

LE PRÉSIDENT :

La commission appelle monsieur Manuel Johnson du groupe IRIS.

3380 **M. MANUEL JOHNSON :**

Bonjour! Alors, nous n'avons pas déposé de mémoire, mais j'ai un document ici que j'aimerais bien déposer. Combien de copies? J'en ai plusieurs.

3385 **LE PRÉSIDENT :**

Déposez à nos analystes, ça va aller.

3390 **M. MANUEL JOHNSON :**

Alors, bonjour! Mon nom est Manuel Johnson, je suis chercheur associé à l'IRIS, juriste de formation, avocat plaideur à l'aide juridique. Donc je ne pratique pas en droit municipal, je défends surtout les droits des locataires. Le coauteur, Louis Gaudreau, qui ne pouvait pas être ici, est professeur à l'école de travail social de l'UQAM, docteur en sociologie.

3395

Donc on trouvait pertinent de présenter notre note socioéconomique dans le cadre de cette consultation qui a été publiée en janvier. C'est une note qui fait état de contexte du marché surchauffé immobilier à Montréal. C'est une analyse un peu de marché à Montréal en général, mais je pense que c'est très pertinent pour le secteur ici, parce que ça parle surtout des quartiers centraux et cette problématique justement d'effritement du parc de logements locatifs et la perte d'accessibilité aux logements locatifs.

3400

Donc je dirais que la note fait état des tendances lourdes en cette matière, des tendances qui... Comme je dis, on a publié en janvier, mais on peut dire que dernièrement, ces tendances-là ont été confirmées, peut-être même accélérées, dans le sens que – bon, je n'ai pas

3405

3410 l'article avec moi, mais il y avait un article dans *La Presse* dans les derniers jours, dernières semaines, le marché immobilier à Montréal, c'est le marché le plus chaud au Canada. Les prix, ils montent le plus vite. Les prix ne sont pas encore arrivés au point de Toronto et Vancouver mais ils montent plus vite qu'ailleurs. Et c'est surtout le cas des quartiers centraux comme Centre-Sud, l'arrondissement Ville-Marie.

3415 Donc notre note consiste en une analyse du marché immobilier et les effets de ce marché sur le marché locatif, le parc de logements locatifs. On constate également l'inefficacité des protections législatives réglementaires en place pour préserver ce parc et préserver aussi, contrôler les coûts de loyer. Et, finalement, on propose – on a trois propositions – pour...

LE PRÉSIDENT :

3420 Seulement trois? On s'attendait à en avoir une dizaine.

M. MANUEL JOHNSON :

3425 Non, on va arrêter à trois. C'est des propositions, on peut dire, pour le court terme, dans un contexte d'urgence. Je vais y revenir. Rapidement, je vous propose de résumer rapidement la note, et après, présenter nos propositions qui pourraient être pertinentes pour le développement de ce secteur.

LE PRÉSIDENT :

3430 Parce qu'on s'est fait présenter beaucoup le contexte actuel.

M. MANUEL JOHNSON :

3435 Oui.

LE PRÉSIDENT :

3440 C'est-à-dire, on est bien ferrés là-dessus, ça fait que c'est pour ça que vos propositions nous intéressent aussi beaucoup.

M. MANUEL JOHNSON :

3445 Excellent. Bien oui, j'ai écouté l'avant-dernière présentation, puis effectivement, quand on voit la vulnérabilité de la population, le fort pourcentage des locataires, voilà, je pense que...

LE PRÉSIDENT :

3450 Mais tous les groupes – on a eu une centaine d'opinions, il y en a une quarantaine qui sont venus nous présenter, mais on a lu les 60 autres – donc toute la dynamique de l'augmentation des loyers, puis ça, je pense que la commission...

M. MANUEL JOHNSON :

3455 Vous avez bien entendu.

LE PRÉSIDENT :

3460 ... la commission est très, très saisie de ça.

M. MANUEL JOHNSON :

D'accord. D'accord.

3465 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, c'est les solutions qu'on cherche.

M. MANUEL JOHNSON :

3470 Excellent. Je voudrais quand même parler rapidement de la tendance de la construction
de logements locatifs neufs. Depuis 2013, ça, évidemment, ça fait en sorte que les loyers
augmentent beaucoup parce que, comme vous savez, pendant les premiers cinq ans après la
3475 construction de logements neufs, il n'y a aucun contrôle de loyer. Donc ça, c'est une des
tendances qu'on a constatées. Donc les prix de loyer dans ces logements-là, c'est 21 % de plus
que le moyen à Montréal. Vous trouverez ça à la page 4 de notre rapport.

 Il y a aussi évidemment la popularité grandissante des copropriétés divisées et indivises.
Et, à la page 6, on a les statistiques pour l'arrondissement Ville-Marie. Ici, en 2011-2016, vous
3480 avez ça, pour l'augmentation des prix?

3480

LE PRÉSIDENT :

 Quand vous dites Ville-Marie, est-ce que c'est Ville-Marie dans son ensemble...

3485

M. MANUEL JOHNSON :

 Oui.

LE PRÉSIDENT :

3490

 ... ou Ville-Marie dans l'est? Parce que quand c'est Ville-Marie dans son ensemble, ça
induit, c'est ça, une distorsion importante par rapport à ce qu'on vit dans le quartier.
L'arrondissement a présenté un profil social économique de l'ensemble du quartier Ville-Marie,
3495 puis quand on regarde Centre-Sud, c'est une réalité qui n'est pas la même.

3495

M. MANUEL JOHNSON :

 D'accord. D'accord.

LE PRÉSIDENT :

3500

C'est pour ça que dans vos chiffres, c'est pour ça qu'il faut...

M. MANUEL JOHNSON :

3505

Mais on n'a pas...

LE PRÉSIDENT :

3510

On n'a pas distingué.

M. MANUEL JOHNSON :

On n'a pas distingué.

3515

LE PRÉSIDENT :

Parce qu'avec les Tours du Canadien à côté du Centre Bell, c'est pas tellement la réalité du Centre-Sud.

3520

M. MANUEL JOHNSON :

3525

Ça, c'est sûr. Mais comme je disais, de toute façon, à Montréal, les prix augmentent rapidement. C'est 22 % des condos, les prix ont augmenté entre 2011-2016, pour l'arrondissement Ville-Marie, c'était 27 %, mais bon, *at large* et pour les unifamiliales, c'était 37 % pour Ville-Marie, 30 % pour Montréal. Voilà. Donc vous avez eu le bon portrait des autres caractéristiques de la population.

Je voudrais mentionner, avant de procéder rapidement aux mesures proposées, parler

3530 de l'inefficacité des protections en place. Donc, vous comprendrez que les protections
concernant le droit au maintien dans les lieux, les contrôles de loyer, la préservation des parcs
locatifs ont été introduits surtout dans les années 70, dans un autre contexte, et on n'a pas fait
beaucoup d'adaptation à la nouvelle réalité. Donc on constate que ces protections-là sont,
comme j'ai dit, devenues inefficaces. Donc, par exemple, les copropriétés indivises. Pour les
3535 copropriétés divisées, le promoteur, le propriétaire qui veut convertir un logement locatif en divise
doit normalement chercher l'autorisation...

LE PRÉSIDENT :

3540 De tous les locataires.

M. MANUEL JOHNSON :

3545 ...des locataires mais surtout de la Ville, l'arrondissement. Il y a le moratoire et
maintenant avec le taux d'occupation qui commence à être très bas, la Ville ne donne pas ces
autorisations-là. Après, il faut aller chercher l'autorisation à la Régie du logement et à la Régie du
logement, il faut démontrer qu'il n'y a pas eu de logement dans les dix dernières années, O.K.?
Une façon de contourner ça, c'est par la formule indivise qui ne requiert pas ces autorisations-là.
Mais avec les changements au *Code civil* en 94, on a assoupli les règles, ça fait que ça revient
3550 pour les propriétaires, indivise ou divisée, ils arrivent à obtenir à peu près les mêmes conditions.
Donc c'est une façon de contourner.

On vous a peut-être parlé des reprises de mauvaise foi – ça, c'est un autre fléau plus ou
moins légal – c'est-à-dire qu'on reprend le logement sous de faux prétextes.

3555

LE PRÉSIDENT :

On l'a vu dans le Sud-Ouest, c'est important.

3560 **M. MANUEL JOHNSON :**

Oui, oui.

3565 **LE PRÉSIDENT :**

On nous en a parlé, on a vu dans les journaux.

M. MANUEL JOHNSON :

3570 Mais avec le marché qui explose, on n'a pas tant besoin de recourir à ces stratagèmes-là parce qu'il y a tellement de profit à faire dans la conversion – et je parle des petits projets, deux, trois, quatre, huit unités – il y a tellement de profit à faire, et rapidement, ça devient relativement aisé, facile, de simplement acheter les baux des locataires en place. Et évidemment, le plus que les gens sont vulnérables, plus facile que ça va être de leur offrir un prix qu'ils ne peuvent pas
3575 refuser.

Ce qu'on voit sur le terrain, moi, je travaille à Pointe-Saint-Charles, donc c'est un contexte semblable avec la construction massive des copropriétés divisées qui mettent cette pression-là sur le parc locatif existant adjacent, il y a des promoteurs qui vont offrir trois, quatre,
3580 cinq fois plus de ce que les locataires peuvent obtenir à la Régie du logement. La Régie du logement, pour une éviction pour agrandissement, subdivision, changement de destination, on appelle ça des *renovictions*, on peut s'attendre à maximum trois mois de loyer, plus les frais de déménagement. On voit des baux vendus pour jusqu'à 15-16 000 \$. Alors, comment est-ce qu'on peut refuser une telle offre?

3585

Alors, ce n'est pas compliqué. On s'arrange pour chasser les locataires – chasser, je veux dire, c'est un terme relatif, c'est-à-dire, chasser en leur offrant une bonne indemnité – on vide le bloc, on va aller voir la Ville, on obtient les permis pour faire les transformations de

3590 combiner souvent deux logements en un, faire un beau projet de condos, et de cette façon, on
n'a plus besoin de demander l'autorisation de la Ville, ni de la Régie, parce qu'on est capable de
dire ce n'est pas le même logement, on a tout reconstruit, donc on n'a plus besoin d'autorisation.

Qu'est-ce qu'on pourrait faire pour ralentir ce phénomène?

3595

LE PRÉSIDENT :

Oui, ça, je pense qu'on a bien... Parce qu'il y a aussi un effet pervers. C'est quand vous
dites, supposons que vous êtes trois jeunes ménages avec un jeune bébé...

3600

M. MANUEL JOHNSON :

Oui.

3605

LE PRÉSIDENT :

... puis que vous êtes trois amis.

M. MANUEL JOHNSON :

3610

Oui.

LE PRÉSIDENT :

3615

Puis que vous vous cherchez un logement qui est totalement inabordable...

M. MANUEL JOHNSON :

Oui.

3620

LE PRÉSIDENT :

3625 ... puis vous vous dites : « Bien, on est des jeunes professionnels, je ne sais pas quoi, c'est quoi notre alternative? S'en aller dans un condo trop petit, tout ça. Pourquoi, les trois, on ne s'achète pas un triplex, puis que toi, tu habites au rez-de-chaussée, moi, à l'étage, puis l'autre au centre. » Ça veut dire que le fait d'empêcher l'acquisition indivise, ça aussi, par rapport à l'ensemble des groupes... Parce qu'il y a des segments de marché, il y a des segments de marché qui ont besoin de logements, qui veulent vivre en centre-ville, puis eux, on les exclut parce qu'ils n'ont pas les moyens de payer 900 000 \$ pour un trois chambres à coucher. S'ils achètent un triplex à trois chums, puis là, ils disent : « Bien, nous, là, on va être capables, on va le rénover avec le temps et tout », c'est-à-dire que ça bloquerait aussi ça.

3630
3635 Donc ça, on s'est fait interpellé là-dessus. C'est-à-dire qu'il y a un effet pervers à empêcher la subdivision indivise. C'est quoi les solutions? Parce qu'on veut amener les familles avec enfants à Montréal, puis on ne la voit pas la solution, à part du logement social, il n'y a pas grand-chose. Parce que le loyer médian est tellement élevé, les promoteurs veulent construire juste du une chambre à coucher comme dans Griffintown, alors on fait quoi?

M. MANUEL JOHNSON :

3640 Oui. Puis, effectivement, il y a des droits prévus au *Code civil* pour les propriétaires aussi qu'on ne voudrait pas nécessairement anéantir. En tout cas, il faudrait modifier le *Code civil*, mais ce n'est pas ça qu'on propose dans ces mesures-là.

3645 **LE PRÉSIDENT :**

C'est ça.

M. MANUEL JOHNSON :

3650

Donc, dans toutes nos mesures, il devrait y avoir des exceptions ou des dispositions des droits acquis pour les propriétaires occupants. Ce que nous on vise à empêcher, c'est la spéculation immobilière. Les promoteurs qui arrivent pour faire des profits rapides et qui produisent cet effet néfaste sur le parc locatif des personnes vulnérables.

3655

Donc la première – et c'est des pouvoirs qu'on considère que la Ville détient déjà. Donc on n'aurait pas nécessairement besoin d'aller chercher des modifications législatives, pour le moins pour les deux premières mesures. La première, c'était utiliser de façon plus poussée, plus étendue, le pouvoir de la Ville de mettre en réserve certaines immeubles qui sont à risque, à risque d'être la proie des spéculations, la réserve foncière, bon, tel que le pouvoir qui existe dans la *Loi sur l'expropriation*. Donc la Ville impose la réserve deux ans, ça peut être renouvelé pour deux autres ans. Oui?

3660

LE PRÉSIDENT :

3665

C'est limité dans le temps.

M. MANUEL JOHNSON :

3670

Je parlais des mesures d'urgence.

LE PRÉSIDENT :

3675

O.K.

M. MANUEL JOHNSON :

L'idée, c'est de stopper ou de ralentir. Parce que la spéculation, là, c'est dans un an, on va *flipper* ça.

3680 **LE PRÉSIDENT :**

La réserve, c'est pour des fins publiques.

3685 **M. MANUEL JOHNSON :**

C'est pour des fins publiques. C'est sûr que...

LE PRÉSIDENT :

3690 Vous êtes avocat?

M. MANUEL JOHNSON :

3695 Oui, oui, je suis avocat, oui, oui. Je suis avocat. Mais, idéalement, la Ville procéderait à l'achat de l'immeuble par la suite pour convertir, socialiser le logement, O.K.? Mais, en attendant, l'imposition d'une réserve aurait cet avantage de geler un peu, de mettre un frein à la spéculation. Et nous avons vu dans la jurisprudence, parce que c'est sûr que sûrement les services juridiques de la Ville vont répondre : « Mais on va ouvrir la porte à toutes sortes de poursuites, puis on va avoir à payer plein d'indemnités. » Mais les dispositions sur les réserves foncières disent que si au bout de quatre ans, on ne procède pas à l'acquisition de l'immeuble, on pourrait être appelé à payer une indemnité. Mais cette indemnité doit être en fonction des dommages directs, réels, causés par l'imposition de la réserve, et ces dommages-là ne peuvent pas comporter la perte des profits potentiels d'un projet, mettons, de conversion en condos.

3705 S'il y a des locataires qui quittent parce que l'avenir, ils ne savent pas trop, ils ne veulent pas renouveler leurs baux, puis on a une perte de loyer, si on doit procéder à des réparations d'urgence – qu'on doit faire de toute façon mais – ou des frais de notaire, des choses comme ça, on a trouvé un seul cas dans la jurisprudence où le propriétaire – c'était à West Island, Sainte-Anne-de-Bellevue – la Ville avait imposé une réserve et au bout de quatre ans, l'avait retirée, le

3710 propriétaire avait poursuivi pour 140 000 \$. Ils sont allés au Tribunal administratif du Québec, puis le propriétaire a eu 3 000 \$.

3715 C'est un risque qu'on trouve acceptable. Ce n'est pas une solution parfaite, non plus. Il faut que ça s'inscrive dans une vision plus à long terme de construction de logement social, conversion peut-être du logement locatif privé en logement social, mais ça aurait cet avantage de freiner les élans spéculatifs. Pas les couples qui veulent vivre au Centre-Sud, mais les spéculateurs qui veulent faire des profits rapides.

3720 Deuxième possibilité serait de rendre l'octroi des permis de construction conditionnel à une entente avec la Ville sur le maintien de la tenure locative et le maintien d'un prix de loyer raisonnable. Comment est-ce qu'on pourrait faire ça? Nous estimons, avec le nouvel article 145.30.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* qui dit – ça, c'est l'article sur l'inclusion et il est vrai que ça vise, je pense, dans les nouveaux projets. Mais dans un contexte où on a accordé ce pouvoir à la Ville, et même au préambule de la *Charte de la Ville de Montréal* – ça, c'est fort, 3725 quand on dit le préambule, c'est vraiment des objectifs de la loi.

LE PRÉSIDENT :

L'esprit de la loi.

3730

M. MANUEL JOHNSON :

3735 L'esprit de la loi, que la Ville de Montréal doit veiller à ce que des logements abordables, sociaux, familiaux et de qualité soient accessibles à tous ses résidents, notamment les jeunes familles, les ménages à revenu modeste et les nouveaux arrivants. Pour moi, c'est un geste du législateur pour dire on veut donner plus de pouvoirs à la Ville de Montréal en cette matière.

Donc 145.30.1 dit que :

3740 « Toute municipalité peut, par règlement et conformément à des orientations définies à cette fin dans le plan d'urbanisme – le PPU - , assujettir la délivrance de tout permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial. »

3745 Donc, oui, on pense à des constructions d'unités neuves, mais si on pense à des conversions qui reviennent à être un peu la construction des unités neuves, parce que vous vous en souvenez, on a ce stratagème pour éviter de passer à la Régie, en fait, on est en train de les construire les unités neuves, mais à petite échelle. Et les permis, c'est le nerf de la guerre. Parce que si le locataire veut s'opposer à l'éviction pour agrandissement, subdivision ou changement
3750 de destination, il n'a pas beaucoup de moyens de défense. Moi, j'ai jamais plaidé ça à la Régie parce que c'est une cause perdue. Le promoteur n'a qu'à arriver avec les permis et les plans d'architecte et démontrer qu'il a un projet sérieux et la Régie va... C'est presque un automatisme. La seule question, c'est le montant d'indemnité. Mais on va accorder le projet.

3755 **LE PRÉSIDENT :**

 Mais la municipalité, voyant que le promoteur arrive avec une demande de permis, donc c'est de la construction, dans la loi, c'est indiqué « construction neuve » ou « construction » ?

3760 **M. MANUEL JOHNSON :**

 Ça ne le dit pas. Alors, il a – je vais parler comme avocat – un droit social. C'est un article qui vise à s'assurer une certaine cohésion sociale, l'accessibilité du logement...

3765 **LE PRÉSIDENT :**

 Monsieur urbaniste, voulez-vous lire l'article, c'est quoi ?

M. MANUEL JOHNSON :

3770

Assujettir la délivrance – c'est dans notre rapport – mais « ... assujettir la délivrance de tout permis pour la construction d'unités résidentielles... ». C'est quoi la construction d'une unité résidentielle?

3775

LE PRÉSIDENT :

Donc ce n'est pas construction neuve. On ne dit pas « neuve ».

M. MANUEL JOHNSON :

3780

De toute façon, quand on fait les conversions, c'est neuf. Ça devient neuf.

LE PRÉSIDENT :

3785

Oui, O.K., d'accord. C'est intéressant.

M. MANUEL JOHNSON :

3790

Donc la Ville devrait... Parce que c'est la Ville qui détient ce pouvoir-là. Si on ne donne pas de permis, il n'y a pas de projet.

LE PRÉSIDENT :

3795

Non, non, c'est intéressant.

M. MANUEL JOHNSON :

Et sachant qu'on ne peut pas... Les conversions, en principe, sont interdites.

3800 **LE PRÉSIDENT :**

On va demander à la Ville, avec son service juridique, d'examiner ça.

3805 **M. MANUEL JOHNSON :**

Finalement, notre proposition qui est un peu plus innovatrice et qui rend peut-être inconfortables les urbanistes, c'est la création d'une catégorie, une nouvelle catégorie de zonage, zonage locatif.

3810 **LE PRÉSIDENT :**

Oui, ça, c'est nouveau.

3815 **M. MANUEL JOHNSON :**

C'est nouveau, ce n'est pas prévu explicitement par la loi et des urbanistes, les juristes de la Ville vont dire : « On ne peut pas zoner sur la tenure des propriétés. »

3820 **LE PRÉSIDENT :**

On le fait, vous savez?

3825 **M. MANUEL JOHNSON :**

Pardon?

LE PRÉSIDENT :

3830 Pour les institutions. Le zonage institutionnel n'est pas basé sur l'usage, est basé sur la
qualité des personnes qui occupent le bâtiment. Donc si on le fait pour les institutions, on pourrait
le faire pour le logement.

M. MANUEL JOHNSON :

3835 Merci, Monsieur le commissaire. De plus, nous, dans une situation d'urgence où il y a
des... Je voulais vous mentionner, je sais qu'on vous a dit : « Mais les conversions, là, c'est le
plus dramatique quand on parle de gentrification. » On peut construire un projet à côté et
craindre l'effet plus tard sur les loyers, mais les conversions, c'est un déplacement direct. Et les
personnes qui doivent quitter le logement, où est-ce qu'ils vont aller? Où est-ce qu'ils vont trouver
3840 un logement à prix qu'ils puissent payer.

Donc c'est l'article 85 de la *Loi sur les compétences municipales* qui dit que :

3845 « *En outre des pouvoirs réglementaires prévus à la présente loi, toute municipalité locale
peut adopter tout règlement – tout règlement, moi, je dis règlement de zonage – pour assurer la
paix, l'ordre, le bon gouvernement, le bien-être général de sa population. »*

3850 Donc le bien-être général, évidemment, le logement et même je peux parler de la paix,
l'ordre, je veux dire, le tissu social, la forme de violence qu'est la gentrification, des
déplacements, des déracinements des gens, je pense que la Ville pourrait, avec la charte, le
préambule de la charte. Sinon, que la Ville aille chercher ces pouvoirs-là auprès de Québec. Si la
loi ne nous permet pas de faire qu'est-ce qu'on veut faire, c'est bien simple, on la modifie. On
demande que ça soit modifié.

3855 Moi, je vois ça d'une perspective, comme je dis, d'avocat qui défend des locataires et
comme des mesures qui seraient plus efficaces pour garder les locataires dans leur logement et
garder ces logements-là disponibles. Voilà.

LE PRÉSIDENT :

3860 Merci beaucoup de votre contribution, Monsieur. Merci beaucoup.

M. MANUEL JOHNSON :

3865 Merci pour votre écoute.

LE PRÉSIDENT :

3870 La commission appelle madame Christine Fréchette de la Chambre de commerce de l'Est de Montréal.

Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :

Bonjour!

3875 **LE PRÉSIDENT :**

Bonjour, Madame! Si vous voulez vous présenter au bénéfice de notre sténographe.

Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :

3880 Avec plaisir. Donc Christine Fréchette, présidente-directrice générale de la Chambre de commerce de l'Est de Montréal.

Mme DAPHNÉE FERGUSON :

3885 Daphnée Ferguson, directrice des affaires gouvernementales et affaires publiques à la Chambre de commerce de l'Est de Montréal.