



*Le Comité logement de la Petite Patrie, fondé en 1983, a pour mandat d'informer, de sensibiliser, de défendre et de représenter les résidentEs du quartier, prioritairement celles et ceux socio-économiquement défavoriséEs, sur toutes questions relatives à l'habitation et à l'aménagement urbain.*

Le Comité logement de la Petite Patrie souhaite remercier la commission du logement social de lui donner l'occasion de s'exprimer dans le cadre des consultations sur le Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020.

Plusieurs de nos partenaires s'exprimeront à la commission et nous souhaitons limiter notre intervention à un point précis, soit la perte de logements locatifs dans les quartiers centraux.

Vous trouverez à la suite de cette lettre deux documents. Le premier, portant le titre *L'érosion du parc de logements locatifs de la Petite Patrie*, est le résultat d'une étude effectuée en collaboration avec le Laboratoire Urbain de l'Université Concordia. Cette étude qui a nécessité 2000 heures de travail démontre, chiffres à l'appui, que près de 20% du stock de logements locatifs du quartier de la Petite Patrie a été transformé en copropriétés et notamment par le biais de la copropriété en indivision. Cette forme de copropriété permet en effet de contourner le moratoire sur la conversion des logements locatifs en condos divise et de profiter d'une forme de copropriété avec un niveau de taxation foncière moindre que les condos divise.

Ainsi, tout en contournant la réglementation municipale existante et en échappant au rôle d'évaluation foncière qui ne tient pas compte de la copropriété en indivision, la copropriété indivise est actuellement la plus grande menace au stock de logements locatifs et même au droit au maintien dans les lieux des locataires. C'est d'ailleurs ce qui explique pourquoi, en outre, la population vieillissante bondit au Québec et dans la CMM alors qu'elle est en baisse dans la Petite Patrie, puisque les locataires aînés sont plus vulnérables face à l'éviction. Or, ce qui se passe dans la Petite Patrie aujourd'hui est en voie de devenir une réalité pour tous les quartiers centraux de Montréal.

Le second document, portant le titre *Le droit des municipalités à régler le parc de logements locatifs*, est un mémo juridique commandé par le comité logement à la Faculté de droit de l'Université McGill. Il détaille les raisons qui permettent de penser que les municipalités et les arrondissements ont des compétences et des responsabilités importantes en matière de protection du parc de logements locatifs pour empêcher la conversion de ceux-ci en copropriétés indivises.

Fort de ces deux analyses bien documentées, nous souhaitons faire la recommandation suivante à la commission sur le logement social de la Communauté Métropolitaine de Montréal :

- Étant donné l'érosion du parc de logement locatif, notamment par la copropriété indivise qui capte les logements moins chers pour faire un bon profit;
- Étant donné la grande rareté de terrains propices au développement de logements sociaux et communautaires dans la Petite Patrie;
- Il est recommandé d'encourager la socialisation des logements locatifs existants en coopérative d'habitation, en outre en favorisant l'acquisition de plusieurs immeubles dans le cadre d'un même projet de coopérative d'habitation.

Martin Blanchard

Comité logement de la Petite Patrie, 21 octobre 2014