

L'érosion du parc de logements locatifs de la Petite Patrie

La conversion en condos et la copropriété indivise dans le quartier de la Petite Patrie



Comité logement
de la Petite Patrie

Comité logement de la Petite Patrie
Laboratoire Urbain de l'Université Concordia

Mars 2014

A VENDRE
PROJET À DÉVELOPPER
8 CONDOS
PLAN D'ARCHITECTE ET
PERMIS DE CONSTRUCTION INCLUS


www.sutton.com

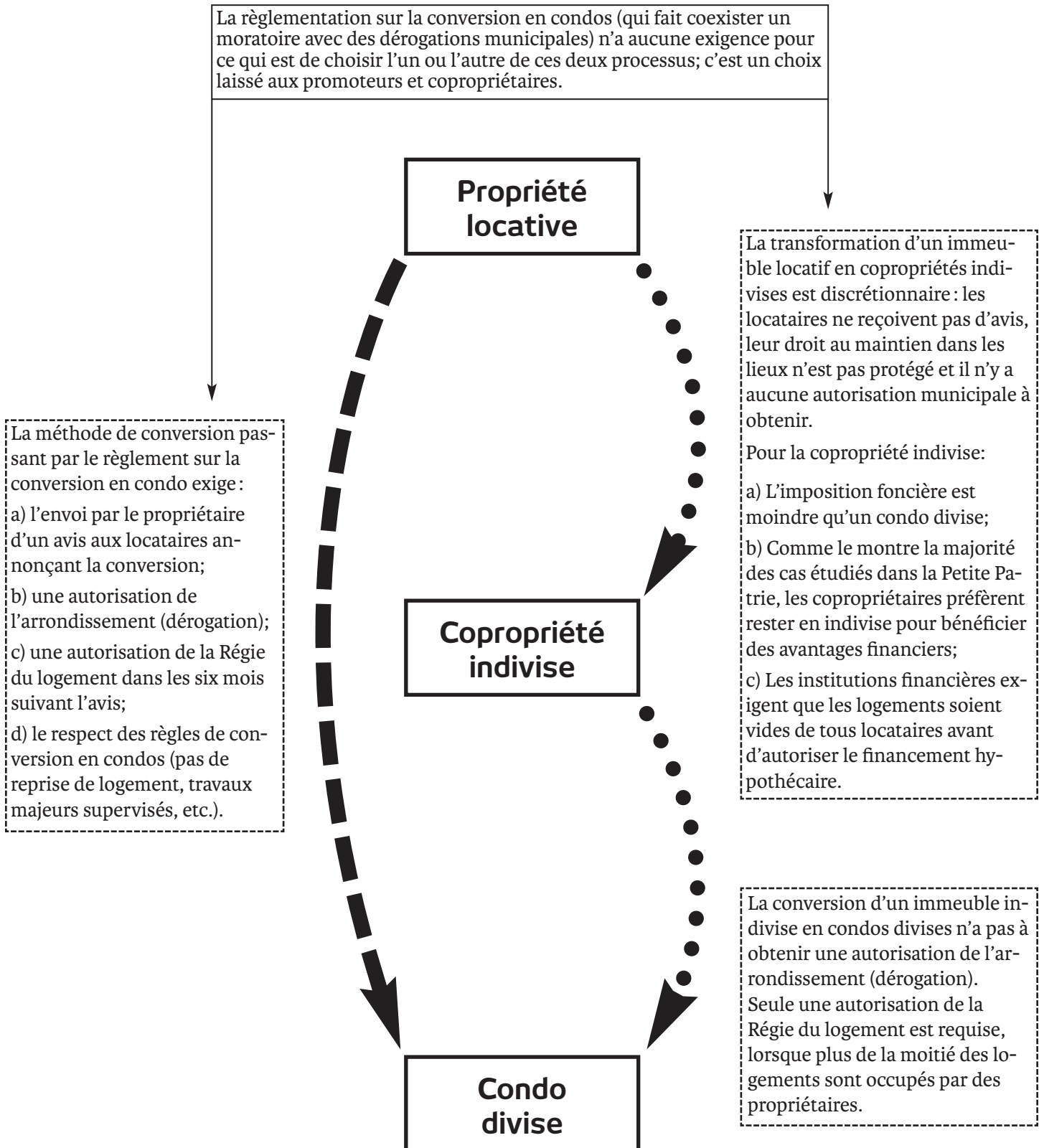
 **Raymond Larivière**
COURTIER IMMOBILIER
514-526-0600
www.raymondlariviere.com
rlariviere@sutton.com

5540

Table des matières

| | |
|---|-------|
| Figure 1: La conversion en condos et le rôle de la copropriété indivise | 3 |
| Contexte | 4 |
| Description du problème | 4-7 |
| Histoire et description du moratoire sur les conversions en copropriété | 4-5 |
| Conversion de logements locatifs dans La Petite-Patrie | 5-6 |
| Coûts et bénéfices du processus de conversion | 6-7 |
| Analyse du problème | 7-10 |
| L'embourgeoisement : un facteur déterminant des conversions en copropriété..... | 7-9 |
| Déjouer le système : une échappatoire juridique | 9 |
| Quand et comment? | 9-10 |
| Recommandation | 10-12 |
| Annexes: | |
| Annexe 1: | |
| A) Liste des personnes ayant participé à la rédaction de ce rapport | 13 |
| B) Liste des étudiantes et étudiants du cours URBS 333 de l'Université Concordia ayant contribué à l'étude sur l'érosion du parc locatif | 13 |
| Annexe 2 : | |
| Figures et tableaux | 14-17 |
| Annexe 3 : | |
| Bibliographie | 18 |

Figure 1 : Le processus de conversion en condo et le rôle de la copropriété indivise



Contexte

La présente est une analyse faite à partir d'une recherche menée par le Comité logement de la Petite Patrie avec Ted Rutland, professeur au département de géographie et d'urbanisme de l'Université Concordia et les étudiantes et étudiants de son cours URBS 333 à l'automne-hiver 2013-2014. La recherche se penche sur le phénomène des copropriétés qui se sont formées dans le stock de logements locatifs du quartier Petite Patrie à Montréal, principalement les immeubles contenant 3 logements et plus. Les duplex ont été écartés de l'étude car des dispositions règlementaires permettent la conversion en condos de ce type d'immeubles, qui sont également fortement convertis en cottage. Ainsi, nous avons concentré notre regard sur les activités de conversion en copropriété des appartements locatifs dans des immeubles protégés par un moratoire sur la conversion en condos.

Cette recherche a nécessité environ 2000 heures de travail des 24 étudiantes et étudiants du cours URBS 333 et nous tenons à les remercier de leur immense effort. Leur travail impliquait de recenser, un immeuble à la fois, 16 686 unités résidentielles dans la Petite Patrie (pour les rues d'axe nord-sud); d'isoler les immeubles contenant 3 logements et plus; de retracer, pour chacun des 3 401 immeubles retenus, la structure de propriété actuelle et l'historique de ventes, d'acquisitions de conversion de 1991 à aujourd'hui; enfin, de colliger les données dans des fichiers Excel. C'est un travail immense qui, à notre connaissance, n'a jamais été fait à Montréal et notre gratitude est grande envers les étudiantes et étudiants ayant fait ce travail.

Dans ce qui suit, nous procédons à une description du processus de conversion en condos dans le parc locatif et à une évaluation des coûts et bénéfices; nous passons ensuite à une analyse du problème de l'embourgeoisement qui en découle ainsi que des échappatoires qui permettent de contourner la loi. Enfin, nous concluons par une recommandation simple mais efficace, pour en finir avec le contournement de la loi et freiner les évictions intempestives des locataires dans la Petite Patrie .

Description du problème

Histoire et description du moratoire sur les conversions en copropriété

En 1969, le Code civil du Québec a pour la première fois reconnu la copropriété divise comme un mode d'occupation légitime, distinct de la copropriété indivise, en vertu de laquelle tous les propriétaires détiennent collectivement l'ensemble de la propriété, chaque propriétaire détenant une part précise. Dans une copropriété divise, les logements appartiennent exclusivement à leurs propriétaires, alors que seules certaines parties de l'immeuble, comme la cour arrière, leur appartiennent en commun. En 1975, six années seulement après l'introduction de ce concept, le gouvernement provincial du Québec a donné son consentement à un moratoire restreignant les conversions de logements sous forme de copropriétés divises. Quand à la copropriété indivise, qui traditionnellement, n'autorise pas la division matérielle, une refonte du Code Civil du Québec en 1994 autorise le morcellement des copropriétés en indivision avec des droits exclusifs de jouissance pour les copropriétaires, ainsi que la possibilité d'un prêt hypothécaire sur leur quote-part. **De la sorte, les copropriétés divises ont été accompagnées d'un moratoire (avec possibles dérogations), tandis que les copropriétés indivises ne sont pas visées par le moratoire.**

En ce qui concerne le territoire de la Ville de Montréal, le Règlement sur la conversion des immeubles en copropriété divise énonce d'abord que la conversion d'un immeuble en copropriété divise est interdite sauf si une dérogation est accordée. Il existe de multiples cas où l'on accède à une demande de conversion

d'un immeuble en copropriété divise, notamment en ce qui concerne : (i) un immeuble dans lequel au moins la moitié des logements sont occupés par un ou plusieurs propriétaires, (ii) un immeuble qui ne contient pas de logements résidentiels, et (iii) un immeuble dans lequel tous les logements sont inoccupés depuis une date antérieure au 28 janvier 2000. Pour tous les autres immeubles qui n'entrent pas dans ces trois premières catégories, la possibilité de se soustraire au moratoire existe toujours si l'immeuble se trouve dans un secteur où le taux d'inoccupation est d'au moins 3 %.

On notera que l'arrondissement Rosemont–La Petite Patrie possède sa propre version du moratoire, soit le Règlement sur la conversion des immeubles en copropriété divise à l'égard de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie. Elle remplace la dérogation dans le cas d'un immeuble où au moins un ou des propriétaires occupent la moitié des logements, et comporte une disposition plus précise qui s'applique uniquement aux immeubles à deux unités dont l'une est occupée par le propriétaire. Cette version annule aussi la disposition de dérogation contenue dans le moratoire de la Ville de Montréal dans le cas d'un immeuble situé dans une zone affichant un taux d'inoccupation de 3 % ou plus.

Conversion de logements locatifs dans La Petite-Patrie

Malgré l'instauration d'un moratoire, une analyse de l'état du logement dans le quartier de La Petite Patrie de 1991 à 2013 des immeubles **protégés par le moratoire** indique que la conversion des logements locatifs en copropriété n'a pas ralenti. Bien que la majeure partie des logements et des immeubles demeure inscrite dans le parc locatif tout au long de la période de 22 ans, la diminution progressive de la proportion des logements locatifs en regard de l'ensemble du parc de logements est clairement illustrée dans la figure 2 (immeubles) et dans la figure 3 (logements). En particulier, on remarque dans la figure 2 **une diminution dans la proportion des immeubles locatifs, qui passe de 96 % à 77 % environ entre 1991 et 2013**, ainsi que la part des immeubles en copropriété indivise qui augmente d'environ 3 % à 13 %, et celle des immeubles en copropriété divise qui augmente de 1 % à 10 %. La proportion de logements locatifs, telle que présentée dans la figure 3, reflète cette répartition, mais avec une proportion légèrement moins élevée de conversions observées du côté des logements locatifs par rapport aux immeubles locatifs en 2013 (80 %). En ce qui a trait aux figures 1 et 2, il est également intéressant de noter que le rythme des conversions en copropriété tant divise qu'indivise semble avoir été en hausse pour les immeubles durant la dernière décennie. **Ce rythme croissant des conversions a aussi été particulièrement remarquable pour les logements au cours des récentes années, plus précisément de 2010 à 2011.**

Une analyse des immeubles protégés par le moratoire dans La Petite Patrie indique que la conversion des logements locatifs en copropriété n'a pas ralenti.

Toutefois, il est intéressant de constater, dans l'analyse générale de la tendance, les écarts qui caractérisent les différentes rues. Par exemple, sur la période de 22 ans, le parc de logements sur la rue Chabot n'a pas fait l'objet d'une seule conversion en copropriété, tandis que la rue Saint-André affiche une chute marquée de sa proportion d'immeubles locatifs, soit 93 % (150 immeubles) du parc en 1991 contre 35 % en 2013 (57 immeubles). En dépit du fait que la diminution de la proportion de logements locatifs sur la rue Saint-André en 2013 n'était pas aussi importante, passant de 86 % à 63 %, les distinctions nettes entre ces deux rues soulignent l'importance d'examiner les données dans un contexte spatial. Alors que certaines rues semblent subir des conversions à un rythme beaucoup plus rapide que d'autres, le simple fait d'envisager la situation dans son ensemble peut occulter des distinctions spatiales potentiellement significatives. En effet, l'examen du tableau 1 laisse clairement voir que bien que certaines rues, telles que la rue De Saint-Vallier, suivent la tendance générale de très près, des écarts considérables subsistent entre les

différentes rues, notamment au regard de la proportion des immeubles locatifs en 2013. En outre, l'observation des rues selon leur ordre spatial, soit d'ouest en est, comme en fait état le tableau 1, ne laisse deviner aucune tendance claire par rapport à l'éventualité que certaines portions de La Petite Patrie puissent être plus fortement touchées que d'autres par les conversions en copropriété.

Coûts et bénéfices du processus de conversion

Bien que le moratoire demeure en vigueur à Montréal, la conversion des logements locatifs n'est pas perçue négativement par tous. Un prétendu avantage souvent évoqué est celui selon lequel les logements convertis auraient tendance à être moins chers que les logements nouvellement construits, ce qui permettrait aux acheteurs potentiels d'accéder à une habitation qui aurait pu être inabordable autrement. Cette option moins onéreuse d'accession à la propriété peut d'ailleurs être considérée comme une mesure d'encouragement pour inciter les familles à demeurer à l'intérieur du périmètre de la ville ou pour freiner leur exode vers les banlieues, contribuant ainsi à inverser le phénomène de la décentralisation. On soutient également que le processus de conversion à plus grande échelle peut aider à rajeunir des parcs de logements et des quartiers vétustes ou délabrés, tout en rehaussant la valeur des propriétés et en attirant éventuellement plus de commerces et de services dans le voisinage. Le processus de conversion accroît en outre l'assiette fiscale, étant donné que la somme des valeurs de logements individuels convertis tend à être supérieure à la valeur de l'immeuble non converti. Par conséquent, on pourrait avancer que la hausse des conversions en copropriété peut engendrer une hausse des bénéfices et des services à la collectivité (par ex., écoles, collecte des ordures), et par ricochet, contribuer à créer des quartiers plus stables. Toutefois, ces bénéfices ne viennent pas sans une part de coûts sociaux qui doit également être soupesée. En particulier, il paraît clair que **les bénéfices ne profitent qu'à une partie de la population.**

Malgré la présence de certains avantages spécifiques pour certaines personnes des conversions en copropriété, le processus soulève en effet plusieurs préoccupations importantes qui amoindrissent ces soi-disant avantages du point de vue de l'équité sociale. **Un des enjeux principaux liés au processus de conversion est le déplacement des locataires auquel on assiste habituellement lorsqu'un immeuble est converti en copropriété indivise ou divise.** Ce phénomène est plus particulièrement le lot des résidents à faible revenu, car il est peu probable qu'ils aient les moyens d'acheter le logement converti, en particulier s'il a été rénové dans le processus de conversion, comme c'est souvent le cas. Par ailleurs, un autre facteur vient aggraver ce problème de déplacement, soit la diminution du parc de logements locatifs qui résulte de la conversion de logements locatifs en une autre forme d'occupation. Au fur et à mesure que le nombre de logements locatifs diminue, la demande croissante de logements, combinée à une offre décroissante, entraîne une **hausse des loyers**, ce qui entrave encore plus l'accès des personnes à revenu faible ou modeste à un logement locatif. Bien qu'il soit possible que des logements convertis puissent être réintégrés au parc de logements locatifs, ils seront vraisemblablement loués à un prix nettement supérieur à celui précédant la conversion, d'autant plus si des rénovations ont été apportées. Les prix de location en hausse reflètent le décalage croissant qui s'installe entre les niveaux de revenu et le coût de la vie, alors qu'une portion de plus en plus importante du revenu total est consacrée au logement en raison de la faible augmentation des salaires et des prestations d'assurance-emploi au cours des dix dernières années. Cette situation touche en particulier les personnes à revenu faible ou moyen, forcées qu'elles sont de consacrer une part grandissante de leur revenu restreint au logement tout en devant renoncer éventuellement à d'autres nécessités.

Des taux d'occupation plus faibles signifient également que les propriétaires d'immeubles disposent d'une certaine latitude pour louer les appartements vacants, ce qui peut d'autant plus accroître la difficulté à se trouver un logement. Ils peuvent ainsi se permettre d'être plus sélectifs à l'égard de leurs locataires, par

exemple **en refusant des occupants potentiels** avec un bébé, par crainte du bruit, ou encore en se montrant moins indulgents relativement à des circonstances personnelles susceptibles de retarder temporairement le versement d'un loyer. Le déplacement et la restriction du parc de logements locatifs ont également comme effet d'encourager une **ségrégation croissante des résidants en fonction de la richesse**, en concentrant les résidants à plus faible revenu dans certains quartiers qui comptent encore des logements locatifs à prix abordable. Il faut aussi tenir compte du niveau de **stress et d'anxiété** important qui accompagne les déménagements, surtout lorsque les locataires touchés habitent depuis longtemps un quartier dans lequel ils avaient tissé des liens familiaux et sociaux, comme c'est souvent le cas pour les personnes âgées. Laisser derrière soi une communauté aux racines profondes pour aller s'installer dans un voisinage peu familier risque effectivement d'engendrer considérablement d'anxiété et d'isolation sociale en l'absence d'un réseau de connaissances étroit dans le nouvel environnement.

En outre, comme le processus de conversion des immeubles est un moyen assez simple de réaliser un profit souvent important dans un laps de temps relativement court, **ces sources de stress sont fréquemment imposées pour obtenir un gain personnel aux dépens des résidants**. Ces répercussions sont également le fait des achats spéculatifs de logements nouvellement convertis qu'on vise à revendre rapidement en dégageant un profit ou à louer à un prix plus élevé. Des exemples de cette spéculation sont présentés dans une étude de cas portant sur les valeurs immobilières avant et après la conversion d'immeubles en copropriété indivise sur l'avenue Christophe-Colomb (tableau 2). Même si les prix de vente combinés de logements indivis pour certaines adresses, comme le 7107-7109A, n'affichent que de légères augmentations par rapport au dernier prix de vente depuis la conversion (dans le cas présent, de 419 000 \$ en 2007 à 435 000 \$ en 2009 au moment de la convention d'indivision), d'autres traduisent des gains beaucoup plus intéressants. Par exemple, le 7065A-7069 a été acheté au prix de 550 000 \$ moins d'une année avant que l'ensemble des logements indivis ne soit vendu pour près de 1 077 000 \$, avec un profit substantiel d'environ 200 % vraisemblablement réalisé grâce à l'apport de rénovations. Par contre, le 6780-6784 affiche un profit tout aussi important dans un laps de temps beaucoup plus court, avec un écart d'un mois seulement entre la dernière acquisition et la convention d'indivision, ce qui indique qu'aucune rénovation n'a probablement été apportée et que le profit était purement spéculatif. Ainsi, bien que dans certains cas on puisse effectivement constater de prétendus avantages à la revitalisation des immeubles dans La Petite-Patrie, il y a fort à parier que la portée de ces avantages est foncièrement limitée, alors que les promoteurs ou propriétaires souhaitent réaliser un profit le plus rapidement possible et avec le moins d'investissement. Quoi qu'il en soit, comme mentionné plus haut, advenant des rénovations, celles-ci s'accompagnent inévitablement de coûts importants, comme l'exclusion du marché de nombreuses personnes, même celles disposant d'un revenu modeste.

Analyse du problème

L'embourgeoisement : un facteur déterminant des conversions en copropriété

Les données statistiques se rapportant à La Petite Patrie de 1991 à 2011 suggèrent que le quartier subit un phénomène d'embourgeoisement en vertu duquel **les résidants de la classe ouvrière, à faible revenu, sont en voie d'être remplacés par une classe d'occupants mieux nantis**. Avec la hausse du nombre de résidants plus aisés et celle des valeurs des propriétés, les occupants à faible revenu n'ont plus les moyens de résider dans le quartier et se voient déplacés. Une analyse des données socio-économiques des résidants de La Petite Patrie et des valeurs des propriétés dans le quartier démontrera sans équivoque que celui-ci est de plus en plus occupé par des résidants appartenant à une tranche de revenu supérieure, facteur ré-

véléateur d'une dynamique d'embourgeoisement. Les vecteurs d'embourgeoisement dans le quartier de La Petite Patrie encouragent donc la conversion des logements en copropriété et favorisent la croissance d'une population plus nantie.

Aussi peut-on examiner le portrait des emplois occupés par la population active pour mesurer ces changements. Les emplois classés dans la catégorie du secteur quaternaire comprennent les activités fondées sur le savoir, nécessitent un niveau de scolarité plus élevé et procurent habituellement des revenus supérieurs. Or, l'accroissement des emplois liés au secteur quaternaire de 1991 à 2011 dans la Petite Patrie (figure 5) illustre bien la hausse du nombre de résidents aisés dans la collectivité. De plus, en 2001, ce quartier a surpassé le pourcentage d'emplois situés dans le secteur quaternaire à l'échelle de la ville. **Les changements enregistrés au chapitre de l'emploi dans la collectivité, notamment par rapport à l'accroissement d'une population active plus nantie, montrent que le quartier s'embourgeoise.** En outre, les données de 1991 à 2011 indiquent une hausse progressive de la proportion de résidents du quartier qui possède un niveau de scolarité équivalant à un diplôme de baccalauréat ou plus (figure 4), passant de 10 % à 32 % approximativement au cours de cette période. **Le triplement de la population scolarisée**, en regard d'une hausse approximative de 10 % à 19 % à l'échelle de la ville, démontre que le quartier de la Petite Patrie subit des changements sensiblement plus marqués que l'ensemble de la métropole.

Par ailleurs, la hausse approximative de 27 % des détenteurs de diplômes universitaires dans la Petite Patrie de 2006 à 2011 est considérable en comparaison du taux d'augmentation d'environ 12 % qu'affiche la ville de Montréal. En se fondant sur la corrélation positive pouvant être établie entre le revenu et le niveau de scolarité, on peut avancer que la population de plus en plus scolarisée de la Petite Patrie est attribuable à l'afflux de résidents à revenu plus élevé, autre indice d'embourgeoisement qu'il est possible de constater dans l'analyse des statistiques du quartier. Cette information permet de déduire que le quartier de la Petite Patrie abrite des résidents titulaires d'un baccalauréat ou d'un diplôme supérieur ainsi que des travailleurs du secteur quaternaire dans une proportion nettement supérieure à l'ensemble de la ville, ce qui distingue le phénomène d'une simple croissance générale et suggère plutôt l'émergence de l'embourgeoisement dans la collectivité. Cette transformation de la base socio-économique est problématique, car elle conforte l'hypothèse du déplacement des résidents locataires, dans la mesure où **les statistiques indiquent que les résidents de la classe ouvrière et à faible revenu sont supplantés par de nouveaux résidents mieux formés et outillés.**

Les données statistiques fournissent une preuve déterminante de l'embourgeoisement progressif qu'a connu la Petite Patrie entre les années 1991 et 2011. On peut aussi constater **une forte hausse des loyers dans la décennie 2001-2011** (le loyer moyen passant de 504\$ à 703\$ par mois, selon les données de la SCHL). Jumelées à l'information relative au développement des copropriétés dans la collectivité, ces données font état des changements socio-économiques caractérisant la composition de la population et sont révélatrices du déplacement des locataires à faible revenu. Comme il s'agit d'un quartier historiquement peuplé de familles et de personnes à revenu modeste, le potentiel d'embourgeoisement et les hausses de loyer posent problème. L'augmentation de la valeur de la propriété, telle que déterminée par la valeur moyenne d'un logement privé, tend également à contribuer au déplacement des résidents à faible revenu (figure 6). Jusqu'en 2006, les valeurs des propriétés dans la Petite Patrie sont demeurées traditionnellement plus faibles que celles dans la ville de Montréal; par la suite, la valeur moyenne a augmenté d'environ 5 % par rapport à celle de la région métropolitaine de recensement ou RMR (256 949 \$ et 244 417 \$, respectivement). La valeur moyenne d'un logement dans le quartier a continué d'augmenter en 2011, s'établissant à environ 11 % au-dessus de celle de la RMR (364 244 \$ et 320 969 \$, respectivement). Cette augmentation des valeurs des propriétés au-delà de celles de l'agglomération montréalaise donne à penser que les propriétés du quartier ne sont plus abordables et, de nouveau, ramène à l'avant-plan la question du déplace-

ment des résidants à faible revenu. L'accroissement des valeurs des propriétés dans la Petite Patrie, comme recensé par Statistique Canada, concorde avec les éléments probants à l'appui d'un phénomène de conversions des logements en copropriété dans le quartier, étant donné qu'en règle générale, ces conversions engendrent une hausse de la valeur des logements touchés.

Déjouer le système : une échappatoire juridique

Des politiques inefficaces, notamment le moratoire sur les copropriétés, favorisent les conversions de logements en copropriété dans la Petite Patrie. La tendance à l'affaiblissement du moratoire résulte d'un manque de rigueur et de prévoyance au moment de sa création et de la révision du Code civil du Québec par l'Assemblée nationale en 1969. **Ceux qui souhaitent convertir des immeubles locatifs en copropriétés peuvent ainsi contourner assez facilement la réglementation.** Les effets des méthodes de contournement exercées dans certains arrondissements plus vulnérables de l'île de Montréal, y compris Rosemont–La Petite–Patrie, ont attiré l'attention des élus et des médias locaux. La citation suivante évoque certaines conséquences de l'inadéquation du moratoire :

« On a été surpris de voir comment on a été contournés et qu'on est hors-jeu, comme élus... Le système [moratoire] ne marche plus, la réglementation est clairement désuète. » – Richard Bergeron, chef de Projet Montréal (mars 2012)

Le fond du problème réside dans le manque de restrictions empêchant un propriétaire ou un groupe de propriétaires de convertir un immeuble locatif en copropriété indivise, et de là, s'ils le souhaitent, en projet de copropriété divise. Le moratoire sur les copropriétés s'est avéré relativement efficace pour mettre un frein à la conversion de logements locatifs en copropriété divise, mais n'est d'aucun recours pour empêcher la conversion d'immeubles locatifs en copropriété indivise. À cet effet, la figure 1 illustre **l'absence de contrôles municipaux ainsi que la simplicité du processus de conversion en copropriété indivise.**

Le moratoire n'aborde d'aucune façon le mode de copropriété indivise et, par conséquent, ne stipule pas qu'un propriétaire d'immeuble soit tenu d'aviser ses locataires de ses intentions de conversion. De plus, aucune autorisation de la Régie du logement ni aucun relevé cadastral ne sont requis, et la procédure est exempte de frais. Même si le moratoire régleme la conversion des immeubles locatifs en copropriété divise, les personnes qui souhaitent effectuer cette conversion n'ont qu'à se tourner vers la conversion en copropriété indivise, puisqu'il y a absence de contraintes à cet égard. Ensuite, la conversion de la copropriété indivise en copropriété divise, considérée comme une modification du type de copropriété et non comme une perte dans le stock de logements locatifs, n'exige que l'approbation de la Régie. **Les ententes de copropriété indivise se veulent ainsi la solution pour de nombreux propriétaires à qui la loi refuse la conversion de leur immeuble locatif en copropriété divise.**

Quand et comment?

Compte tenu de l'état actuel du moratoire, il y a lieu de se demander comment la Ville de Montréal a pu fermer les yeux sur ce potentiel de contournement au moment de la rédaction du moratoire. La copropriété indivise a toujours existé et été inscrite dans le Code civil du Québec. Historiquement, la copropriété indivise, comme instrument d'accès à la propriété, était une pratique aux contours obscurs. Son rôle était principalement transitoire et servait à satisfaire les héritiers de successions ou encore certaines ententes contractuelles, et elle ne revêtait par ailleurs aucun autre caractère officiel. Les bailleurs de fonds n'accor-

daient pas de prêt hypothécaire pour les parts de propriété individuelles dans le cadre d'ententes de copropriété indivise; seule l'option d'une hypothèque pour le lot cadastral partagé était envisageable. Par conséquent, hormis des circonstances de succession de propriété, la conclusion d'une entente de copropriété indivise avec des personnes étrangères était perçue comme risquée et imprudente.

Toutefois, le gel des conversions en copropriété divise décrété en 1975 a encouragé les propriétaires à envisager la copropriété indivise comme moyen de parvenir à leurs fins, malgré les modalités financières un peu plus risquées. **La légitimité des transactions liées à la copropriété indivise a franchi un pas de plus au tournant du 21^e siècle, lorsque le Mouvement des caisses Desjardins et la Banque Nationale du Canada ont commencé, suite à des dispositions favorables dans le Code Civil du Québec, à offrir en exclusivité des hypothèques individuelles**, par opposition à une seule hypothèque, pour l'ensemble du lot cadastral, éliminant du coup les risques qui dissuadaient jadis les acheteurs potentiels. En outre, tous les copropriétaires peuvent désormais contracter une assurance réciproque qui réduit les risques advenant l'impossibilité d'un des copropriétaires de payer sa part des coûts afférents.

Dès lors, la copropriété indivise a continué de gagner en popularité en tant que mode de propriété – comme le montre bien sa représentation proportionnelle dans la Petite Patrie (figures 2 et 3) –, recherchée par ceux qui souhaitent posséder leur propre demeure, mais qui se heurtent à des obstacles d'ordre financier ou réglementaire lorsqu'ils tentent d'acheter une propriété ou de convertir un logement en copropriété divise.

Un coup d'œil aux figures 2 et 3 révèle certes une croissance constante de la proportion des copropriétés aussi bien divisées qu'indivises dans la Petite Patrie, mais encore faudrait-il être en mesure d'extrapoler cette tendance dans l'avenir. En effet, on pourrait se demander, compte tenu de la proportion des immeubles locatifs de notre large échantillon qui, de 1991 à 2013, est passée de 97 % à environ 77 %, s'il y a lieu de s'inquiéter dans l'immédiat du processus de conversion. Celui-ci aurait-il atteint un plafond? Or, la demande soutenue pour l'accession à la propriété et à ses avantages comme source de richesse et d'investissement, de même que la possibilité de voir la propriété d'un logement étendue à une proportion croissante de la population, fait en sorte qu'**il est peu probable d'assister à une inversion des tendances**. Par conséquent, si l'on peut s'attendre à une hausse constante du nombre de copropriétés divisées et indivises, ainsi qu'à une diminution des logements locatifs, alors l'élaboration ou la révision de politiques en vue de préserver et même d'augmenter le nombre de logements locatifs dans La Petite Patrie se justifie.

Recommandation

Historiquement, la copropriété en indivision n'a pas été créée comme moyen d'acquérir et de jouir d'une propriété sur le long terme mais, bien plutôt, comme un accord transitionnel et informel dont le but premier est d'accommoder les héritiers d'une succession patrimoniale.

Ainsi, cette forme de propriété n'a pas été perçue dans le passé comme une menace au stock de logements locatifs et n'a pas été traitée comme telle dans les dispositions réglementaires sur le moratoire de conversion en condos, avec les dérogations qui s'y rattachent. Or, depuis **l'adoption en 1994 d'articles du Code Civil du Québec qui rendent possible et même autorisent le morcellement d'une propriété entre indivisaires** (par exemple les articles 1014 et 1015), la copropriété en indivision est devenue une forme alternative de propriété à long terme qui fait concurrence à la copropriété traditionnelle en condominiums (division matérielle des biens). Le Code Civil permet également la constitution d'un prêt hypothécaire sur

la quote-part d'un indivisaire, dont fait usage les institutions financières à charte québécoise (Banque Nationale et Caisse Populaire Desjardins), permettant ainsi le financement de copropriétaires en indivision.

De plus, tandis que la copropriété en condominiums progresse aussi bien dans la construction neuve que dans la conversion des logements locatifs, l'indivision capte uniquement le stock locatif qu'elle convertit en copropriétés et ce, dans une proportion plus forte que la conversion en condos divisés, comme le montre la présente étude. Enfin, comme les institutions financières ne soutiendront pas l'achat d'une copropriété indivise sans garantie d'un logement vidé de tout locataire (pour se protéger de risques futurs), les transformations en copropriété indivise sont toujours accompagnées de l'éviction de tous les locataires de l'immeuble visé.

Ainsi, parce que la copropriété en indivision contourne le moratoire sur la conversion en condominiums, parce qu'elle devance maintenant les condos dans la réduction du parc locatif et parce qu'une telle forme de copropriété conduit assurément à l'expulsion des locataires, la copropriété en indivision doit être perçue maintenant comme la plus forte menace au stock de logements locatifs et au droit au maintien dans les lieux des locataires. Ces circonstances inquiétantes iront en s'aggravant, car la Petite Patrie est en quelque sorte le laboratoire montréalais de ces pratiques; il n'est plus permis de se croiser les bras et de laisser faire une telle situation dont la progression cause de grands torts aux locataires.

La copropriété en indivision doit être perçue maintenant comme la plus forte menace au stock de logements locatifs et au droit au maintien dans les lieux des locataires.

C'est pourquoi le **Comité logement de la Petite Patrie recommande l'abolition dans les articles du Code Civil du Québec des droits exclusifs de jouissance pour des copropriétaires en indivision et de constitution d'un prêt hypothécaire sur leur quote-part** (par exemple, dans les articles 1014 et 1015 du C.C.Q.). Ces dispositions servent uniquement à créer une forme occulte de copropriété dont le devenir est partiellement instable, étant donné le montage hypothécaire complexe nécessaire à son existence, mais qui contourne allègrement le moratoire et les lois existantes en matière de conversion en copropriétés. Il n'y a aucune raison d'autoriser une forme de copropriété plutôt instable qui permet de contourner la loi et dont l'effet est d'expulser sans formalités les locataires de leur logement.

Notre recommandation est simple et souhaitable juridiquement et socialement. Juridiquement, les articles qui autorisent des droits exclusifs de jouissance d'une partie indivise, introduits en 1994, contredisent l'article 1010 du Code Civil (datant aussi de 1994) stipulant que l'indivision est une forme de propriété collective qui « ne s'accompagne pas d'une division matérielle du bien ». Cette incohérence oblige d'ailleurs les copropriétaires en indivise à endosser une convention d'indivision qui recopie mot pour mot les conventions divisées conventionnelles. Ainsi, alors que la loi stipule clairement que la propriété indivise est distincte de la propriété divisée, les articles 1014 et 1015 introduisent une confusion des genres qui est largement indésirable tant du point de vue légal que de ses effets au niveau de la protection du parc locatif et du droit au maintien dans les lieux des locataires.

Il est plus intéressant de modifier le Code civil que de chercher à modifier le moratoire de conversion en condos (avec dérogations municipales) pour, comme le proposent certains, interdire par exemple de transformer une copropriété indivise en copropriété divisée. Le moratoire sur les conversions est relativement inefficace, comme nous l'avons vu, et peut se faire contourner de bien des façons. Mais surtout, notre étude démontre clairement que les copropriétaires en indivision désirent rester en indivision, pour mieux contrôler leur environnement (les copropriétaires étant tenus de verser une mise de fonds de 20 % de la

valeur de leur achat) et pour profiter d'un compte de taxes moins élevé. Ainsi, une modification du moratoire sur les condos qui encadrerait la conversion d'indivise à divise aurait peu d'effets, car la copropriété en indivision offre des attraits financiers (taux d'imposition fiscale faible et contrôle du voisinage qui favorise les élites financières) pour les copropriétaires qui, pour cette raison, souhaitent rester en indivision. Or, cette iniquité fiscale n'est pas désirable, pas plus que la constitution d'ensembles immobiliers qui excluent des catégories de population.

Nous préférons également la modification des articles du Code Civil à une nouvelle taxe foncière visant l'indivision, que certaines personnes proposent comme solution. Il n'est pas très populaire par les temps qui courent de proposer de nouvelles taxes et nous ne croyons pas que ce soit une solution politiquement réaliste. De plus, il y a fort à parier qu'une nouvelle imposition foncière ne ferait que retarder des intentions plutôt timides d'achat en indivision; au bout du compte il y aura toujours des gains financiers à faire lors de la conversion d'un immeuble locatif en copropriétés et c'est cette opération qui cause le tort dont nous faisons état. Enfin, une imposition foncière plus forte favoriserait encore davantage la constitution d'ensembles immobiliers excluant la population moins nantie.

Notre recommandation vise à remplacer des articles de loi qui contournent la loi et qui évincent des locataires, par des législations cohérentes et respectueuses de toutes les catégories de la population. Étant donné le grave tort causé aux locataires par les nouvelles formes de copropriété en indivision qui recopient, sous une forme occulte, la copropriété en condos, **nous demandons une réponse rapide à ce fléau qui appauvrit et déplace la population moins nantie et ne profite au bout du compte qu'à des spéculateurs sans scrupules.**

Annexe 1 - Remerciements

A) Liste des personnes ayant participé à la rédaction de ce rapport:

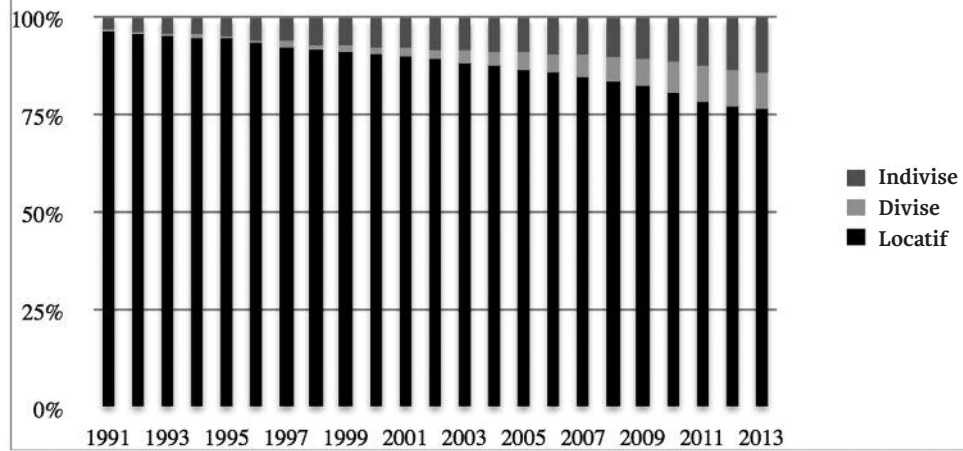
Margaret Ellis-Young
Alana Fried
Louis Thompson-Amadei
Ashley Zver-Volel
Ted Rutland
Martin Blanchard

B) Liste des étudiantes et étudiants du cours URBS 333 de l'Université Concordia (automne 2013 – hiver 2014) ayant contribué avec brio à l'étude sur l'érosion du parc locatif:

Mark Baysac
Catalina Aldana Bitar
François Angers-Routhier
Aurelien Basa
Jeffrey Beaupre
Athanasios Boutas
Jean-Olivier Cardinal
Cristina Colt
Margaret Ellis-Young
Christopher Fatouros
Adam Ferri
Alana Fried
Madeline Gendreau
Alize Hand
Shannis Lamothe
Sophie Le Blanc
Samar Merhi
Zoe Pearce
James Phelan
Justin Santillo
Amelia Schumph
Robert Seitzberg
Louis Thompson-Amadei
Ashley Zver-Volel

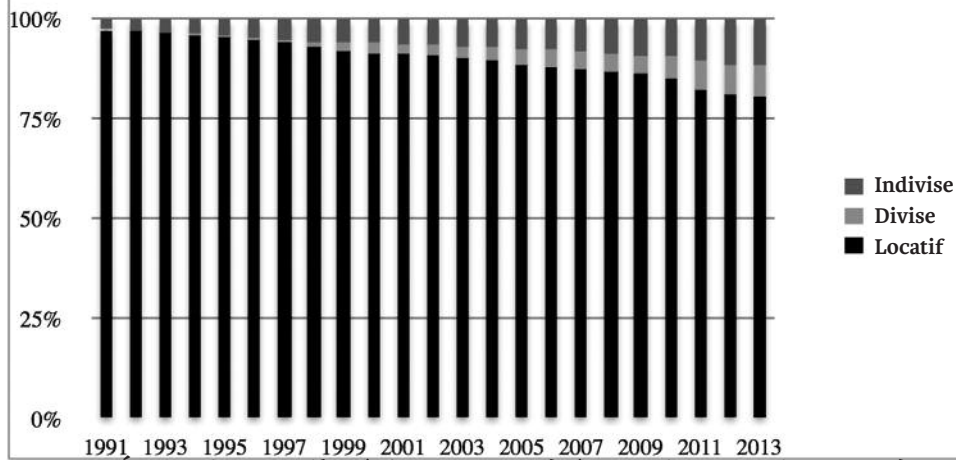
Annexe 2 - Tableaux

Figure 2 : Évolution de la conversion des condos dans la Petite Patrie par immeubles (1991-2013)

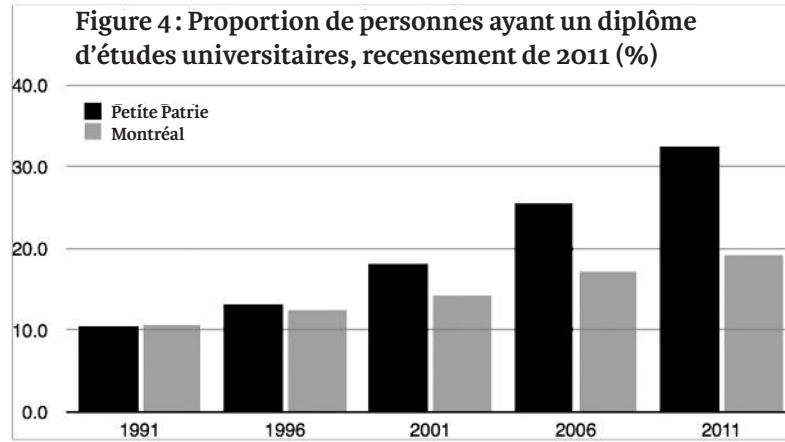


Sources : Évaluation foncière (Ville de Montréal) et Registre foncier du Québec en ligne

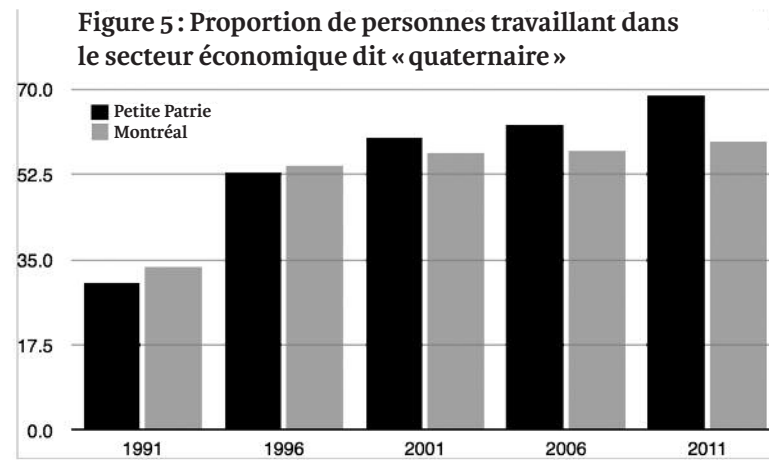
Figure 3 : Évolution de la conversion des condos dans la Petite Patrie par logements (1991-2013)



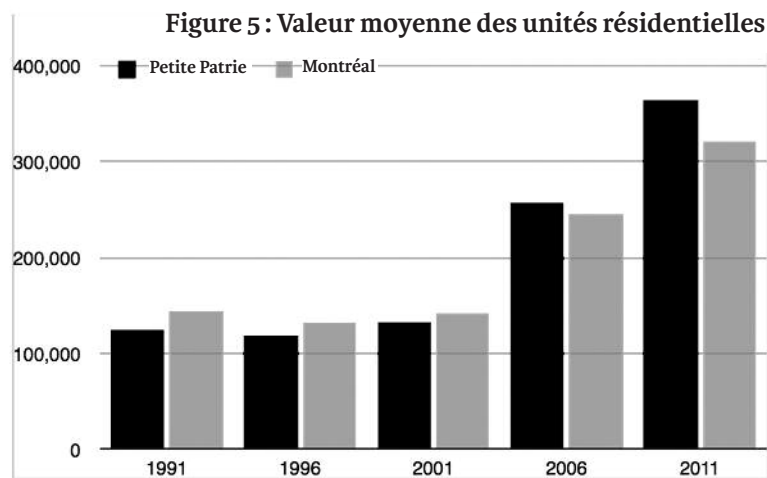
Sources : Évaluation foncière (Ville de Montréal) et Registre foncier du Québec en ligne



Source : Statistiques Canada



Source : Statistiques Canada



Source : Statistiques Canada

Tableau 1 : Proportion des immeubles et des logements locatifs par rue dans la Petite Patrie - 1991 et 2013

| Rues (allant de l'ouest vers l'est) | 1991 – % Immeubles locatifs | 2013 – % Immeubles locatifs | 1991 – % Logements locatifs | 2013 – % Logements locatifs |
|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Clark | 88 | 56 | 88 | 71 |
| Saint-Laurent | 100 | 84 | 100 | 78 |
| Saint-Dominique | 100 | 90 | 100 | 91 |
| Casgrain | 98 | 87 | 97 | 87 |
| De Gaspé | 88 | 55 | 87 | 74 |
| Alma | 73 | 63 | 75 | 71 |
| Henri-Julien | 76 | 68 | 76 | 69 |
| Drolet | 99 | 90 | 99 | 94 |
| Saint-Denis | 100 | 69 | 100 | 80 |
| De Saint-Vallier | 98 | 80 | 99 | 84 |
| De Chateaubriand | 100 | 75 | 100 | 66 |
| Saint-Hubert | 100 | 88 | 100 | 91 |
| Saint-André | 93 | 35 | 86 | 63 |
| Boyer | 93 | 35 | 86 | 63 |
| Christophe-Colomb | 94 | 75 | 96 | 80 |
| De la Roche | 100 | 91 | 100 | 92 |
| De Normanville | 100 | 80 | 100 | 87 |
| Chambord | 100 | 82 | 100 | 79 |
| De Lanaudière | 98 | 87 | 99 | 87 |
| Marquette | 99 | 89 | 99,6 | 77 |
| Papineau | 96 | 76 | 95 | 62 |
| Cartier | 98 | 74 | 99 | 79 |
| Chabot | 100 | 100 | 100 | 100 |
| De Bordeaux | 100 | 90 | 100 | 90 |
| De Lorimier | 91 | 61 | 91 | 72 |
| Des Érables | 100 | 94 | 100 | 95 |
| Louis Hémon | 100 | 88 | 100 | 91 |
| Des Écores | 100 | 91 | 100 | 92 |
| Louis Hébert | 98 | 69 | 99 | 88 |
| D'Iberville | 98 | 83 | 98 | 86 |

Sources : Évaluation foncière (Ville de Montréal) et Registre foncier du Québec en ligne

Tableau 2 : Étude de cas de l'Avenue Christophe Colomb. Exemples de la valeur des immeubles avant et après la convention d'indivision

| Adresse | Dernière date d'achat avant la « convention d'indivision » | Dernier prix d'achat avant la « convention d'indivision » | Date de la « convention d'indivision » | Valeur de toutes les unités additionnées après la « convention d'indivision » |
|--------------|--|---|--|---|
| 7107 - 7109A | 18.06.2007 | 419 000 \$ | 3.02.2009 | 434 659 \$ |
| 7065 - 7069 | 21.09.2005 | 550 000 \$ | 8.05.2006 | 1 077 000 \$ |
| 7046 - 7050 | 15.06.1999 | 225 000 \$ | 15.10.2010 | 897 727 \$ |
| 6924 - 6928 | 19.08.2008 | 505 000 \$ | 26.06.2009 | 505 000 \$ |
| 6826-6822 | 26.02.2009 | 600 000 \$ | 22.10.2009 | 923 000 \$ |
| 6780 - 6784 | 28.03.2012 | 569 000 \$ | 25.04.2012 | 1 165 500 \$ |
| 6753 - 6757 | 26.08.2004 | 275 000 \$ | 5.05.2005 | 506 000 \$ |
| 6522 - 6526 | 2.01.2011 | 547 000 \$ | 29.11.2011 | 964 706 \$ |
| 6316 - 6324 | 20.12.2002 | 299 000 \$ | 14.12.2011 | 400 000 \$ |
| 6054 - 6064 | 25.07.2006 | 685 000 \$ | 2.02.2012 | 1 622 800 \$ |
| 6043 - 6047 | 7.11.2007 | 480 000 \$ | 27.05.2010 | 1 208 500 \$ |

Sources : Évaluation foncière (Ville de Montréal) et Registre foncier du Québec en ligne

Annexe 3 - Bibliographie

- Allard, Ginette. « Undivided Co-ownership: A Need That is Increasing ». Dernière modification: 7 juin 2010. (Consulté le 15 décembre 2013) <http://www.condolegal.com/index.php/en/purchasing/editorials/ginette-allard-/866-copropriete-qindiviseq-un-besoin-qui-sameliore>.
- Benessaieh, Karim. « Condos: le moratoire contourné à grande échelle », *La Presse*, 15 mars 2012.
- Bennett, Arnold. « Undivided Co-ownership is a 'Complicated Arrangement' », *The Gazette*, 24 mars 1982.
- CBC News. « Mtl landlord uses loophole to turn rental units into condos », *CBC.ca*, 2 novembre 2012. <http://www.cbc.ca/news/canada/montreal/mtl-landlord-uses-loophole-to-turn-rental-units-into-condos-1.1277213>.
- Chambers, Robert. « Pushed Out: A Call For Inclusionary Housing Programs in Local Condominium Conversion Legislation », *California Western Law Review*, 42 (2006): 355-376.
- Corriveau, Jeanne. « Réfugiés de la spéculation », *Le Devoir*, 22 septembre, 2012.
- Fine, David. « The Condominium Conversion Problem: Causes and Solutions », *Duke Law Journal* (1980): 306-335.
- Macklem, Katherine. « Lamarre favors lifting moratorium on condo conversions », *The Gazette*, 2 avril 1985.
- McGill University Library. « The Archives of the Civil Code Revision Office: Timeline », dernière modification 2013. (Consulté le 12 décembre 2013) <http://digital.library.mcgill.ca/ccro/timeline.php>.
- RCLALQ. « Quand votre logement est menacé de conversion en condominium ». Consulté le 13 décembre 2013) <http://www.rclalq.qc.ca/view.php/136.pdf>.
- Régie du logement du Québec. « La conversion en copropriétés divisées... et les locataires ». Dernière modification en 2013. (Consulté le 13 décembre 13, 2013) <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/pdf/di-o80.pdf>.
- Slater, Tom. « Municipally managed gentrification in South Parkdale, Toronto » *Canadian Geographer*, 48, no. 3 (2004): 303-325.
- Smirl, Ellen, et al. *Rising rents, condo conversions, and Winnipeg's inner city*. (Winnipeg: Centre canadien de politiques alternatives, 2012).
- Tison, Marc. « Copropriété indivise: diviser les coûts par trois ou tripler les problèmes? », *La Presse*, 14 octobre 2009.
- Ville de Montréal. « Règlement sur la conversion des immeubles en copropriété divisée. » (Consulté le 15 décembre 2013) <http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=62&typeDoc=1>.