

La transformation du parc de logements locatifs dans Villeray et ses coûts
sociaux

13^e Colloque de la Relève VRM

Guilbault-Houde, Antoine

Maitrise en sciences

Études urbaines

Institut national de la recherche scientifique

Sous la direction de M. Gilles Sénécal

antoine.guilbaulthoude@gmail.com

Les recherches entreprises pour réaliser cette étude sont le résultat d'une collaboration avec l'Association des locataires de Villeray (ALV), un organisme communautaire de défense des droits des locataires. La préoccupation initiale formulée par les représentants communautaires concernait l'état du marché locatif et la situation des locataires démunis dans le quartier Villeray. En filigrane, ils abordent les risques que comportent les transformations comme des effets du phénomène de la gentrification.

La gentrification constitue un phénomène global défini par un changement populationnel marqué, soit l'introduction d'une classe de petits-bourgeois qualifiée de *gentry*, ainsi que la transformation du cadre physique du quartier (Glass, 1964). Ces transformations se traduisent notamment par le remplacement des commerces de quartier par des boutiques spécialisées ainsi que par une esthétisation du cadre physique du quartier (Smith, 1996). Si les risques liés au phénomène de gentrification sont reconnus dans les écrits en études urbaines (Atkinson, 2003; Brown-Saracino, 2009), la revue de la littérature montre que les questions de l'érosion du marché locatif et de l'aggravation des situations de vulnérabilité pour les locataires en situation de pauvreté sont moins traitées (Slater, 2009). Gilles Sénécal, Nathalie Vachon et Antoine Guilbault-Houde avons formés une équipe de recherche afin de mesurer ces changements. Le portrait de la situation issu de cette enquête ne retient que certains des aspects de la question

du logement, notamment la transformation des modes de propriété des logements ainsi que le déplacement des personnes vulnérables de leur logement. La démarche a mené à la rédaction de deux articles qui seront résumés dans cette communication. La question générale de recherche, divisée en deux parties, se formule comme suit :

Est-ce que la transformation d'immeubles locatifs en copropriétés se traduit par une perte significative du nombre de logements en location?

Les situations menant au déménagement forcé de locataires sont-elles nombreuses? Où vont ces locataires suite à une mobilité forcée?

La formulation du premier article est simple et de nature descriptive. Il s'agit d'évaluer le nombre et la proportion des copropriétés divisées et indivises. Le dénombrement de ce type de propriété résidentielle permet d'en localiser la distribution à l'aide de cartes synthèses qui illustrent leur progression depuis 2003. De là, la question posée est à savoir si de telles transformations du paysage foncier de Villeray ne participent pas à l'érosion du marché locatif. En effet, la transformation d'immeubles locatifs en copropriétés ne se traduit-elle pas par une perte significative du nombre de logements en location?

L'analyse des rôles fonciers montre que le portrait résidentiel de Villeray est demeuré sensiblement le même au cours des trente dernières années, bien que les copropriétés (divisées et indivises) ont occupé une part croissante de l'offre résidentielle depuis 2001. Le parc de logements de Villeray compte 33 080 unités résidentielles. Ce chiffre inclut tous les types de tenures, c'est-à-dire des appartements locatifs, des maisons unifamiliales et des copropriétés.

L'offre de logement à Villeray comprend actuellement 7 % de copropriétés divisées. Les grands ensembles résidentiels de types « tour à condos » sont peu présents en raison principalement de la densité du cadre bâti, du manque de grands terrains disponibles et de l'absence de grandes friches industrielles. Seul le secteur ouest, près de la rue de Castelnau, dans la petite portion du vaste territoire Marconi-

Beaumont, offre des possibilités d'implantations de plus grandes tailles. Parmi les copropriétés divisées de 2014, on compte 517 conversions, soit des unités foncières transformées en copropriétés divisées. De ce nombre, 229 conversions étaient à l'origine des logements. Les 288 autres copropriétés divisées de cette catégorie sont des unités non-résidentielles converties.

Selon notre définition, une copropriété dite « occupée en indivise » doit compter au moins deux logements occupés par les propriétaires dans le même immeuble. Par exemple, pour un duplex nous devons trouver au moins un propriétaire inscrit à chacune des deux adresses de l'unité foncière pour compter celle-ci comme une copropriété indivise. Nous avons d'abord considéré les unités résidentielles du territoire, de ces immeubles nous avons éliminé ceux de 12 logements et plus (résidences pour personnes âgées, SHDM, SHQ, etc.) ainsi que les copropriétés divisées et les maisons unifamiliales.

Pour repérer les copropriétés indivises, nous avons utilisé le fichier des propriétaires du rôle foncier 2014 de la ville de Montréal. Pour chaque propriétaire, principal ou secondaire, le fichier contient une entrée avec l'adresse postale de celui-ci. Nous avons donc comparé les adresses de chaque immeuble avec l'adresse de chacun des propriétaires afin de vérifier si ceux-ci résidaient dans un des logements de l'unité. On dénombre ainsi 282 immeubles (589 logements). Cela représente 3 % des logements des immeubles de deux à huit logements; 4 % des duplex et triplex. De cela, il faut retenir que dans le cas de ces immeubles de petite taille, plex pour la plupart, il est usuel qu'un des logements soit occupé par un propriétaire. Si on appliquait ce modèle aux cas recensés comme « occupés en indivise », on peut convenir qu'un propriétaire réside dans chacun des 282 immeubles. Ainsi, la perte en logements locatifs n'est pas de 589 logements, mais de l'ordre de 307 (589 – 282).

En termes de fréquence nous avons noté que la perte de logements locatifs est faible. Cependant, nous croyons que le phénomène d'occupation en indivise

continuera de progresser, particulièrement envers les duplex et les triplex. Le rôle foncier atteste d'ailleurs d'une forte proportion d'immeubles à plus d'un propriétaire.

Le second article se rapporte à la deuxième partie de la question générale, à savoir : les situations d'éviction et de reprises de logement menant au déménagement de locataires sont-elles nombreuses? Où vont les locataires forcés de quitter?

Pour répondre à ces questions, les dossiers de l'ALV traitant de locataires concernés par des situations d'évictions et de reprises de logement (2001-2014) ont d'abord été étudiés. Puis, une enquête téléphonique a été réalisée auprès des locataires « *retraçables* » parmi ceux ayant subi un déménagement forcé. Les informations recueillies dans les dossiers sont : l'adresse du logement touché par l'avis d'éviction ou de reprise, le nom du locataire et son numéro de téléphone ainsi qu'une description de la situation l'ayant mené à consulter l'ALV.

Dans la première partie de l'étude, les descriptions de situations ont été analysées. Nous avons considéré **428** dossiers, dont 216 où le dénouement de la situation est connu. Près de la moitié des dossiers décrivent une situation ayant mené au déplacement du locataire (183/428). Le 2/3 de ces déplacements (119/183) est survenu suite à une reprise de possession pour un proche. Les 33 dossiers complets restants décrivent une situation de maintien du locataire dans son logement une fois la procédure terminée.

Dans la deuxième partie de l'étude, les trajectoires résidentielles de locataires concernés par des situations de reprise de possession ou d'éviction ont été retracées. Pour chaque dossier, le numéro de téléphone du locataire a été saisi dans l'annuaire Canada 411. Si le nom et le numéro de téléphone du dossier de l'ALV et celui de l'annuaire correspondent les uns aux autres, alors la trajectoire résidentielle du locataire a pu être établie.

Ce moyen a permis de retrouver 60 locataires qui avaient consulté l'ALV et qui ont conservé leur numéro de téléphone depuis leur visite. De ce nombre, 38 ont déménagé et 22 ont conservé leur logement. Ces informations ont permis de représenter les données sur une carte et d'observer la trajectoire décrite.

Nous avons poursuivi notre recherche en faisant une enquête téléphonique avec les 38 locataires retracés et ayant déménagé. Au total, 21 entretiens téléphoniques ont été réalisés. L'enquête révèle que la plupart des répondants semblent avoir traversé cette situation comme ont vit expérience désagréable, particulièrement pour les cas les plus récents. Les pertes liées au déménagement en termes de localisation, de qualité perçue et de taille du logement ont également été traitées.

Par rapport à l'emplacement du logement, la très grande majorité (14 répondants) affirme que la localisation des deux logements est équivalente. Parmi les 38 locataires retracés au moyen de Canada 411, la moitié est restée dans le quartier délimité et l'autre moitié a changé voisinage.

En ce qui a trait à la qualité du logement, neuf répondants ont répondu que leur logement actuel est de meilleure qualité, cinq ont répondu qu'ils le trouvent de qualité équivalente et six ont dit que leur logement est de qualité inférieure. Certains locataires se sont dit mieux dans leur situation actuelle. Les locataires ont généralement perdu un logement de taille supérieur à celui qu'ils habitaient au moment des entretiens, passant d'un 5½ (valeur médiane) à un 4½ (valeur médiane). Quant au montant du loyer, 18 des 21 répondants ont dit que le loyer du logement d'origine était abordable; en moyenne, le coût de la dernière année du bail est de 550 \$ par mois pour le logement concerné par l'avis. Quant à leur loyer actuel, 11 locataires le trouvent abordable. Le coût moyen du loyer actuel est de 746 \$ par mois.

Nos résultats montrent qu'il y a effectivement des gens délocalisés dans Villeray. En effet, nous avons relevé le déménagement de 183 locataires ayant vécu une

résiliation de bail, une reprise ou une éviction; soit un déménagement confirmé pour 43 % des dossiers consultés (428 dossiers). C'est une perte réelle, mais non catastrophique; près de la moitié d'entre eux sont restés finalement dans le même voisinage. Les locataires ayant parcouru des distances moyennes semblent être restés dans le quartier Villeray, mais se sont davantage dirigés vers l'est de la ville. La majorité des destinations de trajectoires forcées sur de longues distances sont des quartiers moins nantis et sont plus éloignées du centre des affaires. Ces trajectoires sortantes sont assez nombreuses et convergent surtout vers Montréal-Nord, mais également vers différentes parties de Hochelaga.

En guise de conclusion, nous nous contenterons de signaler que la transformation du paysage résidentiel de Villeray touche les immeubles de petite taille, de type plex, qui constituent précisément l'habitat familial de la population résidante. Ces immeubles sont affectés par la hausse vertigineuse des valeurs foncières des années 2000 et soumis à des pressions immobilières constantes. Dans ce nouveau paysage immobilier, l'implantation dans le quartier des copropriétés divisées et indivises vient assurément modifier les rapports entre propriétaire et locataire. L'occupation en indivise, jusqu'ici limité à un nombre relativement modeste d'immeubles de type plex, est probablement appelé à rejoindre un nombre grandissant d'acheteurs et affecter d'autant le marché locatif. Cela semble même devenu un mode d'accès à la propriété.

Le maintien de la population résidante dans leur logement et la conservation des logements locatifs ne peuvent être dissociés. Dans ce contexte, que nombre de commentateurs associent au phénomène de gentrification, l'enjeu de la mixité sociale s'incarne dans le sort réservé aux personnes soumises à des procédures menant à des déménagements forcés. Les écrits académiques sur la gentrification font état des déménagements forcés des locataires à faible revenu, sans parvenir à établir une méthodologie pour en mesurer l'étendue. L'analyse des dossiers de l'ALV montre que le phénomène des déménagements forcés affecte Villeray, mais il reste à en démontrer l'ampleur.

Bibliographie courte

Atkinson, R. (2003). Introduction : Misunderstood Savior or Vengeful Wrecker? The Many Meanings and Problems of Gentrification. *Urban Studies*, Vol. 40, No. 12, pp. 2343-2350

Beauregard, R.A., (1990). "Trajectories of Neighborhood Change: The Case of Gentrification," *Environment and Planning*, Vol.25, No.5, pp.715-732

Brown-Saracino, Japonica (Ed.) (2010). *The Gentrification Debates*, New York, Routledge p.377

Comité de logement de La Petite-Patrie, et Laboratoire Urbain de L'Université Concordia (2014). 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.

Freeman, Lance (2005). Displacement or succession? Residential Mobility in Gentrifying Neighborhoods. *Urban Affairs*, 40(4), (463-491)

Freeman & Braconi (2004). Gentrification and Displacement. New York in the 1990s. *Journal of the American Planning Association* : Winter 2004, Vol.70, pp.39-52

Glass, Ruth (1964). Aspects of change, in Brown-Saracino (2010), *The Gentrification Debates*, New York, Routledge (p.19-30)

Hackworth, J. and Smith, N. (2001), The Changing State of Gentrification, *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, Vol. 92, No.4, pp.464-477

Lees, Slater & Wyly (Eds.) (2010). *The Gentrification Reader*, New York, Routledge, p.617

Ley, David (1996). *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford, Oxford University Press, (383p.)

Rose, Damaris (1984). *Rethinking gentrification : beyond the uneven development of Marxist urban theory*. *Environment and Planning D : Society and Space*, vol.2, (p.47-74)

Slater, Tom (2009) *Missing Marcuse : On gentrification and displacement*, *City*, Vol. 13, No. 2-3, 19p.