

De triplex à duplex... puis à condos

Par Beauchemin Philippe TC Media

Selon les comités logements œuvrant sur le territoire de Rosemont – La Petite-Patrie, les conversions de triplex en duplex, puis en condo, sont de plus en plus nombreuses. À cela s'ajoutent de nouveaux procédés des « spéculateurs » pour reprendre les immeubles locatifs et les revendre en copropriétés indivises, ce qui met en péril le parc locatif de l'arrondissement, disent-ils.

Actuellement, en vertu de la réglementation de l'arrondissement, seuls les duplex peuvent être convertis en condo.

« L'arrondissement tient à permettre la conversion des duplex en condo. C'est leur choix et les promoteurs l'ont bien compris. On voit de plus en plus de triplex être transformés en duplex et, dans les mois suivants, être vendus comme étant deux condos. Pour nous, lorsqu'il y a une demande de modification d'un triplex en duplex, il devrait y avoir un moratoire de cinq ans qui accompagne le permis de transformation accordé par l'arrondissement. Nous en avons discuté avec les gens de l'administration locale et on s'attend à une avancée sur ce point. Mais de toute façon, cela ne réglerait que les cas où le propriétaire demande un permis pour faire un tel changement à son immeuble, parce que, vous savez, il y a de nombreuses modifications qui sont faites sans permis », dit Martin Blanchard du [Comité logement La Petite-Patrie](#).

Concernant un possible moratoire de cinq ans pour les demandes de transformation de triplex en duplex, Marie-Claude Perreault, chargée de communication à l'[arrondissement](#), nous écrit : « nous n'avons eu aucune information sur un possible moratoire concernant les règles de zonage. En ce qui nous concerne, le Règlement ne change pas et rien ne dit qu'il ne pourra pas être éventuellement modifié. »

Du côté de l'[Association des propriétaires du Québec](#) (APQ), on dit ne pas avoir encore entendu parler de ce type de conversion, mais on souligne au passage qu'« il y a une pression certaine pour les propriétaires de locatifs à convertir en copropriétés leur immeuble, parce que le marché favorise les condos et non pas l'entretien du parc locatif », dit Martin Messier.

Combien pour ton appartement?

Le [Comité logement Rosemont](#) nous parle d'un autre problème qui est également présent sur le territoire, soit la transformation d'immeubles locatifs en copropriétés indivises.

« Ce que l'on voit maintenant, et qu'on ne voyait pas beaucoup avant, ce sont les conversions de multiplex en copropriétés indivises. Il suffit de se promener dans l'arrondissement pour constater le nombre de pancartes "À vendre" en avant des immeubles locatifs... Parfois, on en voit plus d'une sur le terrain d'un seul immeuble », constate Martine Poitras, coordonnatrice au Comité logement Rosemont.

De passage à la séance du conseil d'arrondissement du 4 février dernier, M. Blanchard a fait part de cette problématique aux élus locaux.

Selon les données qu'il a recueillies, de plus en plus d'appartements dans des multiplex locatifs sont occupés et possédés par des propriétaires.

« Les locataires se font offrir des montants importants pour quitter rapidement leur appartement. Une fois qu'il n'y a plus personne dans le plex en question, le propriétaire de l'immeuble revend chacun des appartements comme étant des condos. Ce procédé nous inquiète grandement; on en voit de plus en plus

dans le quartier », nous explique-t-il, tout en parlant d'un cas précis :

« Il y a un neuf logements locatifs au coin de Bellechasse et de La Roche. Il a été acheté par un nouveau propriétaire le 12 janvier 2012. Le 6 juin de la même année, il n'y avait plus un seul locataire dans l'immeuble. En six mois, les neuf logements étaient devenus la propriété de neuf acheteurs. Dans un cas comme celui-ci, personne n'est gagnant : ni les locataires du quartier, qui perdent des appartements potentiels et qui voit une pression à la hausse sur le prix, ni l'administration municipale, qui perd de l'argent sur la base foncière de l'immeuble en question. »

Martin Messier de l'APQ admet qu'il y a actuellement un problème avec le marché locatif.

« Tant qu'on ne fera pas de nouvelles constructions d'immeubles locatifs, la pression sera énorme sur ceux qui possèdent de tels lieux pour vendre à des gens qui veulent convertir l'endroit en copropriété. Actuellement, les lois, les règlements... À trop vouloir protéger les locataires, on nuit au marché locatif. C'est décourageant d'être propriétaire d'un immeuble locatif. Il faut sensibiliser Québec à cette réalité et vite. »