limiter la conversion des duplex et triplex situés sur des lots dont la largeur est de 6,1 m (20 pi) empêche la conversion d'une grande proportion de propriétés dans votre arrondissement. Ce faisant, les familles nombreuses ou reconstituées ne pourront trouver chaussure à leur pied et n'auront d'autre choix que de se tourner vers d'autres arrondissements ou la banlieue.

Advenant qu'ils se tournent vers d'autres arrondissements, on peut penser que ce ne sera pas l'un des six autres arrondissements centraux dans lesquels des projets de règlement ont été déposés. Ce faisant, on peut valablement penser que ces familles vont s'éloigner de leur milieu de vie, ce qui comprend travail, école, famille, cercle social. À cela s'ajoute le fait que ces familles de votre arrondissement qui se déplacent probablement en transport en commun ou en vélo seront fortement contraintes de procéder à l'achat d'une première ou d'une seconde voiture pour compenser la diminution de service en matière de transport en commun qui découlera d'un tel déménagement

Ceci est particulièrement alarmant dans un contexte où l'exode des Montréalais vers les autres régions du Québec, surtout les banlieues, a pris une ampleur jamais vue depuis près de 30 ans, selon la dernière analyse démographique produite par la Ville de Montréal<sup>1</sup>.

À cela s'ajoute le besoin criant d'espace de tous les citoyens du Québec qui sont actuellement contraints au télétravail en raison de la pandémie de la COVID-19.

## **Absence de corrélation entre préservation du parc locatif et loyer abordable**

En second lieu, nous soutenons qu'il n'y a aucune corrélation entre la perte d'un logement, sa taille et le coût du loyer y associé. Pourtant, à vous entendre sur cette question, vous semblez convaincus que les loyers perdus en raison d'une conversion étaient tous de grands 4½ ou 5½ pouvant accommoder des familles à prix abordable (sans jamais définir ce qu'est un loyer abordable mais on peut penser que c'est un loyer qui n'accapare pas plus de 25% à 30% du budget mensuel d'une famille).

Le fait qu'un logement ne soit pas repris par un propriétaire occupant ne préserve que le droit de la personne qui y habite. Si le logement est vacant, il pourra être remis sur le marché par le propriétaire au montant qu'il le désire.

---

<sup>1</sup> <https://journalmetro.com/actualites/montreal/2483996/exode-montrealais/>

De la même manière, un propriétaire occupant qui quitterait votre arrondissement faute de pouvoir réaliser son projet pourra louer son appartement au prix du marché et tout indique que ce prix ne conviendra pas aux familles les plus vulnérables que vous tentez tant bien que mal d'aider.

### **Préservation du patrimoine bâti**

Nous soumettons qu'en poussant les propriétaires occupants et leurs familles à l'exode, cela entrainera un transfert de propriétés duplex et triplex vers des propriétaires non-occupants qui n'auront pas le même souci qu'un propriétaire occupant de maintenir sa bâtisse et les logements en bon état.

Ce faisant, nous anticipons que si votre Règlement était adopté, cela entrainera une dégradation du parc locatif et du patrimoine bâti. Dans le même ordre d'idée, nous croyons que les conversions bénéficient aux propriétaires et aux citoyens de l'arrondissement en ce que ces nouvelles bâtisses sont plus écologiques, plus sécuritaires et offrent de meilleurs rendement énergétique.

Les duplex et triplex convertis valent généralement plus chers sur le marché de la revente mais, en contrepartie, ils rapportent plus de taxes foncières aux arrondissements augmentant leurs budgets et la réalisation de projet innovant pour la communauté.

### **Solutions**

Nous ne nions pas que de pauvres gens aient définitivement besoin d'aide et que des familles vulnérables aient pu être évincées de leurs appartements sans motifs valables. Mais nous nous expliquons mal comment nous, propriétaires d'un petit duplex que nous souhaitons ardemment habiter, faisons partie de l'équation si ce n'est que nous offrons une solution rapide à coût nul aux élus municipaux.

Est-ce que les arrondissements n'auraient pas pu consulter les comités de logements sociaux, les propriétaires occupants et les autres acteurs en immobilier à Montréal pour en venir à une solution viable pour tous? Et est-ce que le gouvernement provincial ne devrait pas participer à la discussion?

Le Code civil du Québec contient déjà des dispositions sur le droit de propriété et ses démembrements. La Régie du logement est un tribunal spécialisé qui n'entend que des causes opposants un propriétaire à son locataire. Si les dispositions légales actuelles poussent des familles à la rue, il faudrait, en tant que société, que nous décidions de les revoir.

Dans l'intervalle, d'autres solutions existent comme :

- la création d'un registre des loyers;
- l'imposition d'un frais additionnel lors de la demande de permis pour un projet de construction impliquant le retrait d'un logement;

- transmission de la preuve de reprise de logement et que le repreneur l'occupe effectivement.

Ce ne sont là que des idées en rafale mais qu'ils nous feraient plaisir de débattre et d'analyser dans le cadre d'une consultation publique.

### **Doléances**

Pour terminer, nous souhaitons dénoncer deux conséquences collatérales au dépôt du projet de règlement. D'abord, plusieurs citoyens, dont nous-même, étaient en discussion avec le département d'urbanisme de notre arrondissement pour finaliser leurs plans afin de déposer une demande de permis de construction.

En aucun temps le service d'urbanisme n'a-t-il fait mention qu'un changement de zonage imminent mettrait en péril ces projets. Sachant que tous ces citoyens (dont nous-même) ont engagés des frais d'architecte et d'ingénieur pour préparer les plans et la demande de permis, nous trouvons les agissements des arrondissements particulièrement ahurissants.

Par ailleurs, les pages de Facebook réservées aux locataires des différents arrondissements contiennent de multiples publications haineuses concernant les propriétaires, lesquels se font traiter de bourgeois, de capitalistes, de sangsues, de parasites et de profiteurs qui maintiennent leur rythme de vie sur le dos des locataires.

Pourtant, les propriétaires occupants se soucient de la qualité du parc locatif, du droit au logement et de la mixité sociale. Plusieurs pistes de solutions à la pénurie de logement ont été abordées dans les conseils d'arrondissements, lesquelles semblent avoir été écartées par les élus, sans que l'on sache vraiment pourquoi, dont la création d'un registre de loyers.

En somme, par leurs projets de règlement qui s'attaque essentiellement aux maisons unifamiliales et aux propriétaires de plex, les arrondissements font du propriétaire lambda le parfait vilain et la raison de tous les maux des locataires. Nous déplorons que la population de Montréal soit devenue aussi polarisée et que les élus aient créé de faux espoirs chez plusieurs locataires vulnérables, alors que les projets de règlement ne règlent aucun des problèmes soulevés à maintes reprises par les comités d'action citoyenne et les tables de concertation des arrondissements.

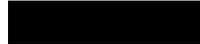
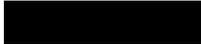
En outre, depuis le dépôt des différents projets de règlement, des élus avancent des statistiques erronées sur la reprise des logements et les causes de la pénurie pour justifier leurs gestes et se gardent bien de mentionner qu'ils n'ont construit aucun des logements sociaux, comme par exemple à Verdun, 300 qui avait été promis au [Plan d'action local](#) de l'arrondissement, mais qui n'ont pas été construits.

Nous terminons en vous remerciant de la considération que vous accorderez à la présente.



Catherine Jalette

Maxime Lalande



## **2. Lettres et documents transmis par les citoyens et organismes communautaires**

Le numéro indiqué entre parenthèses fait référence à la position du citoyen dans la liste de l'annexe A.

2.43. Guerda Amazan pour la Maison d'Haïti (no. 12. hors délais)



Montréal, le 21 juillet 2020

OBJET: Soutien au règlement 01-283-108

Mesdames et Messieurs les élu-e-s

La Maison d'Haïti aimerait, par la présente, vous faire part de notre soutien au Règlement 01-283-108 intitulé : « Règlement modifiant le Règlement de zonage de l'arrondissement (01-283) pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels » afin de restreindre la transformation d'immeubles visant à agrandir, subdiviser ou changer l'usage d'un logement.

Ce règlement a été adopté en première lecture le 4 mai dernier dans un contexte où les prix des loyers augmentent, et où le taux d'inoccupation dans l'arrondissement est historiquement bas. Les locataires payant les loyers les plus abordables se retrouvent souvent la cible de pressions de propriétaires souhaitant profiter de la transformation du quartier pour augmenter substantiellement le prix du loyer. Les stratégies se multiplient : harcèlement, menaces, arrêt d'encaissement des loyers, avis de reprise, travaux majeurs, rachat de bail, ainsi que l'éviction pour subdivision ou agrandissement.

La Maison d'Haïti comme plusieurs autres organismes du quartier de Saint-michel sommes d'avis que ce règlement vise à défendre les locataires et les familles les plus vulnérables et qui sont ancré-e-s dans le quartier Saint-Michel. Il peut réellement avoir un impact positif sur la protection du parc locatif de l'arrondissement. Nous croyons qu'il est plus que nécessaire que l'arrondissement adopte ces mesures, et nous vous encourageons aussi à renforcer le règlement en adoptant les recommandations suivantes :

- 1- Clarifier la notion d'«habitable» pour que soit interdit les agrandissements, subdivisions ou divisions visant des logements impropres à l'habitation.
- 2- Interdire la subdivision pour toutes les catégories de logement, de toutes tailles confondues, incluant les duplex et triplex.
- 3- Interdire l'octroi de permis de rénovations sans la preuve de non-éviction d'un locataire ou d'un plan de relocalisation garantissant la protection des droits du locataire accepté par les deux partis.
- 4- Mettre en place un registre public des adresses où les travaux n'ont pas été réalisés conformément au permis émis à des fins de protection des recours du locataire et d'information du public.

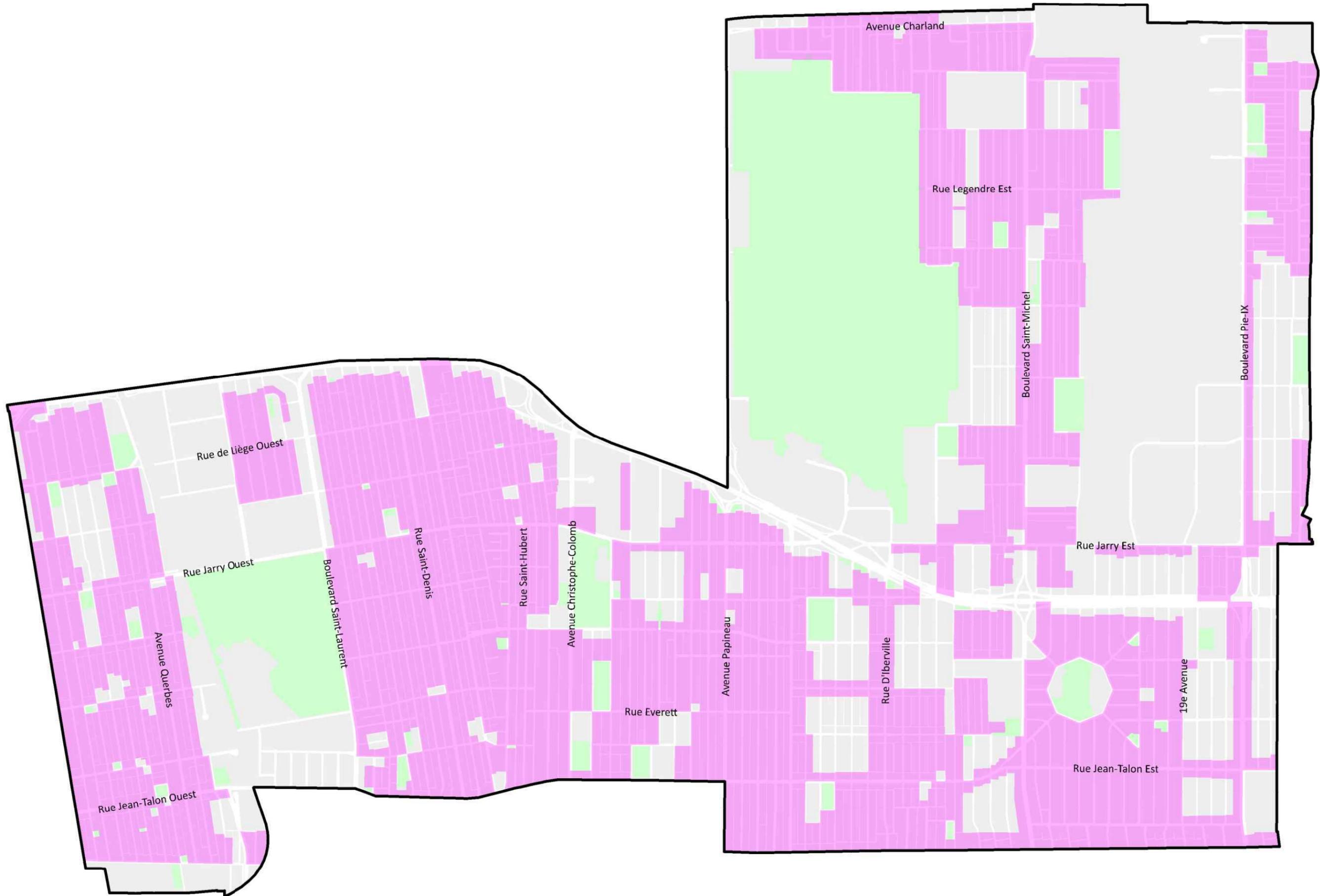


La Maison d'Haïti vous remercie pour votre attention, et espère que ce règlement constituera une première étape importante afin de freiner les évictions et de maintenir les locataires à Saint-Michel.

Cordialement vôtre,

Guerda Amazan  
Directrice générale adjointe  
de la Maison d'Haïti

# Zones visées par l'article "665.61. Disposition particulière à un usage de la catégorie H.1 dans certaines zones résidentielles"



---

**Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement**

---

Séance extraordinaire du jeudi 18 juin 2020

Résolution: CA20 14 0172

---

**Autoriser, conformément à l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020, la tenue d'une consultation écrite d'une durée de 30 jours visant le projet de règlement 01-283-108 intitulé « Règlement modifiant le Règlement de zonage de l'arrondissement pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels » en remplacement de l'assemblée publique exigée en vertu de l'article 125 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).**

CONSIDÉRANT qu'avis de motion du Règlement 01-283-108 intitulé « Règlement modifiant le Règlement de zonage de l'arrondissement (01-283) pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels » a été donné le 4 mai 2020 et le premier projet de règlement adopté lors de cette séance;

CONSIDÉRANT que conformément à l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020, toute procédure autre que référendaire qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens est suspendue, sauf si le conseil d'arrondissement en décide autrement;

CONSIDÉRANT que conformément à cet arrêté ministériel, l'assemblée publique exigée en vertu de l'article 125 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) doit alors être remplacée par une consultation écrite d'une durée de 15 jours, annoncée au préalable par un avis public;

Il est proposé par Giuliana FUMAGALLI

appuyé par Sylvain OUELLET

et résolu :

d'autoriser, conformément à l'arrêté ministériel 2020-033 pris par la ministre de la Santé et des Services sociaux le 7 mai 2020, la tenue d'une consultation écrite d'une durée de 30 jours visant le projet de règlement 01-283-108 intitulé « Règlement modifiant le Règlement de zonage de l'arrondissement pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels », annoncée au préalable par un avis public, en remplacement de l'assemblée publique exigée en vertu de l'article 125 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

Adopté à l'unanimité.

40.05 1206996006

Giuliana FUMAGALLI

---

Mairesse d'arrondissement

Lyne DESLAURIERS

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 18 juin 2020



---

## Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

---

Séance ordinaire du lundi 4 mai 2020

Résolution: CA20 14 0141

---

**Avis de motion et adoption du premier projet de Règlement 01-283-108 intitulé : « Règlement modifiant le Règlement de zonage de l'arrondissement (01-283) pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels ».**

### AVIS DE MOTION

Avis de motion est donné par la mairesse d'arrondissement Giuliana Fumagalli et dépôt pour adoption, à une séance subséquente du conseil d'arrondissement, du Règlement 01-283-108 intitulé « Règlement modifiant le Règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (01-283) pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels ».

### ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT

Il est proposé par Giuliana FUMAGALLI

appuyé par Sylvain OUELLET

et résolu :

d'adopter le premier projet de Règlement 01-283-108 intitulé : « Règlement modifiant le Règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (01-283) pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels ».

Adopté à l'unanimité.

40.06 1206996006

Giuliana FUMAGALLI

\_\_\_\_\_  
Mairesse d'arrondissement

Lyne DESLAURIERS

\_\_\_\_\_  
Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 5 mai 2020