Public notice

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

TO INTERESTED PERSONS ENTITLED TO SIGN AN APPLICATION TO TAKE PART IN A REFERENDUM

concerning second draft by-law RCA21 17344 amending the *Urban planning by-law for Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce borough* (01-276) and the *Urban planning by-law for part of Mont-Royal borough* (01-281) so as to prohibit any reduction in the number of dwelling units, except in an existing building of two or three units. – File No. 1203558063

---

1. - Purpose of the second draft by-law and application to take part in a referendum
Following the written public consultation and videoconference consultation session held on February 17, 2021, the Borough Council adopted, at its regular meeting held on March 8, 2021, the above-mentioned second draft by-law RCA20 17344.

THAT the purpose of this draft by-law is to prohibit any reduction in the number of dwelling units except in an existing building of two or three units.

This second draft by-law contains provisions subject to approval by way of referendum. Accordingly, interested persons in the concerned zones and their contiguous zones in the Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough and interested persons in the boroughs of Saint-Laurent, Outremont, Ville-Marie and Sud-Ouest residing in a zone contiguous to the concerned zones of this by-law for the Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough may apply to have these provisions submitted for their approval in accordance with the *Act respecting elections and referendums in municipalities.*

Articles 2 and 4 of the second draft by-law RCA21 17344 is subject to the approval of qualified voters.

2. - Description of zones
This second draft by-law applies to the entire Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough territory. The plan describing the zone concerned and the contiguous zones may be consulted on the borough Website.

3. - Conditions of validity of an application
To be valid, any application must state clearly the provision (the article) concerned and the zone from which it originates, and **be received** at the Borough Office within eight days of the publication of this notice, i.e. no later than March 30, 2021 at 4:30 p.m. as follows:

- by mail, to the Borough Secretary, Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce borough, 5160 boulevard Décarie, Suite 600, Montréal, Quebec H3X 2H9

- by completing the online by clicking on the following link: Online form RCA21 17344

- by email, to consultation.cdn-ndg@montreal.ca

- n person, by appointment made by calling 514 770-8766 or 514-872-9492, to submit the application at the above address.

If the application is submitted by mail, it must be received at the above address no later than March 30, 2021 to be considered, regardless of any delays in the mail.

4. - Interested persons
An interested person is:

Any physical person who is not under any voting disqualification for any reason and who meets the following two conditions as at March 8, 2021, the date the second draft by-law was adopted:
- is domiciled in the zone from which an application may originate;
- has been domiciled for at least 6 months in Quebec.

OR

Any sole owner of an immovable or sole occupant of a business establishment for at least 12 months as at March 8, 2021 and who is not under any voting disqualification.

OR

Any undivided co-owner of an immovable or co-occupant of a business establishment who is not under any voting disqualification and who meets the following conditions as at March 8, 2021:
- has been the undivided co-owner of an immovable or the co-occupant of a business establishment in the zone from which an application may originate for at least 12 months;

- has been designated, by a power of attorney signed by the majority of persons who have been co-owners or co-occupants for at least 12 months, as the person authorized to sign on their behalf and to have his or her name entered on the referendum list, as applicable. The power of attorney must have been produced ahead of time or at the same time as the application.

A physical person must be full age, a Canadian citizen and not be under curatorship;

A legal person must:

- have designated one of its members, directors or employees, by resolution, a person who is of full age, a Canadian citizen, who is not under curatorship or any voting disqualification as at March 8, 2021;
- have previously produced or produce at the same time as the application, a resolution designating the authorized person to sign the application and to have his or her name entered on the referendum list, as applicable.

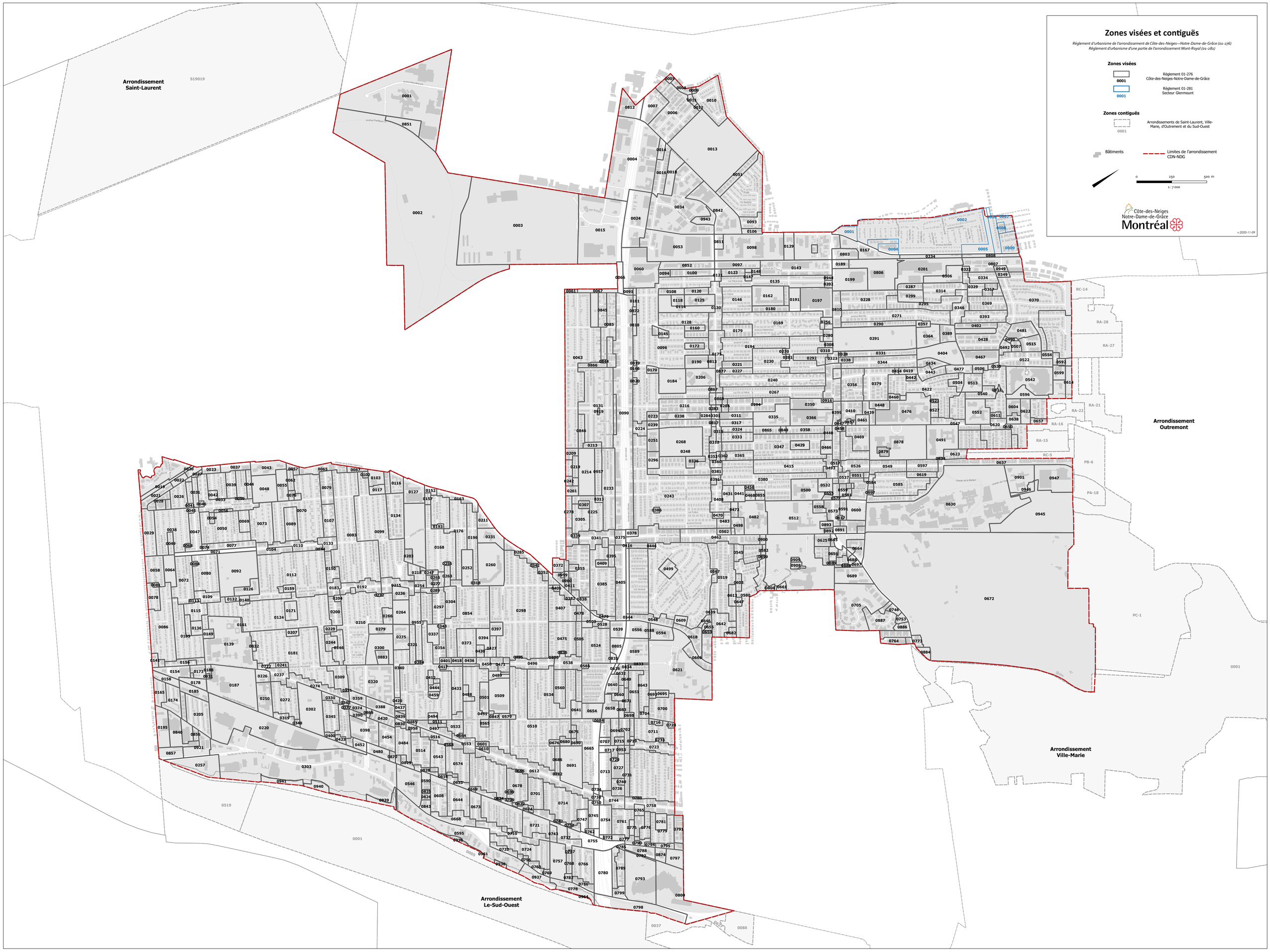
Except in the case of a person designated to represent a legal person, no one may be considered a qualified voter in more than one capacity, in accordance with section 531 of the *Act respecting elections and referendums in municipalities.*

5. – No applications
If there are no valid applications from one or more zones, the second draft by-law may be included in a resolution that does not need to be approved by persons eligible to vote.

6. – Consultation
This notice and the second draft by-law and related reports are also available, in French, on the borough Website, at **montreal.ca/en/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace**, under “Public notices.”

Given at Montréal this March 22, 2021.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d’arrondissement


Zones visées et contiguës
Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)
Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281)
Zones visées
0001
Règlement 01-276
Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce
0001
Règlement 01-281
Secteur Glenmount
Zones contiguës
0001
Arrondissements de Saint-Laurent, Ville-Marie, d'Outremont et du Sud-Ouest
Bâtiments
Limites de l'arrondissement CDN-NDG
0
250
500 m
1 : 7 000
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal
v.2020-11-09
Arrondissement Saint-Laurent
Arrondissement Outremont
Arrondissement Ville-Marie
Arrondissement Le-Sud-Ouest

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du lundi 8 mars 2021	Résolution: CA21 170058

ADOPTION DU SECOND PROJET DE RÈGLEMENT RCA21 17344

ATTENDU QUE le projet de règlement modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) et le *Règlement d'urbanisme d'une partie du territoire de l'arrondissement Mont-Royal* (01-281) afin d'autoriser la réduction du nombre de logements dans un bâtiment existant de 2 ou 3 logements, sans égard au nombre minimal de logements prescrits, a été précédé d'un avis de motion conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19) et a été adopté à la séance extraordinaire du conseil tenue le 27 janvier 2021, conformément à l'article 124 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) ci-après désignée « la LAU »;

ATTENDU QU'une période de consultation écrite sur le projet de règlement RCA21 17344 a été tenue du 10 au 24 février 2021, conformément à l'arrêté ministériel 2020-049 et à la résolution CA21 170004 et que les personnes et organismes désirant s'exprimer ont été entendus;

ATTENDU QU'une séance de consultation par vidéoconférence a été tenue le 17 février 2021 au cours de laquelle les personnes et organismes désirant s'exprimer ont été entendus;

ATTENDU QU'une copie du projet de règlement a été mise à la disposition du public.

Il est proposé par Lionel Perez

appuyé par Christian Arseneault

De déposer le rapport de consultation publique et d'adopter, tel que soumis, le second projet de règlement RCA21 17344 modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) et le *Règlement d'urbanisme d'une partie du territoire de l'arrondissement Mont-Royal* (01-281) afin d'autoriser la réduction du nombre de logements dans un bâtiment existant de 2 ou 3 logements, sans égard au nombre minimal de logements prescrit.

De poursuivre la procédure d'adoption du projet de règlement RCA21 17344 faisant l'objet du présent sommaire décisionnel 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).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.05 1203558063

Geneviève REEVES

_____

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 10 mars 2021

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

RCA21 17344

SECOND PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE *RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE* (01-276), LE *RÈGLEMENT D'URBANISME D'UNE PARTIE DU TERRITOIRE DE L'ARRONDISSEMENT MONT-ROYAL* (01-281) AFIN D'AUTORISER LA RÉDUCTION DU NOMBRE DE LOGEMENT DANS UN BÂTIMENT EXISTANT DE 2 OU 3 LOGEMENTS, SANS ÉGARD AU NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENT PRESCRIT

VU les articles 113 et 145.31 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) et l'article 155 de l'annexe C de cette Charte;

À la séance ordinaire du 8 mars 2021, le conseil de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce décrète :

1. L'article 137 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) est abrogé.

2. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 137, de l'article suivant :

« **137.1.** Le nombre de logements dans un bâtiment existant ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit.

Malgré le premier alinéa, le nombre de logements dans un bâtiment de 2 ou 3 logements peut être réduit sans égard au nombre minimal de logements prescrit.

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

3. L'article 135 du Règlement d'urbanisme d'une partie du territoire de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) est abrogé.

4. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 135, de l'article suivant :

« **135.1.** Le nombre de logements dans un bâtiment existant ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit.

Malgré le premier alinéa, le nombre de logements dans un bâtiment de 2 ou 3 logements peut être réduit sans égard au nombre minimal de logements prescrit.

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

GDD 1203558063

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES–NOTRE-DAME-DE-GRÂCE LORS DE SA SÉANCE ORDINAIRE TENUE LE 8 MARS 2021.

La mairesse d'arrondissement,
Sue Montgomery

La secrétaire d'arrondissement,
Geneviève Reeves, avocate

Système de gestion des décisions des instances

ADDENDA

Identification

Dossier : 1203558063	**Date de création :** 21/02/22	**Statut :** Ficelé	**Date de ficelage :** 21/03/02
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction		
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement		
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas		
Projet	-		
Objet	Adopter un règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et le Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) afin d'interdire la réduction du nombre de logements, sauf dans un bâtiment existant de 2 ou 3 logements.		

Responsable : Viviane GAUTHIER	**Signataire :** Stephane P PLANTE	
Inscription au CA :	**Inscription au CE :**	**Inscription au CM :**

Contenu

Poursuite de la procédure d'adoption du second projet de résolution

Selon la loi, la résolution visée par le présent sommaire décisionnel aurait été soumis, en temps normal, à la procédure d'approbation référendaire prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1)* et à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ, c. E-2.2).

Or, depuis le 13 mars 2020, le gouvernement du Québec a décrété l'état d'urgence sanitaire sur tout le territoire québécois par le décret numéro 177-2020. Depuis cette date, ce décret a été renouvelé en continu par des décrets subséquents qui habilitent la ministre de la Santé et des Services sociaux à ordonner toute mesure nécessaire pour protéger la santé de la population.

Dans le contexte de la gestion de crise entourant le coronavirus (COVID-19), la ministre de la Santé et des Services sociaux a signé le 22 mars 2020 l'arrêté ministériel 2020-008 qui a ensuite été modifié par l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020.

L'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020 prévoit notamment:

> « Que toute procédure référendaire soit suspendue, sauf si le conseil en décide autrement, auquel cas elle doit se dérouler en apportant toute adaptation nécessaire afin d'empêcher le déplacement et le rassemblement de citoyens, dont les suivantes :
>
> > 1º la procédure d'enregistrement des personnes habiles à voter est d'une durée de 15 jours et la transmission de demandes écrites à la municipalité tient lieu de registre;
> >
> > 2º un scrutin référendaire doit se dérouler selon les modalités prévues par le Règlement sur le vote par correspondance (chapitre E-2.2, r.3), et ce, pour toutes les personnes habiles à voter et sans formalités préalables;
> >
> > 3º le jour du scrutin est fixé aux seules fins de l'application des délais concernant le déroulement du référendum et la période pour l'exercice du vote par correspondance se

termine à 16 h 30 le septième jour suivant le jour du scrutin. ».

L'Arrondissement souhaite poursuivre la procédure d'adoption dudit projet de résolution et ainsi apporter, conformément à l'arrêté ministériel 2020-033, les adaptations nécessaires à la procédure référendaire.

Validation

Intervenant et Sens de l 'intervention	
Autre intervenant et Sens de l 'intervention	
Parties prenantes	Services
Lecture :	

Responsable du dossier Viviane GAUTHIER Analyste de dossiers Tél. : 514 872-9387 Télécop. : 514 868-3538	

Numéro de dossier :1203558063

Système de gestion des décisions des instances

Sommaire décisionnel

Identification	Numéro de dossier : 1203558063
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas
Projet	-
Objet	Adopter un règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et le Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) afin d'interdire la réduction du nombre de logements, sauf dans un bâtiment existant de 2 ou 3 logements.

Contenu

Contexte

Le 19 mai 2020, le conseil d'arrondissement a donné un avis de motion et a adopté le projet de règlement RCA20 17331, visant notamment à interdire la réduction du nombre de logements dans un bâtiment, sauf dans le cas des bâtiments de 3 logements ou moins.

Depuis cette date, aucun permis ne peut être accordé pour l'exécution de travaux qui, advenant l'adoption du règlement de modification, seront prohibés dans la zone concernée. L'application de cet effet de gel a permis de relever des cas où, malgré l'intention de permettre la réduction du nombre de logements dans les bâtiments de 3 logements ou moins, cela serait interdit.

Le présent dossier a donc pour objet de mettre en oeuvre l'adoption, suivant celle du règlement RCA20 17331, d'un projet de règlement introduisant une disposition ajustée sur l'interdiction de réduire le nombre de logements dans un bâtiment, sauf dans les cas des bâtiments de 2 ou 3 logements ou des bâtiments de logements sociaux ou communautaires.

Ce nouveau libellé visant l'interdiction de la réduction des logements pour les autres bâtiments résidentiels permettra toujours de répondre à l'enjeu des "rénovictions" dans les cas où celui-ci s'est avéré le plus problématique, soit dans les bâtiments de 4 logements et plus.

Décision(s) antérieure(s)

2 février 2021 :
Adoption du règlement RCA20 17331 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) et le Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097) afin d'encadrer l'usage et la transformation des bâtiments résidentiels, de régir l'hébergement à court terme et de définir et permettre l'usage « habitation collective de soins et de services » dans les zones résidentielles. (Numéro de dossier : 1203558018).

Description

Il est proposé de régir la suppression de logement dans les bâtiments résidentiels tout en exemptant les

bâtiments de 3 logements ou moins de façon globale.

Le libellé de l'article 137.1, initialement proposé au projet de règlement RCA20 17331 et qui ne fut pas retenu lors de l'adoption finale du règlement, était :

> *« 137.1. Le nombre de logements dans un bâtiment existant ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrits.*
>
> *Malgré le premier alinéa, le nombre de logements dans un bâtiment de 2 ou 3 logements peut être réduit <u>à la condition que le nombre minimal ou maximal de logements prescrit soit respecté</u>.*
>
> *Le premier alinéa ne s'applique pas à un bâtiment de logements sociaux ou communautaires. "*

La nouvelle proposition est :

> *« 137.1. Le nombre de logements dans un bâtiment existant ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrits.*
>
> *Malgré le premier alinéa, le nombre de logements dans un bâtiment de 2 ou 3 logements peut être réduit <u>sans égard au nombre minimal de logements prescrit.</u>*
>
> *Le premier alinéa ne s'applique pas à un bâtiment de logements sociaux ou communautaires. "*

En vertu de ce nouvel article, il serait possible de transformer un duplex ou un triplex en une habitation unifamiliale sans égard au nombre minimal de logements prescrit dans la zone visée.

Est également proposée l'abrogation des articles 137 du règlement 01-276 et 135 du règlement 01-281 qui proposaient une disposition pouvant causer problème avec l'intention établie de permettre la transformation des duplex et triplex en unifamiliale.

Pour y parvenir, il est donc proposé d'adopter le présent projet de règlement visant à modifier la réglementation d'urbanisme. Le conseil d'arrondissement peut adopter les modifications proposées selon la procédure prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).
Ce projet de règlement vise l'ensemble du territoire de l'arrondissement et contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire en vertu de cette Loi.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) recommande l'adoption de ce projet de règlement pour les raisons suivantes :

- le nouveau libellé de l'article 137.1 permettra toujours de contribuer à l'objectif de réduire le phénomène des « rénovictions » dans les cas posant le plus de problèmes, soit les bâtiments de plus de 4 logements ;
- le nouveau libellé de l'article 137.1 répondra plus clairement et plus directement à l'intention de maintenir la possibilité de créer des résidences répondant aux besoins des familles de l'arrondissement via la transformation de duplex et triplex en habitation unifamiliale, sans égard au nombre minimal de logements prescrit.

Aspect(s) financier(s)

Ne s'applique pas.

Développement durable

Ne s'applique pas.

Impact(s) majeur(s)

Ne s'applique pas.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Ce projet de règlement doit faire l'objet d'une assemblée publique de consultation, tel que prescrit par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

Or, depuis le 13 mars 2020, le gouvernement du Québec a décrété l'état d'urgence sanitaire sur tout le territoire québécois par le décret numéro 177-2020. Depuis cette date, ce décret a été renouvelé en continu par des décrets subséquents qui habilitent la ministre de la Santé et des Services sociaux à ordonner toute mesure nécessaire pour protéger la santé de la population.

Dans le contexte de la gestion de crise entourant le coronavirus (COVID-19), la ministre de la Santé et des Services sociaux a signé le 22 mars 2020 l'arrêté ministériel 2020-008 qui a ensuite été modifié par l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020 puis par l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020.

L'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020 prévoit notamment :

> « Que 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 soit accompagnée d'une consultation écrite, annoncée au préalable par un avis public, qui prend fin au même moment que la procédure qu'elle accompagne; cette consultation écrite peut également remplacer la procédure en question, auquel cas elle est d'une durée de 15 jours; ».

Dans les circonstances, l'arrondissement compte se prévaloir de la procédure de remplacement prévue à l'arrêté ministériel 2020-049 et tenir une consultation écrite d'une durée de 15 jours en remplacement de l'assemblée publique de consultation prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Un avis public sera diffusé à cet effet. Les citoyennes et citoyens disposeront d'un délai de 15 jours pour transmettre leurs commentaires écrits, par formulaire en ligne, courriel ou par la poste. De plus, le projet sera présenté lors d'une assemblée d'information virtuelle. Au cours de cette visioconférence, le public sera invité à s'exprimer à ce sujet. L'accès à la visioconférence se fera par le biais de la page internet de l'arrondissement.

Les commentaires reçus et les réponses fournies par l'arrondissement seront colligés dans un rapport de consultation écrite, lequel fera partie du dossier décisionnel soumis au conseil d'arrondissement.

L'arrondissement souhaite se prévaloir de la procédure de remplacement prescrite par l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020 car la tenue d'une consultation écrite et d'une assemblée d'information virtuelle maintient le caractère transparent et consultatif de la démarche tout en assurant la sécurité des participants.

Opération(s) de communication

La tenue de cette consultation écrite sera annoncée par un avis public qui comprendra :

- la description du projet de règlement;
- l'adresse Web à laquelle l'information est diffusée concernant le projet et la séance d'information en visioconférence;
- les adresses où les personnes peuvent transmettre des commentaires écrits, par courriel ou par courrier.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Avis de motion et adoption du projet de règlement par le conseil d'arrondissement;
- Consultation publique sur le projet de règlement;
- Dépôt du rapport de consultation et adoption, le cas échéant, du second projet de règlement par le conseil d'arrondissement;

- Adoption, le cas échéant, du règlement par le conseil d'arrondissement;
- Certificat de conformité et entrée en vigueur du règlement, le cas échéant.

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l 'intervention
Autre intervenant et Sens de l 'intervention

Parties prenantes	Services
Lecture :	

Responsable du dossier	Endossé par:
Mathieu G GAUDETTE conseiller(ere) en amenagement Tél. : 514-868-3440 Télécop. :	Sébastien MANSEAU Chef division - Urbanisme Tél. : 514-872-1832 Télécop. : Date d'endossement : 2020-12-02 12:05:29

Approbation du Directeur de direction	Approbation du Directeur de service
Lucie BÉDARD_URB directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux entreprises en arrondissement Tél. : 514-872-2345 Approuvé le : 2020-12-03 15:34	Tél. : Approuvé le :

Numéro de dossier :1203558063

TERMINÉ

Système de gestion des décisions des instances

Pièces jointes ADDENDA

	Numéro de dossier : 1203558063
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
Objet	Adopter un règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et le Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) afin d'interdire la réduction du nombre de logements, sauf dans un bâtiment existant de 2 ou 3 logements.

Rapport de consultation

Compte-rendu consultation RCA21 17344.pdf

Responsable du dossier
Viviane GAUTHIER
Analyste de dossiers
Tél. : 514 872-9387

MISE EN GARDE : Le compte rendu ci-dessous se veut un simple résumé des questions et échanges entre le président de l'assemblée, les fonctionnaires et les citoyens présents. Pour plus de précisions, le lecteur devra consulter l'enregistrement de la séance de consultation.

Projet de règlement RCA21 17344 modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)* et le *Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement du Mont-Royal (01-281)* afin d'interdire la réduction du nombre de logements, sauf dans un bâtiment existant de 2 ou 3 logements – dossier 1203558063

Compte rendu de la séance de consultation par visioconférence tenue le mercredi 17 février 2021, à 18 heures 30, à laquelle étaient présents :

- M. Christian Arseneault, conseiller municipal – district de Loyola et président de l'assemblée
- M. Sébastien Manseau, chef de division - urbanisme
- M. Mathieu Gaudette, conseiller en aménagement
- Mme Julie Faraldo-Boulet, secrétaire-recherchiste

Assistance : 1 personne

Monsieur Christian Arseneault déclare l'assemblée ouverte à 18 heures 30.

1. Ouverture de l'assemblée

M. Arseneault souhaite la bienvenue aux personnes participant par visioconférence à la séance de consultation, présente les membres de l'administration, détaille l'ordre du jour et explique le déroulement de la période de questions et commentaires.

2. Présentation, par Monsieur Mathieu Gaudette, du projet de règlement RCA21 17344 modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)* et le *Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement du Mont-Royal (01-281)* afin d'interdire la réduction du nombre de logements, sauf dans un bâtiment existant de 2 ou 3 logements – dossier 1203558063

Voir la présentation en annexe 1.

M. Gaudette présente les diapositives 1 à 14 de l'annexe 1.

3. Présentation du processus d'approbation référendaire

Mme Faraldo-Boulet explique que le processus d'approbation référendaire se fait en 3 étapes (voir les diapositives 15 à 20 de l'annexe 1) : le dépôt des pétitions, la tenue du registre puis le référendum. Ainsi après l'adoption du second projet de règlement, un avis sera publié pour inviter les citoyens de la zone visée et des zones contiguës à déposer une pétition pour demander la tenue d'un référendum. Chaque zone peut faire l'objet d'une pétition et chaque pétition doit contenir au moins 12 signatures, ou la majorité d'entre elles si la zone est des moins de 21 personnes habiles à voter. Si une ou plusieurs pétitions ont été déposées, les citoyens qui résident dans les zones concernées pourront signer un registre après l'adoption de la résolution approuvant le projet particulier. Si le nombre de signature est atteint à l'étape du registre, un référendum sera tenu à moins que le conseil ne décide de retirer le projet. Mme Faraldo-Boulet précise également les adaptations actuellement faites au processus d'approbation référendaire étant donné l'état d'urgence sanitaire.

4. Période de questions et de commentaires du public par vidéoconférence

<u>Questions et commentaires des citoyennes et citoyens assistant à la visioconférence</u>

Mme Camille Thompson de l'organisme Organisation d'éducation et d'information logement de Côte-des-Neiges (ŒIL) demande si des réponses aux mécanismes suggérés dans le mémoire de l'organisme (voir annexe 3) ont été formulées, et si les nouvelles procédures seront faites par écrit de manière à ce qu'elles soient officielles.

M. Gaudette mentionne que les questions sont les mêmes ayant été rédigées sur le règlement sur les logements et explique qu'un suivi serré sera effectué avec la Division des permis et la Division des inspections suivant la réalisation des travaux exigés.

M. Manseau indique que l'arrondissement a une grande sensibilité à la réalité des locataires de l'arrondissement et qu'il y a une étroite collaboration entre la Division des inspections et le Tribunal administratif du logement et la Régie du bâtiment. De plus, l'arrondissement a mis en place de nouvelles façons de faire pour communiquer les informations avec ces différentes instances.

M. Arseneault explique que les procédures administratives ne sont pas mises en place par le conseil d'arrondissement, mais rappelle que la situation du logement est une préoccupation constante de ce dernier, d'où l'adoption d'une nouvelle réglementation.

M. Manseau mentionne que les commentaires touchent davantage à l'ensemble des dispositions adoptées en 2020 et visant à protéger davantage le parc locatif de l'arrondissement. L'arrondissement a arrimé sa réglementation le plus possible avec les changements réglementaires relevant de la Régie du bâtiment, de la Régie du logement et du ministère des Finances (hébergement touristique). et autres paliers de gouvernement ayant des responsabilités partagées. Les gestes administratifs pour appliquer la réglementation découle de l'application de la volonté du conseil d'arrondissement de prioriser cet enjeu. Les pratiques administratives ne découlent pas d'un règlement du CA, mais de l'efficacité administrative. Actuellement, la préoccupation de l'accès aux logements restera très certainement une priorité dans les années à venir.

5. Période de questions et de commentaires écrits

<u>Questions et commentaires reçus lors de la consultation écrite, entre le 10 et le 24 février 2021</u>

Mme Faraldo-Boulet rappelle que la période de consultation écrite se poursuivra jusqu'au 24 février 2021 et que tous les commentaires seront colligés dans un rapport de consultation écrite.

Les commentaires soumis entre le 10 et le 17 février 2021 se trouvent à la diapositive 23 de l'Annexe 1 et ont été présentés lors de la séance.

Le rapport de consultation écrite complet se trouve à l'annexe 2. Le mémoire déposé par l'organisme ŒIL de Côte-des-Neiges se trouve à l'annexe 3.

Fin de l'assemblée

L'assemblée est levée à 19h02.

Julie Faraldo-Boulet

_____
Julie Faraldo-Boulet
Secrétaire-recherchiste

ANNEXE 1 - Présentation

CD NDG
attachant

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

17 février 2021 à 18h30
Vidéoconférence

Projet de règlement RCA21 17344

Afin d'autoriser la réduction du nombre de logement dans un bâtiment existant de 2 ou 3 logements, sans égard au nombre minimal de logement prescrit

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

DERNIÈRE MISE À JOUR : 17 février 2021

DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE

1. **Ouverture de l'assemblée**
2. **Procédure de modification règlementaire**
3. **Contexte d'intervention**
4. **Présentation du projet de règlement**
5. **Calendrier d'approbation et processus référendaire**
6. **Période de questions et commentaires**
7. **Fin de l'assemblée**

Procédure

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

Procédure d'adoption

CONSEIL D'ARRONDISSEMENT

Adoption du 1er projet de règlement et avis de motion

CONSULTATION PUBLIQUE

Présentation du projet aux citoyens et période de questions

CONSEIL D'ARRONDISSEMENT

Adoption du 2e projet de règlement

AVIS PUBLIC

Avis public et procédure d'approbation référendaire (si nécessaire)

CONSEIL D'ARRONDISSEMENT

Adoption finale du règlement

Consultation écrite

- En vertu des arrêtés ministériels du Ministre de la Santé et des Services sociaux, il est possible de remplacer la consultation publique normalement prévue à la Loi par une consultation écrite.
- Période de consultation écrite de 15 jours, se déroulant du **10 au 24 février 2021.**
- Pour commentaires :
  - par la poste, à la Division du greffe de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, 5160, boulevard Décarie, bureau 600, Montréal (Québec) H2X 3H9
  - Par un formulaire en ligne, via la section *Consultation publique* du site web **montreal.ca**

Contexte

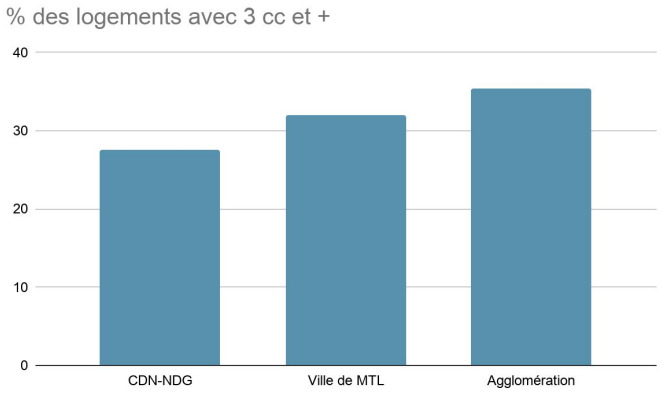
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

Contexte d'intervention

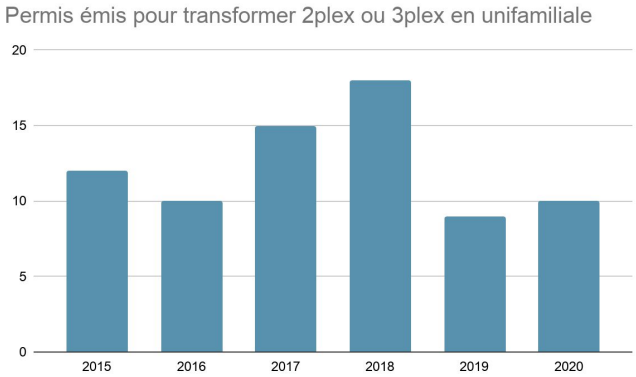
Selon le dernier profil sociodémographique (2016), un nombre restreint de logements sur le territoire de l'arrondissement possédaient **3 chambres à coucher ou plus**.

L'**attractivité du territoire pour les familles** passent par la disponibilité de logements dits familiaux.

Une des solutions parmi plusieurs qui existent, dont la *Politique locale sur le logement social, abordable et familiale*, est la **transformation des duplex et triplex en habitations unifamiliales**.



Source : Profil démographique 2016, Ville de Montréal



Source : Permis émis - Arrondissement CDN-NDG

Contexte d'intervention

Le **règlement RCA20 17331** a adopté des modifications réglementaires qui ont pour objectif de :

- protéger le stock de logements existants ;
- d'endiguer le phénomène des rénovictions;
- de protéger les logements répondant à des besoins spécifiques de la population:
  - les logements de grande taille (familiaux);
  - les habitations collectives de soins et de services,
  - les logements sociaux et communautaires;
  - les maisons de chambres;
- d'encadrer l'hébergement de courte durée (Airbnb).

Certaines modifications initialement proposées auraient eu pour effet de bloquer des transformations domiciliaires qui contribuent à l'objectif visant à contribuer à la création de logements de grandes tailles et à maintenir / accroître l'attrait du territoire de CDN-NDG pour les familles.

Présentation du projet de règlement

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

Territoire visé : tout l'arrondissement de CDN-NDG

Territoire visé par le règlement d'urbanisme 01-276

Territoire visé par le règlement d'urbanisme 01-281 (partie de l'arrondissement Mont-Royal)

Modification proposée

1) Abolir les articles **137** (01-276) et **135** (01-281)

« 137. Le nombre de logements dans un bâtiment de 2 ou de 3 logements existant le 16 mars 1995 peut être réduit malgré le nombre de logements minimal prescrit. »

- Norme historique datant du règlement de l'ancienne Ville de Montréal
- Norme rendue obsolète par le nouvel article 137.1/135.1 proposée au présent projet de règlement qui lui ne fait pas de distinction sur l'âge du bâtiment.

Modification proposée

2) Intégrer de nouveaux articles **137.1** (01-276) et **135.1** (01-281)

« 137.1. Le nombre de logements dans un bâtiment existant ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit.

Malgré le premier alinéa, le nombre de logements dans un bâtiment de 2 ou 3 logements peut être réduit sans égard au nombre minimal de logements prescrit.

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

Modification proposée

2) Intégrer de nouveaux articles **137.1** (01-276) et **135.1** (01-281)

- Interdiction de fusionner des logements pour protéger le stock de logements dans les bâtiments de 4 logements et plus :
  - Interdiction qui vise la vaste majorité des logements de CDN-NDG;
  - Stock de logements le plus menacé par les "rénovictions".

Modification proposée

2) Intégrer de nouveaux articles **137.1** (01-276) et **135.1** (01-281)

- Permettre de transformer les duplex et triplex en unifamiliales :
  - Création de logements répondant au besoin des familles;
  - Règle claire et équitable à l'ensemble du territoire de l'arrondissement.

Calendrier et processus d'approbation référendaire

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

Présentation du processus d'approbation référendaire

Processus d'adoption

Avis de motion et adoption du premier projet de règlement	**27 janvier 2021**
Consultation écrite	**10 février 2021 au 24 février**
Consultation publique en visioconférence	**17 février 2021**
Adoption du second projet de règlement	**8 mars 2021**
Avis annonçant la possibilité de demander la tenue d'un registre	**...**
Adoption du règlement final	**...**
Processus référendaire (s'il y a lieu)	**Dans les 45 jours suivant l'adoption, tenue de registre demandant la tenue d'un référendum**

Présentation du processus d'approbation référendaire

Résumé simplifié de la démarche référendaire

1. Réception de demandes pour la tenue d'un registre

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement concernant la demande de registre;
- Dépôt de pétitions dans les 8 jours de la publication de l'avis public;
- Pour les zones de plus de 21 PHV : si 12 personnes habiles à voter d'une même zone ont signé une pétition = ouverture du registre pour cette zone (inclura également la zone visée);
- Pour les zones de 21 PHV ou moins : si la majorité d'entre elles signe une a signé une pétition = ouverture du registre pour cette zone (inclura également la zone visée)

Présentation du processus d'approbation référendaire

Résumé simplifié de la démarche référendaire

2. Tenue du registre pour demander un référendum

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement annonçant la date de la tenue du registre après l'adoption du règlement;
- Pour provoquer la tenue d'un référendum, le nombre de signatures doit être supérieur à un calcul établi à partir du nombre de PHV issues des zones ayant déposé une demande valide pour la tenue d'un registre et de la zone concernée, le cas échéant:
- Lorsque le nombre de PHV est de 25 ou moins : 50 % de ce nombre;
- Lorsque le nombre de PHV est de plus de 25 mais de moins de 5 000 : le moins élevé entre 500 et le nombre obtenu par le calcul suivant = 13 + 10% du (PHV - 25);
- Dépôt du certificat du greffier à la séance du conseil d'arrondissement qui suit;
- Si le résultat du registre est positif, le CA adoptera une résolution annonçant le scrutin référendaire ou le retrait du dossier.

Présentation du processus d'approbation référendaire

Résumé simplifié de la démarche référendaire

3. Tenue d'un référendum

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement annonçant la date de la tenue d'un référendum;
- Une majorité simple, pour ou contre la proposition, est considérée.

Présentation du processus d'approbation référendaire

Articles assujettis à l'approbation référendaire

Les articles 2 et 4 de ce projet de règlement sont assujettis à l'approbation référendaire selon l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Période de questions et commentaires

- Questions et commentaires en direct
- Questions et commentaires déjà transmis

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

Questions en direct

....

Questions/Commentaires déjà soumis.es

Organisation d'éducation et d'information logement de Côte-des-Neiges (OEIL)
Dépôt d'un mémoire : « Projet Règlement RCA20 17344: Protéger les familles locataires »

Gabrielle Murray-Côté
Je suggère que le règlement reste étendu aux duplex et triplex afin d'améliorer l'accès aux logements de grande taille pour les familles locataires! Ceci baisserait aussi le nombre d'éviction dans notre quartier! Ne favorisez pas les familles propriétaires au dessus de tous les autres groupes.

Liza Novak
Le Centre communautaire Mountain Sights appuie de le mémoire de l'OEIL de Côte-des-Neiges sur la consultation publique du 10 au 24 février 2021 sur projet règlement RCA20 17344.

Aurelian Melinte
Encore une consultation pour la forme pour couvrir le fait que l'administration de la ville fait toujours les jeux des propriétaires et traite les locataires comme du bétail.
Une partie de l'intervention a été retirée puisque jugée irrecevable.

Annexe 2

Rapport de consultation écrite – 10 au 24 février 2021
Projet de règlement

Un avis public a été publié sur le site de l'arrondissement, le 3 février 2021, invitant les citoyennes et citoyens à transmettre leurs questions et commentaires concernant le projet de règlement RCA21 17344 modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)* et le *Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement du Mont-Royal (01-281)* afin d'interdire la réduction du nombre de logements, sauf dans un bâtiment existant de 2 ou 3 logements **-** dossier 1203558063.

Note au lecteur : Les questions ont été soumises par les citoyen.ne.s via le formulaire en ligne. Les questions au présent tableau sont telles que rédigées par les citoyen.ne.s, sauf exception.

Tableau résumant les demandes reçues lors de la période de consultation écrite :

Mode de transmission	Nombre de citoyennes et citoyens ayant transmis une question ou un commentaire	Détails
Formulaire WEB	5	4 commentaires 1 mémoire (par courriel)
Par la poste	0	0 questions 0 commentaires

<u>Commentaires reçus</u>

Commentaire 1 - Gabrielle Murray-Côté
Je suggère que le règlement reste étendu aux duplex et triplex afin d'améliorer l'accès aux logements de grande taille pour les familles locataires! Ceci baisserait aussi le nombre d'éviction dans notre quartier! Ne favorisez pas les familles propriétaires au dessus de tous les autres groupes

Commentaire 2 - Liza Novak
Le Centre communautaire Mountain Sights appuie de le mémoire de l'OEIL de Côte-des-Neiges sur la consultation publique du 10 au 24 février 2021 sur projet règlement RCA20 17344.

Commentaire 3 - Aurelian Melinthe
Encore une consultation pour la forme pour couvrir le fait que l'administration de la ville fait toujours les jeux des proprietaires et traite les locataires comme du betail.
Une partie de l'intervention a été retirée puisque jugée irrecevable.

Commentaire 4 - Darby MacDonald

Chers conseillers, nous vous demandons ce soir de supprimer cette exception pour les duplex et les triplex dans le cadre des modifications proposées à notre règlement d'urbanisme actuel. Notre demande se base sur les raisons suivantes :

Fondamentalement, cette exception permettra aux propriétaires d'expulser des locataires vulnérables malgré les restrictions du règlement, simplement en raison du type de logement qu'ils occupent.

Comme nous avons déjà vu que des propriétaires utilisent des tactiques de désinformation pour expulser des locataires, même pendant le gel des permis ces derniers dix mois, nous craignons qu'autoriser cette exception créera davantage de confusion, dont les propriétaires tireront profit.

Considérant qu'il n'existe pas de statistiques claires sur le nombre de duplex et de triplex dans notre arrondissement, et que la grande majorité des logements disponibles (54%) à CDN-NDG sont des immeubles de cinq étages ou moins, donner libre cours aux propriétaires pour une partie aussi importante de notre parc de logements risque de priver une partie tout court des locataires de notre arrondissement des mêmes droits que leurs pairs.

En outre, ce règlement ne protège pas tant qu'il le prétend la communauté des familles qui ont besoin d'un logement à plusieurs pièces. Dans le contexte d'un quartier historiquement défavorisé, les ménages les plus touchés par le manque de logements familiaux à CDN-NDG ne sont tout simplement pas ceux qui peuvent payer le prix élevé de l'achat d'une propriété et de son démantèlement.

La véritable solution au manque de grandes unités de taille familiale et à la précarité du logement à CDN-NDG n'est pas de permettre la réduction du nombre global d'unités à CDN-NDG et d'augmenter le coût du logement, comme le propose cette modification du règlement ; il s'agit de prendre l'initiative et d'appliquer, voire de renforcer les exigences du règlement pour un métropole mixte afin d'assurer le développement de logements abordables, familiaux et sociaux pour contrer la crise du logement dans laquelle nous nous trouvons actuellement.

Dans l'attente d'un retour de votre part, nous vous prions de croire, chers conseillers, à l'assurance de nos salutations distinguées.

Respectueusement,
Projet Genèse

Annexe 3

Mémoires déposés dans le cadre de la consultation écrite

1. **Mémoire déposé par l'Organisation d'éducation et d'information pour le logement de Côte-des-Neiges (ŒIL de Côte-des-Neiges) : « Projet de règlement RCA20 17334 : Protéger les familles locataires ».**

Organisation d'éducation et d'information
logement de Côte-des-Neiges

Projet Règlement RCA20 17344:
Protéger les familles locataires

Mémoire de l'OEIL de Côte-des-Neiges sur la consultation publique du 10 au 24 février 2021 sur le projet règlement RCA20 17344.

L'ŒIL de Côte-des-Neiges, œuvrant depuis 1976 auprès des locataires, souhaite émettre quelques réflexions sur le projet règlement RCA20 17344 dont l'adoption est en cours de consultation publique et du même coup sur les modifications qui ont été apportées en janvier au projet règlement RCA20 17331.

En septembre dernier, les citoyen.ne.s de Côte-des-Neiges se sont manifestés en grand nombre afin de protéger les locataires contre les évictions. En effet, une consultation publique avait été mise en place invitant les citoyen.ne.s à se prononcer sur le règlement RCA20 17331. Suite aux commentaires et à la participation des habitant.e.s du quartier, le règlement fût non-seulement adopté mais renforcé!

Cependant, une modification importante a été ajoutée au règlement RCA20 17331, modification qui à notre connaissance, n'avait pas été mentionnée dans les commentaires citoyens pendant la consultation publique. Ainsi, le règlement a été modifié afin de retirer les restrictions pour les agrandissements dans les triplex et les duplex (article 3, 4, 24 et 25 du projet règlement). En d'autres mots, il ne serait pas possible d'obtenir un permis d'agrandissement dans les bâtiments de 4 logements et plus, mais ce genre de rénovations serait autorisé dans les duplex et triplex, permettant ainsi l'éviction des locataires y vivant.

Faire une exception pour les familles… mais quelles familles?

L'argument principal derrière ce retournement est que les familles propriétaires de triplex et duplex devraient conserver la possibilité d'agrandir leur logement si jamais leur famille venait à s'élargir. Notre organisme comprend parfaitement l'importance d'un espace familial adéquat, pour la simple et bonne raison qu'il en manque cruellement à Montréal et ce manque affecte en majorité des familles de locataires, pas de propriétaires.

Selon le document explicatif du nouveau règlement pour une métropole mixte présentée en novembre 2020, « près de quatre familles propriétaires sur cinq habitent un logement de trois chambres… chez les locataires, cette proportion atteint deux sur cinq[1]. » Toujours selon ce document, le loyer des logements comportant trois chambres (soit des 5 ½) augmente davantage que les logements plus petits. En effet, sur 5 ans, les loyers pour les logements de trois chambres augmentaient de 21%, alors que les logements plus modestes voyaient leur loyer augmenter de 15%[2].

En parallèle, très peu de nouveaux grands logements sont offerts sur le marché à Montréal. Ces logements familiaux représentent seulement 5% des nouvelles constructions dans le centre-ville et 10% de celles-ci dans le reste de la ville. Quand ils sont disponibles, ces logements sont offerts à prix d'or et restent hors de portée de la majorité des familles montréalaises locataires. De plus, la demande reste très forte pour ce type de logement, le nombre de familles montréalaises augmentant beaucoup plus vite que le nombre de logements adaptés disponibles[3]. À Côte-des-neiges seulement, en date

[1] Ville de Montréal; « Document explicatif – Version révisée : Règlement pour une métropole mixte » (Novembre 2020); p. 6
[2] Ville de Montréal; « Document explicatif – Version révisée : Règlement pour une métropole mixte »; p.6
[3] Ville de Montréal; « Document explicatif – Version révisée : Règlement pour une métropole mixte »; p.6

du 28 janvier 2021, l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) comptait 404 demandes pour des logements à prix modiques 5½ et 312 demandes pour des 6½ et 7½[4].

Ainsi, non seulement les logements assez grands sont plus accessibles aux familles propriétaires mais ces familles sont également… propriétaires. Elles sont ainsi déjà protégées des hausses fulgurantes des loyers de Montréal et sont protégées par de nombreux programmes d'aide et d'accès à la propriété. Les familles locataires, après avoir été évincées pour que leurs propriétaires agrandissent leur logement, se trouvent à chercher des logements non disponibles et hors de prix les laissant vulnérables aux logements insalubres ou les forçant à quitter leur quartier, leurs voisins, leurs écoles et leur filet social.

Nos règlements ne devraient-ils pas essayer de protéger les plus défavorisés? Dans un quartier comme celui de Côte-des-Neiges, où presque 80% des citoyen.ne.s sont locataires[5], les règlements municipaux devraient faire en sorte de protéger les plus vulnérables et, dans ce cas-ci faisant d'une pierre deux coups, la majorité des citoyen.ne.s.

Les risques d'abus

En décembre 2020, le Comité Logement de la Petite-Patrie publiait un rapport d'enquête sur les reprises et les évictions pour le moins choquant. Après avoir mené une méticuleuse enquête sur quatre ans (2015-2019), le rapport révélait que sur un peu plus de deux cents logements étudiés (où les locataires avaient reçu des avis de reprise ou d'éviction pour agrandissement, division ou subdivision), 74% de ces demandes de reprises ou d'évictions se sont révélées frauduleuses (Tribunal tranche en faveur des propriétaires) ou malveillantes (le Tribunal rejette la demande d'éviction ou de reprise des propriétaires). Selon le rapport, « seulement 26% [des projets] ont été réalisés tels que projetés[6]. » Leur recherche souligne que « plus d'un quart des évictions étaient des fraudes et un projet d'éviction sur cinq seulement a été réalisé[7]. » Spécifiquement dans les cas des évictions pour agrandissement, division ou subdivision, 53% des locataires subissaient des tactiques malveillantes (incluant de l'intimidation) de la part des propriétaires[8]. Dans 56% des cas de reprises et d'évictions frauduleuses compilées dans l'enquête, le tribunal avait validé l'avis d'éviction et les locataires avaient dû quitter leur logement[9].

Il serait naïf de penser que l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce est à l'abri de ce genre de problème. Non seulement l'omission des triplex et duplex du

---

[4] Appel passé à l'Office Municipal d'Habitation de Montréal par L'ŒIL de Côte-des-neiges le 28 janvier 2021.

[5] Centraide du Grand Montréal; « Analyse Territoriale 2018-2019 : Côte-des-Neiges »; p.2; accédé le 9 février 2021 : https://www.centraide-mtl.org/documents/79372/upload/documents/Portrait-Cote-des-Neiges-2018-19_ynF8M0R.pdf

[6] Martin Blanchard, Mélanie Baril, Sylvie Lavigne et Anne Thibault pour le Comité logement de la Petite Patrie; « Entre Fraude et spéculation : Enquêtes sur les reprises et évictions de logements » (Mars 2020); p. 15

[7] Blanchard; « Entre Fraude et spéculation : Enquêtes sur les reprises et évictions de logements ». p.17

[8] Blanchard; « Entre Fraude et spéculation : Enquêtes sur les reprises et évictions de logements ». p. 17

[9] Blanchard; « Entre Fraude et spéculation : Enquêtes sur les reprises et évictions de logements ». p. 9

règlement laisse la porte grande ouverte à des fraudes ou des tactiques malveillantes que nous savons déjà nombreuses, mais en plus, elle n'offre aucun mécanisme de protection pour les locataires victimes de ce genre d'éviction. En effet, comment l'arrondissement compte-t-il s'assurer de la validité du projet du propriétaire d'agrandir son logement pour y loger sa famille? Y aura-t-il des inspections fréquentes? Y aura-t-il des amendes ou autres mécanismes dissuasifs pour les propriétaires qui utiliseraient ce procédé pour évincer les locataires et relouer les logements plus chers? Comment l'arrondissement compte s'assurer que des familles de locataires ne sont pas jetées à la rue pour permettre aux propriétaires de relouer plus cher le logement qu'ils occupaient?

Recommandations

Considérant les réalités démographiques du quartier et le nombre effarant de fraudes et de malveillances dans les cas d'évictions et de reprises mis en lumière par le Comité Logement la Petite Patrie, l'ŒIL de Côte-des-Neiges se positionne fortement pour l'adoption du règlement tel qu'il avait été initialement proposé et soutenu par les habitant.e.s du quartier lors de la consultation publique dans le projet règlement RCA20 17331 soit :

Pour le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) :

> « 137.1. Le nombre de logements dans un bâtiment existant ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrits.
>
> Malgré le premier alinéa, le nombre de logements dans un bâtiment de 2 ou 3 logements peut être réduit à la condition que le nombre minimal ou maximal de logements prescrit soit respecté.
>
> Le premier alinéa ne s'applique pas à un bâtiment de logements sociaux ou communautaires. »

Et pour le Règlement d'urbanisme d'une partie du territoire de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) :

> « 135.1. Le nombre de logements dans un bâtiment existant ne peut pas être réduit, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit.
>
> Malgré le premier alinéa, le nombre de logements dans un bâtiment de 2 ou 3 logements peut être réduit à la condition que le nombre minimal ou maximal de logements prescrit soit respecté.
>
> Le premier alinéa ne s'applique pas à un bâtiment de logements sociaux ou communautaires. »

Nous rejetons les modifications apportées au projet règlement RCA20 17344, modifications qui n'ont été modifié qu'après la consultation publique. Nous considérons que si les citoyen.ne.s de l'arrondissement avaient voulu changer le projet de règlement de la sorte, ils et elles se seraient prononcé.e.s à cette consultation.