

# **Les expulsions résidentielles sur le Plateau-Mont-Royal**

Louis Gaudreau, Université du Québec à Montréal  
Renaud Goyer, Université du Québec à Montréal  
Simon Van Vliet  
Ted Rutland, Université Concordia

21 décembre 2020  
Collectif de recherche et d'action sur l'habitat

## Table des matières

Table des matières .....	2
Liste des graphiques .....	3
Liste des tableaux.....	4
Liste des cartes .....	5
Remerciements.....	6
Introduction.....	7
1. La gentrification du Plateau Mont-Royal .....	10
1.1 Les théories de la gentrification et le cas du Plateau.....	10
1.2 Le portrait statistique de la gentrification sur le Plateau.....	11
2. Quelques définitions .....	15
3. Le premier volet de la recherche et ses résultats .....	17
3.1 Les demandes d'expulsion et leurs motifs .....	18
3.2 Les propriétaires à l'origine des demandes d'expulsion .....	20
3.3 Les logements et les locataires visés .....	22
3.4 Les relations entre propriétaires et locataires .....	25
4. Les transactions immobilières entourant l'expulsion.....	28
4.1 L'expulsion par un nouveau propriétaire.....	29
4.2 Les ventes consécutives à l'expulsion .....	30
4.3 Les « flip » immobiliers .....	31
5. L'expulsion et ses conséquences.....	34
5.1 La fréquence des expulsions et les conditions du départ .....	34
5.2 La relocalisation.....	35
5.3 Le nouveau logement.....	41
5.4 Les conséquences personnelles de l'expulsion .....	46
Conclusion.....	51
Références.....	54
Annexe 1. Fiche utilisée par le Comité logement du Plateau Mont-Royal pour compiler les informations sur les expulsions .....	56
Annexe 2 – Questionnaire du sondage téléphonique .....	58

## Liste des graphiques

Graphique 1 – Revenus médians (en milliers de \$) après impôts des propriétaires et locataires, Plateau Mont-Royal (selon les données de la SCHL) .....	12
Graphique 2 – Les loyers moyen et médian, Plateau Mont-Royal (selon les données de la SCHL).....	13
Graphique 3 – Ménages gagnant plus de 100 000\$, Plateau-Mont-Royal (selon les données de la SCHL) – en pourcentage .....	14
Graphique 4 - Demandes relatives aux expulsions adressées au Comité logement du Plateau Mont-Royal depuis 2014-2015 (reprises, évictions rénovictions).....	18
Graphique 5 - Part des demandes d’expulsion depuis 2014-15 par rapport à l’ensemble des demandes de services.....	19
Graphique 6 – Type de propriétaire à l’origine de la demande d’expulsion .....	21
Graphique 7 - Taille des logements visés par les expulsions.....	23
Graphique 8 – Les départs du logement dus à l’expulsion.....	35
Graphique 9 – Comparaison de la localisation de l’ancien et du nouveau logement .....	44
Graphique 10 – Comparaison de l’état du nouveau et de l’ancien logement.....	44
Graphique 11 – L’expulsion a-t-elle eu des impacts sur la vie des locataires ? .....	46
Graphique 12 – L’expulsion comme cause d’anxiété ou de stress .....	46
Graphique 13 – La présence de stress ou d’anxiété au moment du sondage.....	47
Graphique 14 – Les impacts les plus importants selon les expulsé.e.s .....	47

## Liste des tableaux

Tableau 1 - Demandes d'expulsion selon le type, 2010-2020 .....	20
Tableau 2 - Nombre d'années entre l'acquisition de l'immeuble et la demande d'expulsion .....	22
Tableau 3 - Durée d'occupation des logements visés .....	24
Tableau 4 - Loyers moyens et loyers médians selon la taille des logements visés ..	25
Tableau 5 - Loyers moyens - Arrondissement Plateau-Mont-Royal (\$) .....	25
Tableau 6 - Relations conflictuelles avec le propriétaire.....	26
Tableau 7 - Doutes sur la bonne foi du propriétaire .....	26
Tableau 8 - Immeubles achetés au cours de 36 mois précédant la transmission de l'avis d'expulsion .....	29
Tableau 9 - Les expulsions par les nouveaux propriétaires.....	30
Tableau 10 - Immeubles vendus au cours des 36 mois suivant la transmission de l'avis d'expulsion .....	31
Tableau 11 - Les expulsions précédant la vente.....	31
Tableau 12 - Les expulsions précédées et suivies d'une transaction immobilière..	32
Tableau 13 - Nombre de pièces dans le nouveau logement .....	41
Tableau 14 - Le type de logement occupé avant et après l'expulsion (nb de répondant.es).....	42
Tableau 15 - Loyer moyen avant et après l'expulsion, selon la taille du logement .	42
Tableau 16 - Les changements dans le prix du loyer et la taille du logement.....	43

## Liste des cartes

Carte 1 – Localisation des expulsions rapportées .....	24
Carte 2 - Les relocalisations des locataires selon les codes postaux, grande .....	37
Carte 3 – Les relocalisations des locataires selon les codes postaux, petite .....	38
Carte 4 – Les déplacements et le centre de l'arrondissement.....	39
Carte 5 – Les relocalisation selon le type de logement locatif.....	40
Carte 6 – Appréciation de la nouvelle localisation du logement .....	45
Carte 7 – Les locataires estimant avoir subi des impacts économiques .....	49
Carte 8 – Les locataires estimant avoir subi des impacts négatifs quant à leur vie sociale et communautaire.....	50

## **Remerciements**

Plusieurs personnes ont contribué à la recherche ayant mené à la production de ce rapport. Nous tenons à les en remercier chaleureusement. Il s'agit de Vicky Landry, Béatrice Mercier, Émilie Joly, Martine El Ouardi, Gabrielle Cantin et Arnaud Hoste.

Nous tenons également à remercier l'équipe du Comité logement du Plateau Mont-Royal pour sa collaboration.

## Introduction

Dans plusieurs quartiers montréalais en gentrification, le parc de logements locatifs est soumis, depuis une vingtaine d'années, à une forte pression qui se traduit non seulement par des problèmes de disponibilité, mais aussi d'accessibilité. Les logements à louer se font plus rares et plus chers, tout particulièrement pour les ménages les moins fortunés dont les revenus n'ont pas suivi une progression équivalente à celle des prix de l'habitation. Dans certains arrondissements centraux comme le Plateau Mont-Royal, cette pression se fait également sentir sur les locataires qui sont déjà logés et dont le logement est désormais convoité pour les avantages de localisation qu'il procure, de même que pour les revenus potentiellement plus importants que les propriétaires peuvent en tirer. C'est ainsi qu'au cours des dernières années, plusieurs voix se sont élevées pour attirer l'attention sur la recrudescence des expulsions résidentielles à Montréal. Cette pratique est assez répandue dans le Plateau Mont-Royal où elle semble prendre trois formes : la reprise de possession, l'éviction et l'expulsion pour motif de travaux majeurs (communément appelée «rénoviction»).

Nous présentons dans ce rapport les résultats d'une recherche réalisée entre les mois de mars et septembre 2020 dans l'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal. Celle-ci visait à fournir un portrait des expulsions résidentielles à partir des cas rapportés au Comité logement du Plateau-Mont-Royal entre 2010 et 2020 et au sujet desquels l'organisme avait recueilli un certain nombre d'informations. Cette recherche devait aussi, dans un second temps, permettre de retracer et de documenter d'autres cas d'expulsion qui n'avaient pas été portés à l'attention du Comité logement. À l'aide des permis de rénovation et de transformation accordés par l'Arrondissement Le Plateau-Mont-Royal pour la même période, nous avons établi une liste de 420 immeubles où une expulsion était susceptible d'avoir eu lieu. Notre équipe de recherche devait par la suite s'y rendre pour s'entretenir avec les occupant.es et, dans les cas où des locataires en auraient été expulsés ou auraient été sur le point de l'être, pour reconstituer le fil des événements. Malheureusement, ces visites à domicile n'ont pu être effectuées en raison de la pandémie de Covid-19 qui nous a contraints à revoir nos objectifs. Nous avons alors fait le pari d'étoffer, au moyen de deux autres enquêtes, le portrait des expulsions résidentielles préalablement constitué à l'aide d'informations recueillies par le Comité logement. Nous avons d'abord tenté de vérifier dans quelle mesure ces expulsions participaient d'une certaine stratégie d'investissement destinée à rehausser la valeur marchande de l'immeuble. Nous nous sommes par la suite intéressés à ce qu'il était advenu des locataires qui s'étaient adressés au Comité logement après avoir reçu un avis d'expulsion de la part de leur propriétaire.

Le rapport se divise en 5 sections. La première propose de contextualiser la recrudescence des expulsions résidentielles sur le Plateau Mont-Royal. Celles-ci s'inscrivent dans le cadre des transformations plus larges qui se sont opérées dans l'arrondissement depuis le début des années 2000 et témoignent d'une évolution particulière du processus encore plus ancien de gentrification dans lequel le secteur est engagé. Les statistiques qui y sont succinctement présentées démontrent que le Plateau-Mont-Royal a subi d'importants changements, tant sur le plan de sa composition sociale que de l'offre de logements, qui contrastent avec les

phases de gentrification que le secteur avait précédemment subies et qui créent des conditions favorables à la diffusion des expulsions résidentielles.

Dans la deuxième section, nous définissons quelques termes utiles à la compréhension de notre objet de recherche. Nous y distinguons les trois pratiques de la reprise de possession, de l'éviction et de la rénoviction. Nous expliquerons également en quoi le terme «expulsion» nous apparaît approprié pour désigner, de manière générale, le phénomène à l'étude.

La troisième section pose un premier regard sur les expulsions à partir d'un échantillon de 399 cas rapportés au Comité logement du Plateau-Mont-Royal entre 2010 et 2020. Ces informations ont été recueillies au moment où les locataires ont reçu un avis d'expulsion de la part de leur propriétaire et qu'ils et elles se sont rendus à l'organisme pour obtenir de l'information sur leurs droits et recours. L'analyse permet d'identifier certaines tendances, notamment en ce qui concerne le type de logement et de locataire visés ainsi qu'au sujet des propriétaires à l'origine des demandes d'expulsions.

La quatrième section discute de l'hypothèse d'un lien entre l'expulsion et l'intention du propriétaire d'augmenter la valeur de son immeuble, c'est-à-dire de la possibilité que le départ des locataires ait été motivé par le désir de profiter du contexte très favorable aux investissements immobiliers des dernières années. À défaut d'avoir pu nous entretenir avec les personnes concernées, pour les raisons précédemment mentionnées, il nous est difficile de nous prononcer sur les intentions véritables des propriétaires. Cependant, pour un échantillon de 199 cas d'expulsion sélectionné au hasard parmi ceux rapportés au Comité logement, nous avons examiné à quelle fréquence l'expulsion avait été précédée ou suivie de près par une transaction immobilière. Nous postulons que lorsque l'immeuble avait été acheté tout juste avant l'expulsion ou encore, lorsqu'il avait été vendu immédiatement après celle-ci, il était raisonnable de supposer, sans toutefois en avoir la confirmation, que la demande adressée aux locataires de quitter leur logement pouvait s'inscrire dans le cadre d'une opération visant à accroître la valeur marchande (locative ou de revente) de la propriété. Notre recherche permet d'identifier trois scénarios dont nous examinons la fréquence (très variable selon les cas) et les caractéristiques. De plus, dans la mesure où les données disponibles nous permettent de le faire, nous évaluons pour chacun à quel point l'expulsion pouvait également être associée à un projet d'investissement.

La cinquième et dernière section du rapport présente les résultats d'un sondage téléphonique réalisé à l'été 2020 auprès des locataires qui s'étaient adressés au Comité logement pour motif d'expulsion entre 2010 et 2020. Ce sondage visait à savoir si ces derniers avaient finalement quitté leur logement et, le cas échéant, dans quel secteur et dans quelles conditions ils avaient réussi à se reloger. Les répondant.es étaient également invités à se prononcer sur les impacts de l'expulsion sur leur vie personnelle et sociale. Parmi les 399 personnes qui avaient initialement laissé leurs coordonnées au Comité logement, plusieurs avaient changé de numéro de téléphone ou n'ont pas retourné nos appels. Un groupe de 120 locataires a toutefois accepté de participer au sondage qui démontre que l'expulsion s'est soldée, pour la majorité d'entre eux et elles, par un déplacement hors de



leur quartier ou de leur secteur de résidence et par une détérioration de leurs conditions d'habitation, notamment au chapitre de la taille du logement et du loyer déboursé.

La conclusion du rapport en reprend les principaux constats et les met en discussion avec les facteurs sur lesquels nous nous étions initialement appuyés pour contextualiser la croissance récemment observée des expulsions résidentielles sur le Plateau-Mont-Royal. Les résultats auxquels nous parvenons à l'issue de cette recherche semblent confirmer le lien entre ce phénomène et le processus de gentrification, dont les effets se font particulièrement sentir sur les segments les plus abordables du marché locatif. Le lien étroit entre les expulsions résidentielles et la gentrification est certes bien connu et nombreux. Les résidents du Plateau-Mont à pouvoir aisément convenir de son existence à la seule lumière de leurs observations et expériences quotidiennes. Notre recherche permet quant à elle de le documenter davantage tout en contribuant à préciser les formes et les impacts de l'expulsion.

## **1. La gentrification du Plateau Mont-Royal**

À Montréal, la gentrification est depuis longtemps associée aux transformations que vit le Plateau Mont-Royal. Le processus est à l'œuvre depuis fort longtemps et a été documenté tant par les chercheurs en études urbaines que par les acteurs communautaires, en particulier par le Comité Logement du Plateau-Mont-Royal qui en a d'ailleurs récemment écrit l'histoire (Comité logement du Plateau Mont-Royal, 2015). Quelles formes prend la gentrification sur le Plateau ? Comment le phénomène est-il appréhendé ?

### **1.1 Les théories de la gentrification et le cas du Plateau**

Dans les années 1980, en cherchant à enrichir et nuancer la compréhension du phénomène, Rose (1987; 1984) utilisait l'exemple de Montréal, et en particulier du Plateau, pour introduire le concept de gentrification marginale. Contrairement aux approches existantes à cette époque qui étudiaient le processus à partir des investissements privés et publics et qui caractérisaient les nouveaux résidents - les « gentrificateurs » - comme des artistes ou pionniers fortunés, elle soutenait plutôt que sur le Plateau, les gentrificateurs étaient plutôt des 'marginaux' auxquels les conditions du marché du travail ne permettaient pas de remplir les promesses de leurs diplômes (Sénécal, 1995). Ceux-ci investissaient alors des quartiers marqués par une histoire ouvrière, où les loyers et les propriétés étaient moins chers et qu'ils pouvaient par la suite rénover ou transformer. Par ricochet, en tant qu'étudiants, artistes ou jeunes professionnels, ils influençaient l'offre commerciale de ces quartiers, les rendant ainsi plus attrayants (Van Crielingen et Decroly, 2003; Rose, 1996). Toutefois, d'après Charbonneau et Parenteau (1991), cet investissement n'était qu'une étape de leur parcours résidentiel : les nouveaux résidents, la plupart du temps sans enfant, quittaient quelques années plus tard pour d'autres quartiers ou la banlieue lorsque leur ménage s'agrandissait.

Ainsi, pendant longtemps sur le Plateau, la gentrification se mesurait à partir de l'évolution du capital culturel (taux de diplômés universitaires, types de catégories d'emplois des résidents, etc) et non en fonction du revenu. Les quartiers se transformaient suite à l'arrivée de ces gentrificateurs marginaux bien formés mais mal payés, mais d'une manière différente qu'à Toronto ou New York où les nouveaux résidents étaient plus fortunés que les populations traditionnelles. Dans ce sens, pour les chercheurs, la question des évictions ou des déplacements forcés sous l'impulsion d'investisseurs non-résidents ne représentait pas le centre du problème. C'est plutôt la présence de ces néo-résidents à l'origine de déplacements symboliques à potentiel d'exclusion qui caractérisait la gentrification sur le Plateau (Van Crielingen et Decroly, 2003).

Qu'en est-il aujourd'hui? Assiste-t-on à une nouvelle phase de la gentrification sur le Plateau? Les enjeux relatifs aux évictions, aux reprises de logement et aux rénovictions semblent attirer davantage d'attention médiatique et ce, dans un contexte de pénurie de logements et où des investisseurs d'un nouveau type semblent affluer vers le secteur.

## **1.2 Le portrait statistique de la gentrification sur le Plateau**

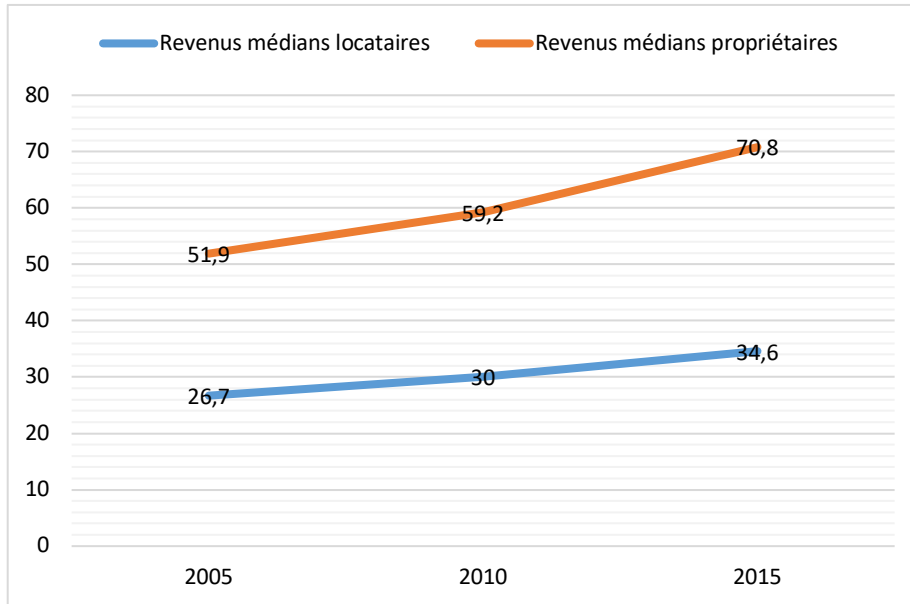
Comme la gentrification est synonyme de transformation, nous avons tenté de mesurer ce changement à partir de différents indicateurs. Dans la section précédente, nous avons établi que sur le Plateau Mont-Royal pendant les années 1980 et 1990, la gentrification se caractérisait par l'arrivée de nouveaux résidents diplômés et issus du milieu culturel. Nous présenterons tout d'abord ces indicateurs pour vérifier si ce type de gentrification se poursuit toujours. Par la suite, nous nous tournerons vers deux types d'indicateurs économiques, celui du revenu des ménages et ceux liés aux coûts du logement, et ce en comparant les locataires et les propriétaires.

Au cours des dernières années, le profil socio-professionnel des résidents du Plateau a changé, mais moins qu'anticipé. Entre 2006 et 2016, les taux de diplômés universitaires sont demeurés sensiblement les mêmes, en passant de 50,1 à 56,8%. Ainsi, la moitié des résidents de plus de 15 ans ont un diplôme universitaire. Également, au cours de la même période, les types de diplômes des résidents de 25 à 64 ans sont restés approximativement les mêmes avec des taux similaires de résidents formés dans les domaines des arts, de la communication, de l'éducation, de la santé ou de la gestion. À cet égard, le profil professionnel des ménages a très peu changé depuis le début des années 2000 (Ville de Montréal, 2017 ; 2013 ; 2009).

Ce profil professionnel est lié au choix du Plateau comme lieu de résidence et à la volonté de plusieurs de demeurer près de leur lieu de travail. Sur le Plateau, les déplacements entre la résidence et le lieu de travail sont plutôt faibles mais surtout, ils se font pour la plupart soit dans l'arrondissement ou à proximité. Près de 90% des résidents du Plateau travaillaient sur le territoire de la ville de Montréal en 2006 et 10 ans plus tard le profil avait très peu changé. D'ailleurs, ce qui caractérise maintenant la main-d'œuvre de l'arrondissement, c'est le 10% de travailleurs qui exercent leur activité professionnelle à domicile (Ville de Montréal, 2018 ; 2014 ; 2009). Ainsi, vivre sur le Plateau Mont-Royal constitue un choix pour plusieurs personnes éduquées. Mais cette observation ne représente pas un changement majeur des dernières années. C'est plutôt dans la composition économique des ménages que l'on retrouve les transformations les plus marquantes.

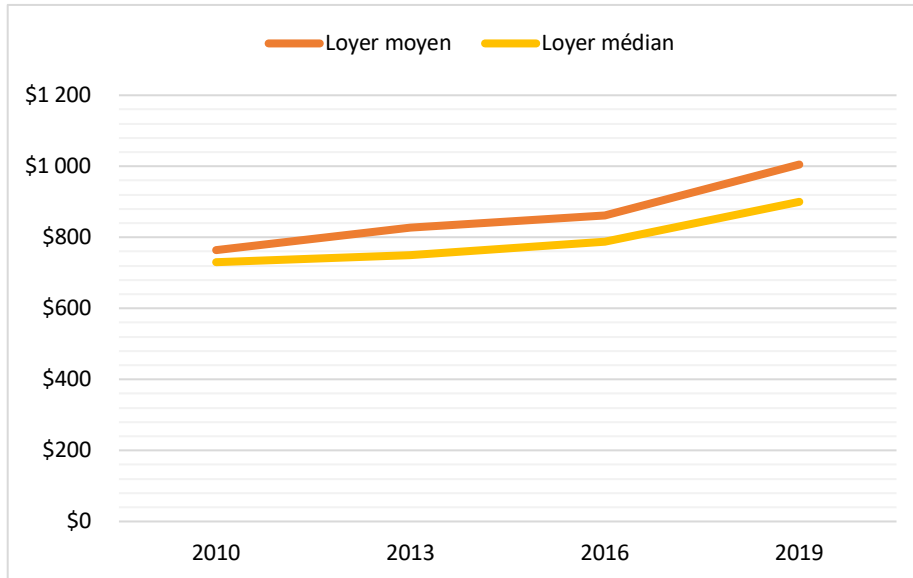
Entre 2006 et 2016, le revenu médian après impôts sur le Plateau a augmenté de plus de 10 000\$. Seulement entre 2011 et 2016, il a augmenté de 7000\$. Toutefois, cette augmentation de revenu n'est pas répartie de façon égale selon les modes d'occupation. Les propriétaires ont vu leurs revenus augmenter deux fois plus vite que les locataires au cours de la décennie, soit de 19 000\$ pour les premiers et de 8 000\$ pour les seconds (voir le Graphique 1).

**Graphique 1 – Revenus médians (en milliers de \$) après impôts des propriétaires et locataires, Plateau Mont-Royal (selon les données de la SCHL)**



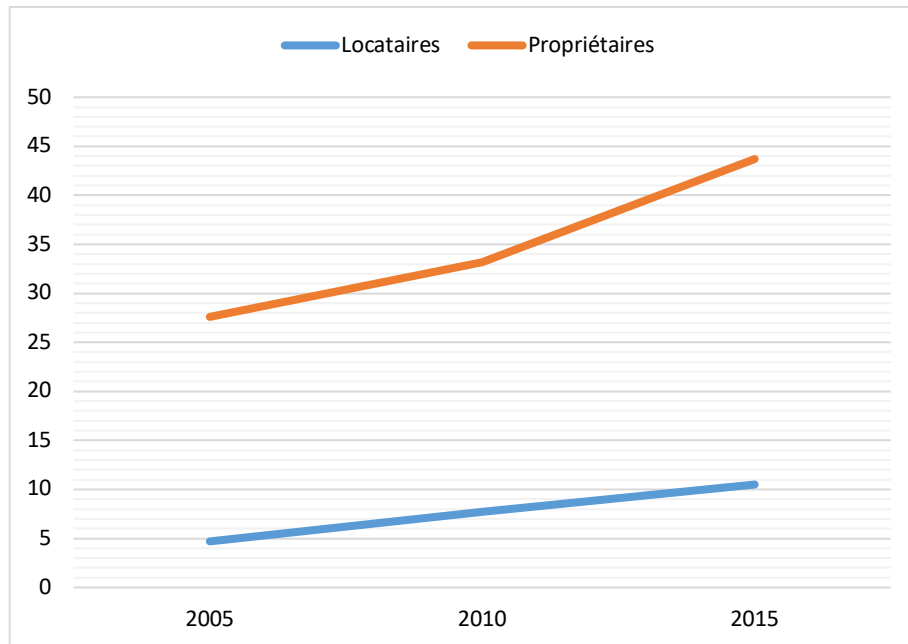
À cela s'ajoutent les coûts relatifs au logement qui ont également augmenté de plus de 250\$ pour les locataires pendant la même période. Entre 2011 et 2016 par exemple, ces coûts sont passés de 730\$ à 1005\$ mensuellement (Graphique 2). La part des ménages consacrant plus de 30% de leurs revenus pour se loger est quant à elle passée de 40,9% à 44%. Or, même si les dépenses mensuelles relatives à l'habitation des propriétaires ont également augmenté de façon importante, de plus de 400\$, la part des ménages propriétaires consacrant 30% de leurs revenus ou plus pour se loger a diminué de 25,2% à 22,9%. Cette évolution des prix laisse croire que les locataires déplacés par la gentrification auront de la difficulté à se trouver un logement à un prix similaire, voire même à demeurer dans le quartier. Il ne faut pas non plus oublier, qu'entre 2010 et 2019, le taux d'inoccupation des logements locatifs n'a dépassé 3,5% qu'une seule fois, alors que les acteurs collectifs en matière de logement estiment que ce niveau est le point d'équilibre entre un marché favorable ou défavorable aux locataires.

**Graphique 2 – Les loyers moyen et médian, Plateau Mont-Royal (selon les données de la SCHL)**



Lorsqu'on regarde le nombre de ménages par tranches de revenu, les ménages à revenu élevé ont grandement augmenté depuis 2006. En effet, le nombre de ménages ayant des revenus de plus de 100 000\$ par année est passé de 5775 en 2006 à 11170 en 2016, ce qui représente une augmentation de 84%. En 2006, ceux-ci représentaient 10,7% des ménages de l'arrondissement et en 2016, ils en représentaient 19,7% (Graphique 3). En outre, entre 2011 et 2016, le nombre de ménages ayant des revenus de plus de 150 000\$ est passé de 3335 à 4770, ce qui représente une augmentation de plus de 40%. À l'inverse, la part des ménages ayant des revenus de moins de 30 000\$ a baissé de 20% et ceux de moins de 50 000\$ de 15%. Dans les tranches de revenus les plus élevés, l'augmentation est exponentielle parmi les ménages propriétaires. On en compte 123% de plus avec des revenus supérieurs à 100 000\$. Si ces derniers ne représentent qu'à peine 10% de l'ensemble des ménages de l'arrondissement, ils constituent cependant près de la moitié des ménages propriétaires.

**Graphique 3 – Ménages gagnant plus de 100 000\$, Plateau-Mont-Royal (selon les données de la SCHL) – en pourcentage**



Ainsi, depuis le début des années 2000, le Plateau a surtout changé sur le plan de la situation financière des ménages. Cela laisserait entendre que la gentrification, autrefois marginale, a maintenant laissé place à un autre phénomène beaucoup plus proche des expériences des autres métropoles, nord-américaines en particulier. Quel rôle jouent maintenant les investisseurs immobiliers dans ce phénomène? Quelles en sont les incidences sur le cadre bâti et le parc locatif? Quel impact ces changements peuvent-ils avoir sur les locataires ?

## 2. Quelques définitions

La transition vers une forme de gentrification se caractérisant par l'arrivée de ménages à revenus élevés dans le Plateau Mont-Royal semble avoir des conséquences similaires à celles qui sont habituellement mises en lumière par les travaux sur la question. Parmi les plus souvent citées, on retrouve la hausse des investissements immobiliers visant à profiter de la nouvelle demande résidentielle. Ceux-ci ont pour effet de provoquer le déplacement forcé de ménages moins fortunés qui paient moins cher pour se loger et qui occupent par conséquent des logements à plus fort potentiel de mise en valeur. Depuis le début des années 2000, le Comité logement du Plateau-Mont-Royal, dont la mission consiste entre autres à accompagner et informer des locataires aux prises avec des problèmes de logement, a constaté une hausse significative des cas de locataires ayant reçu de la part de leur propriétaire une demande de quitter leur logement. Ces demandes prennent essentiellement trois formes : les reprises de possession, les évictions et les expulsions invoquant la réalisation de travaux majeurs, également appelées « rénovictions »<sup>1</sup>. Avant de dresser un portrait de l'évolution de ces pratiques dans l'arrondissement, il convient de bien les distinguer.

La reprise de possession et l'éviction sont des dispositions juridiques qui imposent des limites au droit au maintien dans les lieux des locataires. La première, la reprise, permet au propriétaire d'un logement de le récupérer à l'échéance du bail et ce, à des fins personnelles, soit pour l'habiter, y loger un membre de sa famille immédiate (un ascendant ou un descendant au premier degré) ou une personne dont il est le principal soutien<sup>2</sup>. Comme elle renvoie au droit du propriétaire de faire un usage personnel de son bien, la reprise de possession est interdite aux personnes morales (aux entreprises) et aux copropriétaires indivis (à moins que ces derniers ne forment un couple). La seconde disposition, l'éviction, permet elle aussi à un propriétaire (qu'il s'agisse d'un ou plusieurs individus ou encore d'une entreprise) de ne pas reconduire le bail d'un locataire, mais cette fois, pour y effectuer des travaux visant à agrandir le logement, le subdiviser ou en changer l'affectation (par exemple, pour transformer le logement en commerce). Dans les deux cas, les locataires qui reçoivent une demande de reprise de possession ou d'éviction ont le droit de la contester et, si le propriétaire obtient gain de cause devant le Tribunal administratif du logement (anciennement la Régie du logement) et qu'ils doivent quitter les lieux, ils peuvent obtenir une compensation financière (celle-ci est automatique lors des évictions).

Les démarches visant à mettre fin à un bail pour permettre la réalisation de travaux majeurs par le propriétaire (les rénovictions) appartiennent à une catégorie à part, puisqu'elles ne

---

<sup>1</sup> Le terme rénoviction est apparu relativement récemment dans l'espace public. Sa définition ne fait cependant pas encore l'objet d'un consensus. Le Comité logement du Plateau Mont-Royal en donne pour sa part la définition suivante : « Une rénoviction a lieu lorsque certains propriétaires utilisent le prétexte de travaux ou d'améliorations majeures non urgentes pour convaincre, voire forcer par des tactiques de harcèlement, les locataires à quitter leur logement. Ce processus fait fi des protections légales qui prévoient qu'un propriétaire doit relocaliser les locataires pendant des travaux de rénovation nécessitant une évacuation temporaire du logement. »

<sup>2</sup> Code civil du Québec, article 1957.

sont pas prévues par la loi. Un locataire peut accepter, volontairement, sous la pression ou en échange d'une compensation financière, de renoncer à son logement pour permettre au propriétaire d'y effectuer des améliorations, mais en aucun cas les travaux majeurs ne constituent une limite à son droit au maintien dans lieux. En d'autres termes, les travaux majeurs ne sont pas un motif valable pour obtenir la résiliation ou la non-reconduction du bail contre la volonté d'un locataire. Dans ce cas, le Code civil prévoit plutôt que si le logement doit être libéré pendant la durée des travaux, l'évacuation sera temporaire et le locataire indemnisé pour les frais raisonnables qu'il devra encourir<sup>3</sup>. De plus, si le loyer du logement doit être augmenté à la suite des travaux, il devra l'être en conformité avec les règles du Tribunal administratif du logement relatives à la fixation des loyers et non en fonction de ce que le propriétaire estime être le prix maximal qu'il pourrait en tirer. La pratique dite de la « rénoviction » consiste donc à invoquer le motif des travaux majeurs pour obtenir ou négocier le départ d'un locataire dans des conditions différentes de celles qui devraient normalement s'appliquer et pour relouer son logement à un prix supérieur. Les travaux constituent alors un prétexte pour obtenir le départ du locataire et ce, même s'ils sont effectivement réalisés, puisque selon la loi, ils ne devraient pas entraîner la résiliation du bail. Pour les comités logement, plusieurs raisons expliquent que les locataires soient enclins à conclure de telles ententes « hors-cadre ». Tout d'abord, nombreux sont ceux et celles qui ne connaissent pas leurs droits. De plus, certains.es jugent acceptable l'indemnité offerte par le propriétaire, alors que d'autres souhaitent tout simplement éviter les conflits, les désagréments, le stress et les délais importants que pourrait occasionner une contestation judiciaire. Quels que soient les motifs qui poussent les locataires à quitter, il n'en demeure pas moins que les rénovictions, tout comme les reprises de possession et les évictions, participent de l'effritement du droit au maintien dans les lieux des locataires et contribuent à l'augmentation plus rapide des loyers.

Le terme « éviction » étant réservé à une disposition juridique très circonscrite et qui peut donc difficilement être employé dans un sens plus large sans risquer d'entretenir une certaine confusion, nous utiliserons celui « d'expulsion » pour désigner l'ensemble des pratiques qui feront l'objet de cette étude et qui incluent à la fois les reprises de possession, les évictions et les rénovictions. Bien que ces pratiques relèvent de logiques distinctes, elles ont toutes la même conséquence, celle de provoquer le départ non sollicité du locataire de son logement. Que ce départ ait été consenti, négocié, compensé financièrement, obtenu de bonne ou de mauvaise foi, sous la menace ou à la suite d'une décision du Tribunal administratif du logement, on peut considérer que le ou la locataire a été expulsé dans la mesure où il serait resté chez lui n'eût été des démarches entreprises par le propriétaire. Le terme peut certes sembler un peu fort, parce qu'il évoque, justement, l'usage de la force. Il nous apparaît néanmoins approprié, puisque même si les expulsions n'ont pas toujours lieu sous le coup de la menace, à la suite d'une décision judiciaire ou d'une intervention policière, il semble qu'elles s'appuient très souvent sur une forme de violence symbolique bien documentée par les travaux de Matthew Desmond aux États-Unis et de Renaud Goyer dans l'arrondissement montréalais de Saint-Laurent (Desmond, 2019; Goyer, 2017).

---

<sup>3</sup> Ibid, articles 1922 à 1924.



### 3. Le premier volet de la recherche et ses résultats

Bien qu'il soit communément admis que les expulsions gagnent en importance, comme en témoigne l'attention médiatique croissante qu'elles suscitent ou encore le fait qu'il soit de plus en plus fréquent de connaître quelqu'un qui en ait été victime, sa progression reste difficile à mesurer avec exactitude, principalement parce qu'il existe peu de moyens d'en conserver la trace. Ces situations sont rarement judiciairisées et la plupart d'entre elles demeurent confinées à l'espace privé des tractations entre propriétaires et locataires, si bien qu'il n'est pas toujours aisé de savoir où et dans quelles conditions elles ont eu lieu.

Par contre, certains locataires s'adressent au comité logement de leur quartier pour obtenir de l'information sur leurs droits et sur les recours qui s'offrent à eux. Constatant une hausse importante des demandes d'information relatives à certaines formes d'expulsion, plusieurs comités logement ont d'ailleurs entrepris de documenter le phénomène au cours des dernières années. C'est le cas du Comité logement du Plateau Mont-Royal qui, depuis le printemps 2010, a rempli 399 fiches d'information auprès de locataires ayant reçu de leur propriétaire un avis de reprise de possession ou d'éviction, ou encore ayant été incité par celui-ci à quitter leur logement pour permettre la réalisation de travaux majeurs. Nous avons compilé ces fiches afin de tracer un portrait de la situation dans l'arrondissement.

Les fiches ont permis de recueillir de nombreuses informations au sujet des locataires et des logements visés, ainsi que sur les propriétaires qui étaient à l'origine des demandes d'expulsion (Annexe 1). Elles ne représentent cependant qu'une portion de l'ensemble des demandes reçues par le comité logement. Celui-ci n'a fait remplir les fiches qu'aux locataires qui y consentaient, soit après avoir participé à des ateliers collectifs d'information ou lors de rencontres individuelles, en personne ou au téléphone. Comme les informations qu'elles contiennent s'appuient sur des déclarations volontaires, ces fiches sont parfois incomplètes. Les locataires n'étaient pas toujours en mesure de répondre à l'ensemble des questions ou encore pouvaient ne pas souhaiter y répondre.

Afin d'illustrer la progression des processus à l'étude, les résultats de cette analyse sont présentés par année ou, plus souvent encore, par périodes de 5 ans. Les années de référence correspondent aux années financières du Comité logement qui débutent le 1<sup>er</sup> avril et se terminent le 30 mars. Dans certains cas, nous avons senti le besoin d'isoler l'année en cours (2019-2020), qui n'était pas terminée au moment de l'analyse<sup>4</sup>, car elle représente, comme nous le verrons, un cas particulier. Elle se démarque des autres tant par la quantité des demandes d'expulsion rapportées au comité logement que par leur nature.

Nous avons regroupé les principaux constats qui se dégagent de cet exercice en quatre rubriques : 1) les demande d'expulsion et leurs motifs; 2) les propriétaires à l'origine de la demande; 3) les logements et les locataires visés et 4) les relations entre les propriétaires et les locataires.

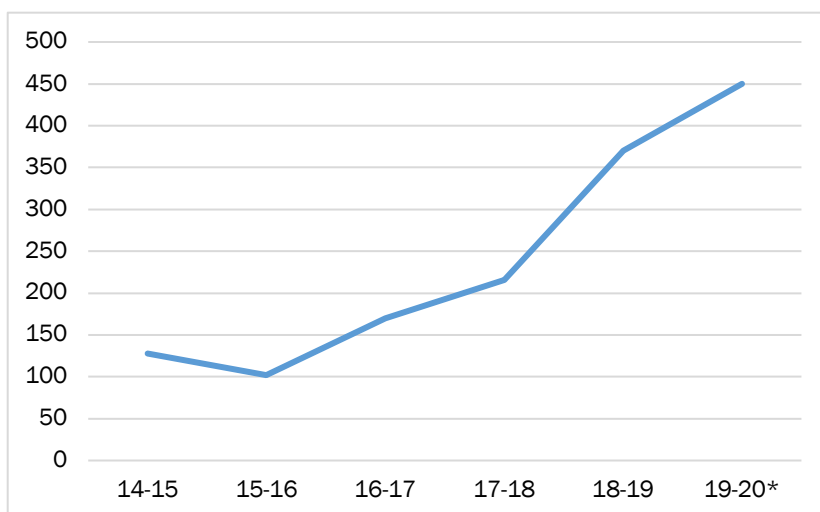
---

<sup>4</sup> Les dernières fiches compilées ont été remplies le 12 février 2020.

### 3.1 Les demandes d'expulsion et leurs motifs

Au cours des dernières années, les demandes d'information relatives aux expulsions résidentielles adressées au Comité logement du Plateau Mont-Royal ont significativement augmenté (Graphique 4)<sup>5</sup>. Depuis 2014, elles ont cru de 252%<sup>6</sup>. Pendant ce temps, la part des cas d'expulsion dans l'ensemble des demandes d'information reçues par l'organisme a elle aussi augmenté, passant de 18% en 2014-2015 à 24% en 2018-2019 (Graphique 5)<sup>7</sup>.

**Graphique 4 - Demandes relatives aux expulsions adressées au Comité logement du Plateau Mont-Royal depuis 2014-2015 (reprises, évictions rénovictions)**

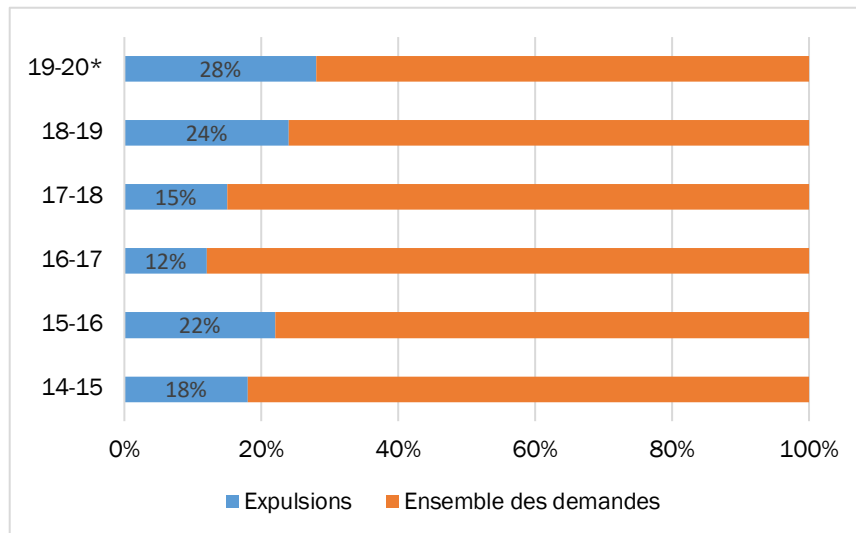


<sup>5</sup> Les statistiques sur le nombre de demandes d'information relatives aux expulsions sont extraites des rapports annuels produits par le Comité logement du Plateau Mont-Royal. Elles ne sont disponibles que depuis l'année 2014-2015. L'astérisque apparaissant à la suite de l'année 2019-2020 dans le graphique indique que les chiffres présentés pour cette période constituent une projection, pour l'ensemble de l'année, des tendances observées entre avril 2019 et janvier 2020.

<sup>6</sup> Il est important de préciser que le graphique 4 porte sur l'ensemble des demandes adressées au Comité logement pour des motifs d'expulsion et non pas seulement sur celles qui ont été documentées de manière plus détaillée à l'aide de fiches. Rappelons que ces dernières, qui sont au nombre de 399, ont pour la plupart été remplies de façon volontaire par des locataires qui se sont rendus au Comité logement pour assister à une rencontre d'information ou pour y recevoir des services. Elles ne couvrent donc pas toutes les demandes (téléphonique ou en personne) reçues par l'organisme.

<sup>7</sup> Pour l'année 2019-2020, cette proportion s'élevait à 28% au début du mois de février 2020. Une fois de plus, l'astérisque apparaissant à la suite de l'année 2019-2020 dans le graphique indique que les chiffres présentés pour cette période constituent une projection, pour l'ensemble de l'année, des tendances observées entre avril 2019 et janvier 2020.

**Graphique 5 - Part des demandes d'expulsion depuis 2014-15 par rapport à l'ensemble des demandes de services**



Les dernières années ne se distinguent pas seulement par l'augmentation des cas d'expulsion, mais aussi par une évolution de leur forme. La tableau 1 illustre cette évolution pour les demandes relatives aux reprises de possession, aux évictions (agrandissement, subdivision ou changement d'affectation) et aux rénovictions. Il compare la période couvrant les années 2010 à 2014 avec celle s'étalant de 2015 à 2019, et met ces résultats en relief avec ceux de l'année en 2019-2020 qui, même si elle n'était pas encore complétée au moment de la compilation des données, se caractérise par des niveaux de demandes d'information pour motif d'expulsion comparables à ceux que le comité logement enregistrait jusqu'ici sur des périodes de 5 ans. On constate à la lecture de ce tableau que les reprises de possession ont, au cours des dix dernières années, constitué un motif très important d'expulsion (56,4%). On remarque cependant que l'année en cours (2019-2020) présente un portrait assez différent du reste de la décennie. Même si elles y sont encore bien représentées, les reprises de logement ont perdu en importance (36,4%) au profit des évictions (38%), qui ne constituaient que 16,8% des cas d'expulsion au début de la période de référence, et des rénovictions (22,5%) qui n'avaient presque jamais été rapportées au Comité logement auparavant (1,4%)<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> Même si l'année 2019-2020 n'était pas encore terminée au moment de la compilation des données, les résultats que nous en obtenons devraient être assez similaires à ceux que nous aurions observés en fin d'année, particulièrement en ce qui concerne les reprises de possession et les évictions. Dans ces deux derniers cas, lorsque le bail débute le 1er juillet et se termine le 30 juin (ce qui est très souvent le cas), l'avis de reprise ou d'éviction doit avoir été envoyé aux locataires avant le 31 décembre et ces derniers disposent de 30 jours pour y répondre. Cela signifie qu'à la fin du mois de janvier 2020, au moment où les données du comité logement ont été compilées, la plupart des avis de reprise et d'éviction devaient normalement avoir été reçus par les locataires

**Tableau 1 - Demandes d'expulsion selon le type, 2010-2020**

	2010-2020		2010-2014		2015-2019		2019-2020	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Inconnu/Autre	27	6,8%	21	14,7 %	2	1,6%	4	3,1%
Agrandissement	76	19,0 %	16	11,2 %	22	17,3 %	38	29,4 %
Subdivision	23	5,8%	2	1,4%	11	8,7%	10	7,8%
Changement d'affectation	11	2,7%	6	4,2%	4	3,1%	1	0,8%
Rénovations majeures	37	9,3%	2	1,4%	6	4,7%	29	22,5 %
Reprise de possession	225	56,4 %	96	67,1 %	82	64,6 %	47	36,4 %
<b>Total</b>	<b>399</b>	<b>100%</b>	<b>143</b>	<b>100%</b>	<b>127</b>	<b>100%</b>	<b>129</b>	<b>100%</b>

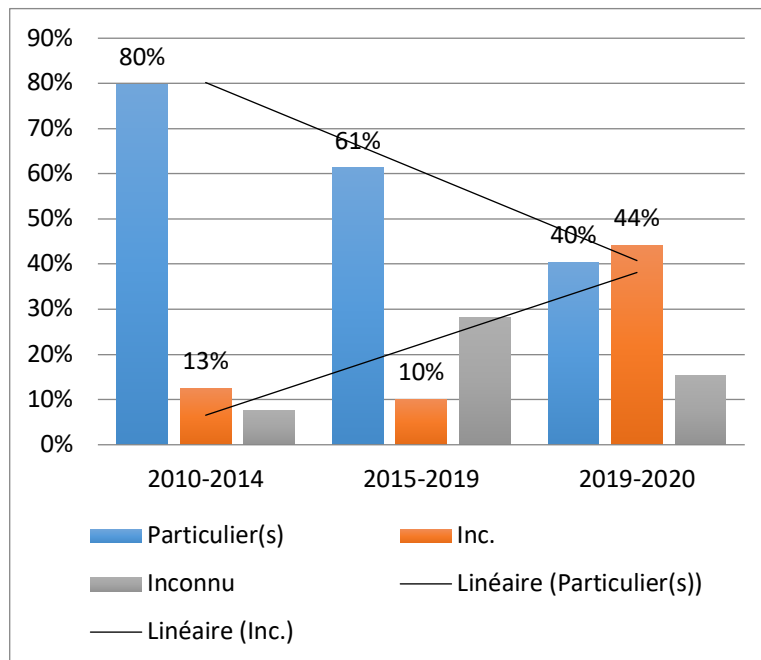
Nous pouvons énoncer certaines hypothèses expliquant l'essor récent des évictions et des rénovictions. La première serait que, contrairement à la reprise de possession, l'éviction ne requiert pas du propriétaire qu'il démontre de façon crédible qu'il a lui-même l'intention d'emménager dans le logement ou qu'un membre de sa famille serait disposé à le faire. Il ne lui suffit que d'obtenir un permis de transformation de l'arrondissement, ce qui rend cette pratique accessible à un plus grand nombre de propriétaires, notamment aux entreprises auxquelles la reprise est interdite. De son côté, la popularité des rénovictions pourrait s'expliquer par le fait qu'elles s'effectuent en marge des règles encadrant la réalisation des travaux majeurs et qu'elles puissent en conséquence apparaître comme une manière moins contraignante d'obtenir le départ d'un locataire. Enfin, une dernière hypothèse, qui permettrait cette fois de comprendre pourquoi l'essor des évictions et des rénovictions ne s'est pas produit plus tôt, serait que l'on assiste présentement à une évolution du processus de gentrification dans le Plateau-Mont-Royal. L'importance des reprises de logement au début de la période à l'étude pourrait indiquer que ce processus était en grande partie porté par des ménages plus fortunés souhaitant s'établir dans le quartier, tandis que la popularité nouvelle des évictions et des rénovictions tendrait à démontrer que la gentrification s'effectuerait désormais à l'initiative d'investisseurs plus clairement intéressés par le potentiel commercial de mise en valeur de leur propriété que par la possibilité de l'occuper.

### **3.2 Les propriétaires à l'origine des demandes d'expulsion**

Cette hypothèse est également soutenue par une évolution dans le type de propriétaires à l'origine des demandes d'expulsion. Le graphique 6 illustre que l'année 2019-2020 se distingue également à ce chapitre. On y observe que la majorité des demandes d'expulsion ont été formulées par des personnes morales, ce qui contraste avec les années précédentes au cours desquelles celles-ci provenaient pour la plupart de particuliers, dans 80% des cas entre 2010 et 2014 et dans 60% des cas entre 2015 et 2019. Pour l'année 2019-2020, nous avons vérifié l'identité exacte des propriétaires telle qu'elle est inscrite au Rôle d'évaluation foncière et nous avons pu constater que la proportion de propriétaires incorporés était en réalité de 48%, faisant du même coup baisser celle des particuliers à

40%<sup>9</sup>. La présence plus importante d'entreprises peut certes expliquer (en partie du moins) le déplacement observé des demandes d'expulsion pour motif de reprise possession en faveur des demandes d'éviction et de rénoviction, mais il reste à comprendre pourquoi ces propriétaires sont plus nombreux qu'auparavant. Faut-il en déduire que la majorité des demandeurs d'expulsion sont maintenant des propriétaires « professionnels » qui possèdent plus d'immeubles et qui font de l'immobilier un métier ? Ou encore que ceux-ci, sans nécessairement s'être professionnalisés ou avoir augmenté la taille de leur portefeuille immobilier, ont davantage tendance à s'incorporer en raison des avantages (fiscaux notamment) que ce statut leur procure ?

**Graphique 6 – Type de propriétaire à l'origine de la demande d'expulsion**



L'étude des fiches d'informations recueillies par le Comité logement du Plateau Mont-Royal révèle également que les demandes d'expulsion sont le plus souvent formulées par des propriétaires ayant récemment fait l'acquisition de l'immeuble (Tableau 2). Sur l'ensemble de la période retenue (avril 2010 à janvier 2020), le temps médian s'étant écoulé entre l'acquisition de l'immeuble par le propriétaire et la demande d'expulsion était de 1,5 an. Près de la moitié des demandeurs (48%) détenaient l'immeuble depuis 5 ans ou moins et près du tiers (30%) depuis moins d'un an. Pour l'année 2019-2020, cette proportion s'élevait à 55% pour les propriétaires depuis 5 ans ou moins et à 36% pour ceux qui l'étaient depuis moins d'un an. Il est toutefois important de souligner que, sur la totalité

<sup>9</sup> La différence entre les déclarations des locataires et l'identité du propriétaire inscrite au Rôle d'évaluation foncière peut provenir du fait que les locataires connaissent plus souvent le nom des personnes physiques avec lesquelles ils transigent que le nom de la personne (physique ou morale) auquel la propriété de l'immeuble est enregistrée.

des fiches compilées, 34% des locataires interrogés n'ont pas été en mesure ou n'ont pas souhaité fournir d'information à ce sujet. À la lumière des informations disponibles, il est néanmoins possible de conclure provisoirement que les demandes d'expulsion provenaient souvent de propriétaires relativement nouveaux, ce qui tend encore une fois à appuyer la thèse d'une transformation du quartier portée par de nouveaux investissements.

**Tableau 2 - Nombre d'années entre l'acquisition de l'immeuble et la demande d'expulsion**

	2010-2020		2010-2014		2015-2019		2019-2020	
<b>Moins d'un an</b>	120	30%	50	35%	23	18%	47	36%
<b>1 à 5 ans</b>	71	18%	24	17%	20	16%	25	19%
<b>5 à 10 ans</b>	21	5%	12	8%	7	6%	4	3%
<b>Plus de 10 ans</b>	50	13%	21	15%	16	13%	13	10%
<b>Ne sait pas</b>	137	34%	36	25%	61	48%	40	31%
<b>Total</b>	399	100%	14	100%	12	100	12	100%
			3		7	%	9	
<b>Moyenne</b>	7,9		5,7		6,7		4,9	
<b>Médiane</b>	1,5		1		2		0	

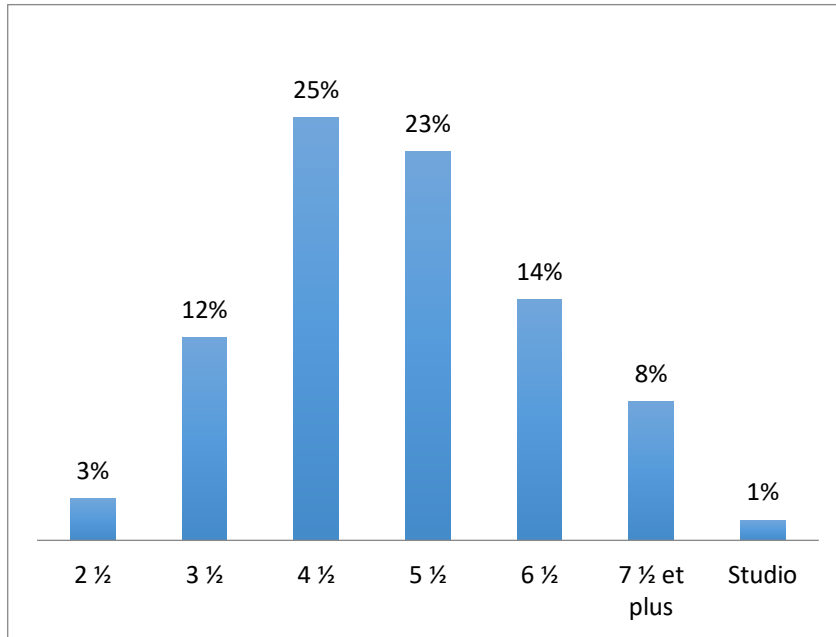
Ces observations ne signifient pas pour autant que ces propriétaires sont nouveaux dans le secteur, mais plutôt qu'ils ont récemment fait l'acquisition de l'immeuble. En fait, il semble qu'une part non-négligeable de demandes aient été formulées par des propriétaires possédant déjà d'autres immeubles dans l'arrondissement et dans lesquels ils ont également procédé à des expulsions. Entre 2010 et 2020, 38 d'entre eux ont été à l'origine de 111 demandes d'expulsion (sur 399). En 2019-2020, 57 des 129 cas rapportés provenaient de 17 propriétaires et étaient répartis dans 22 immeubles différents. Un propriétaire particulièrement actif a, au cours de cette seule année, été à l'origine de 16 demandes dans 4 immeubles lui appartenant. Pour certains propriétaires professionnalisés, l'expulsion apparaît ainsi comme une stratégie d'affaires.

### **3.3 Les logements et les locataires visés**

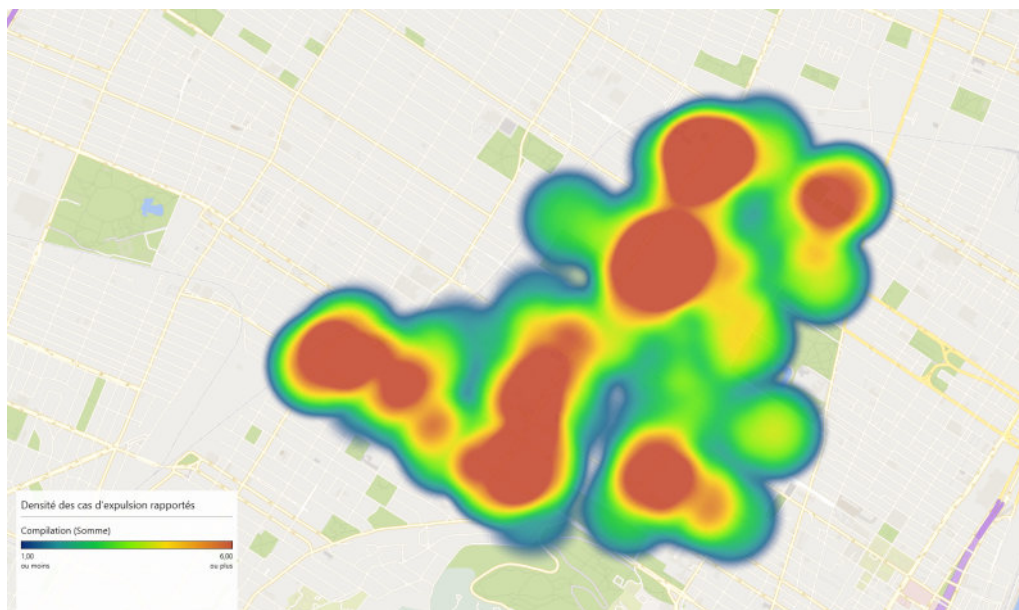
Les logements ayant fait l'objet d'une demande de reprise, d'éviction ou de rénoviction sont en bonne partie de grande taille (Graphique 7) et se retrouvent sur les axes des rues Mont-Royal et Saint-Laurent (Graphique 8). Dans 45% des cas, ils avaient trois chambres à coucher ou plus (5 ½ et plus), alors que 22% d'entre eux disposaient de quatre chambres à coucher et plus (6 ½ et plus). Ce constat mérite une certaine attention, puisque les grands logements sont beaucoup plus fortement représentés dans notre échantillon de demandes d'expulsion que dans l'ensemble du parc résidentiel de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal, où, en 2016, ils ne représentaient que 18,2% des unités locatives (13,7% pour les logements de 3 chambres à coucher et 4,5% pour ceux de 4 chambres à coucher et plus) (Ville de Montréal, 2018). En revanche, les plus petits logements, d'une ou de deux chambres à coucher (studios, 2 ½, 3 ½ et 4 ½), sont nettement les plus nombreux dans

l'arrondissement (77,4%) que parmi les demandes d'expulsion rapportées (41%). Comme les grands logements sont plus rares et possiblement plus en demande, on peut penser qu'ils comportent un potentiel plus élevé de mise en valeur et qu'ils constituent alors des cibles de choix pour les expulsions motivées par des projets spéculatifs.

**Graphique 7 - Taille des logements visés par les expulsions**



### Carte 1 – Localisation des expulsions rapportées



**Tableau 3 - Durée d'occupation des logements visés**

	2010-2020		2010-2014		2015-2019		2019-2020	
<b>Moins de 5 ans</b>	67	16,8%	23	16,1%	14	11,0 %	30	23,3%
<b>5 à 10 ans</b>	79	19,8%	28	19,6%	26	20,5 %	25	19,4%
<b>11-20 ans</b>	118	29,6%	51	35,7%	36	28,3 %	31	24,0%
<b>21 à 30 ans</b>	66	16,5%	22	15,4%	15	11,8 %	24	18,6%
<b>Plus de 30 ans</b>	15	3,8%	6	4,2%	8	6,3%	6	4,7%
<b>Moyenne</b>	17,7		13,7		14,9		14,2	
<b>Médiane</b>	14,5		12,0		15,0		12,0	

La durée d'occupation du logement semble être un autre facteur exposant davantage les locataires aux chances de faire face à une demande d'expulsion. En effet, si on retire de notre échantillon les 54 fiches pour lesquelles les locataires n'ont pas répondu à cette question, plus de la moitié des 345 répondants (58%) y ont emménagé il y a plus de 10 ans et y sont en moyenne établis depuis 17,7 ans (médiane de 14,5 ans – Tableau 3). La durée d'occupation n'augmente pas à elle seule la probabilité d'être expulsé. Elle expose davantage les locataires à ce risque parce qu'elle est généralement associée à une progression plus faible des loyers dans le temps. C'est aussi ce que démontrent les données recueillies (Tableaux 4 et 5). Pour l'ensemble des logements visés par une demande d'expulsion entre 2010 et 2020 (toutes tailles confondues), le loyer moyen s'élevait à 778\$



(médiane de 725\$) alors que, dans l'arrondissement, ce loyer était déjà de 823 \$ en 2011, avant de passer à 965\$ en 2018 puis à 1005\$ en 2019. L'écart est encore plus marqué lorsqu'on s'attarde aux logements de grande taille (5 ½ et plus) qui sont, rappelons-le, largement représentés parmi ceux visés par les demandes d'expulsion. Ceux-ci affichent des loyers (moyens) nettement inférieurs aux moyennes du marché qui étaient de 1251\$ en 2016 et de 1601\$ en 2019.

**Tableau 4 - Loyers moyens et loyers médians selon la taille des logements visés**

Taille du logement	Loyer moyen	Loyer médian
2 ½	438 \$	458 \$
3 ½	705 \$	600 \$
4 ½	691 \$	644 \$
5 ½	857 \$	793 \$
6 ½	904 \$	875 \$
7 ½ et plus	985 \$	1 005 \$
Studio	467 \$	420 \$
Inconnu	808 \$	726 \$
Toutes tailles confondues	778 \$	725 \$

**Tableau 5 - Loyers moyens – Arrondissement Plateau-Mont-Royal (\$)**

	Octobre 2016	Octobre 2017	Octobre 2018	Octobre 2019
Studios	672	685	753	747
1 chambre	820	868	887	907
2 chambres	928	948	1059	1035
3 chambres et plus	1251	1385	1481	1601
Total	861	900	965	1005

Source SCHL : Portail de l'information sur le marché de l'habitation)

Ainsi, les grands logements occupés par la même personne depuis longtemps sont plus susceptibles d'être loués moins cher que ceux qui ont récemment été remis sur le marché. Il y a donc un intérêt manifeste à mettre fin à des baux conclus il y a plusieurs années afin d'exploiter le plein potentiel commercial de logements qui, dans les conditions actuelles du marché, pourraient être reloués beaucoup plus cher à de nouveaux locataires.

### **3.4 Les relations entre propriétaires et locataires**

Les questions relatives aux relations entre propriétaires et locataires sont celles qui, dans les fiches compilées par le Comité logement du Plateau Mont-Royal, ont enregistré les plus faibles taux de réponse. En moyenne, 40% des répondants n'ont pas répondu aux questions visant à savoir s'ils entretenaient des rapports conflictuels avec leur propriétaire et s'ils

estimaient que la demande de ce dernier (de reprise, d'éviction ou de non-reconduction du bail pour motif de travaux majeurs) avait été faite de bonne foi. Ce taux d'abstention relativement important peut s'expliquer par le caractère délicat de ces questions et par le fait que certaines personnes puissent être réticentes à l'idée de s'exprimer publiquement à ce sujet. Si tel est effectivement le cas, l'absence de réponse pourrait être interprétée comme une admission tacite de relations conflictuelles que l'on craint toutefois de révéler au grand jour.

Cette hypothèse mérite d'être considérée pour au moins deux raisons. Premièrement, malgré le fait que les répondants.es aient été nombreux à ne pas se prononcer sur la question, 26% ont néanmoins affirmé entretenir une relation conflictuelle avec leur propriétaire et 48% ont exprimé des doutes sur sa bonne foi. Deuxièmement, les vérifications que nous avons effectuées laissent croire que les doutes d'un nombre important de répondants.es quant à la bonne foi du propriétaire pourraient être fondés et que, de manière encore plus préoccupante d'un point de vue règlementaire, les mécanismes prévus pour éviter les expulsions sous de faux prétexte seraient relativement inefficaces.

**Tableau 6 - Relations conflictuelles avec le propriétaire**

	Nb	%
Non	123	31%
Oui	105	26%
Pas de réponse	171	43%
Total	399	100%

**Tableau 7 - Doutes sur la bonne foi du propriétaire**

	Reprises	Évictions	Rénovations majeures	Total des expulsions
Non	9%	8%	14%	10%
Oui	67%	51%	27%	48%
Pas de réponse	24%	41%	59%	42%
<b>TOTAL</b>	100%	100%	100%	100%

Constatant que plusieurs répondants remettaient en question les intentions du propriétaire, nous avons cherché à savoir si, dans les cas recensés depuis 2017 où le propriétaire déclarait vouloir effectuer des travaux dans le logement, c'est-à-dire dans les cas d'évictions ou de rénovictions, celui-ci avait par la suite obtenu de l'Arrondissement un permis de transformation ou d'agrandissement l'autorisant à réaliser son projet. Or, pour les 102 demandes d'éviction et de rénoviction rapportées au Comité logement du Plateau Mont-Royal entre le mois d'avril 2017 et la fin janvier 2020, un permis n'a été émis que dans 26

cas (25,5%), essentiellement dans des dossiers de rénovation (25 permis sur 26). Ces résultats pourraient en partie être biaisés par le fait que 74 de ces 102 cas d'éviction et de rénovation ont été déclarés à la fin de l'année 2019. Il serait donc possible qu'un certain nombre de propriétaires aient depuis formulé une demande de permis et que, au moment où les données ont été compilées (au début du mois de février 2020), ceux-ci étaient encore été en attente d'une réponse. Nous avons donc exclu de cet échantillon les demandes reçues en 2019-2020, pour ne conserver que les 28 demandes d'éviction et de rénovation recueillies pour les années 2017-2018 et 2018-2019<sup>10</sup>. Malgré cela, la tendance demeure la même et s'exprime de manière encore plus forte : pour ces deux années, seulement 2 permis ont été accordés en 28 occasions (7,1%). Encore-là, les interprétations à donner à cette observation sont possiblement nombreuses. On peut d'abord penser que des propriétaires ont effectué leurs travaux sans permis. On peut aussi supposer qu'un certain nombre de projets d'éviction ou de rénovation n'ont finalement pas vu le jour, suite au refus du locataire de quitter son logement ou encore à un changement dans les projets du propriétaire, et que ce dernier n'a donc pas eu besoin de demander un permis. Enfin, compte tenu du contexte actuel de surchauffe immobilière et de pénurie de logement favorable aux propriétaires, on ne peut également exclure la possibilité que l'intention du propriétaire n'ait pas véritablement été d'effectuer des travaux, mais plutôt d'inciter le locataire à partir.

---

<sup>10</sup> On se rappellera que jusqu'au début de l'année 2019-2020, les reprises de logement constituaient de très loin le principal motif des expulsions rapportées au Comité logement.

#### 4. Les transactions immobilières entourant l'expulsion

Nous avons par la suite cherché à savoir si la croissance des expulsions résidentielles sur le Plateau Mont-Royal pouvait être liée aux dynamiques immobilières locales, en particulier au fait que l'arrondissement représente un marché convoité par de nombreux investisseurs. Pour y parvenir, nous avons initialement constitué une liste de 420 adresses, différentes de celles que le Comité logement avait déjà compilées et où une expulsion avait probablement eu lieu<sup>11</sup>. Nous avons par la suite prévu nous rendre à ces adresses afin de vérifier, en interrogeant les occupant.es au moyen d'un questionnaire, si l'expulsion avait eu lieu, à quel point étaient fondés les motifs pour lesquels l'expulsion avait été obtenue (le cas échéant) et dans quelle mesure celle-ci avait pu constituer une occasion d'affaire intéressante. Les règles sanitaires adoptées au cours des derniers mois dans le cadre de la lutte contre la pandémie de Covid-19 nous ont évidemment empêché de réaliser ce volet de la recherche. Il est toutefois possible de prendre une certaine mesure des motivations commerciales, voire spéculatives, à l'origine des expulsions résidentielles en examinant, pour les immeubles répertoriés par le Comité logement, les transactions effectuées avant ou après la réception par les locataires d'un avis d'expulsion. Nous faisons ainsi l'hypothèse que les expulsions réalisées dans le but d'augmenter la valeur marchande d'une propriété avaient plus de chance d'avoir été l'œuvre de propriétaires ayant récemment acquis l'immeuble – probablement à fort prix - et souhaitant rentabiliser leur investissement dans un court délai ou encore, de propriétaires désirant vendre leur bien rapidement après avoir fait quitter les locataires et y avoir effectué des travaux.

Comme les seuls immeubles pour lesquels nous connaissions la date de réception de l'expulsion étaient ceux qui avaient été portés à la connaissance du Comité logement, nous avons, pour avoir un aperçu de la fréquence à laquelle de telles situations se sont effectivement produites, constitué un échantillon de 199 immeubles à partir des 399 déjà répertoriés par l'organisme. Ces immeubles ont été choisis au hasard avec pour seul critère d'obtenir une représentation relativement équitable des dix années couvertes par cette étude. Pour chacun, nous avons par la suite récupéré tous les contrats de vente inscrits au Registre foncier du Québec (RFQ) entre 2010 et 2020. Ces contrats nous ont fourni des informations quant à la date des transactions et leur prix. Ils nous ont également permis d'isoler les adresses pour lesquelles une transaction avait été conclue dans les 36 mois (3 ans) précédant ou suivant la transmission aux locataires d'un avis d'expulsion. Nous faisons l'hypothèse que plus le délai était long entre la transaction immobilière et la réception de l'avis par les locataires et que plus il se rapprochait de la limite de 36 mois que nous avons fixée, plus il était difficile d'associer l'expulsion à une opération spéculative. À l'inverse, plus ce délai était court, plus il était raisonnable de penser que, sans pour autant qu'il s'agisse d'une certitude, la transaction et l'avis d'expulsion pouvaient constituer deux moments d'une même stratégie de revalorisation résidentielle.

---

<sup>11</sup> Nous avons constitué cette liste à partir du répertoire des permis de rénovation et de transformation accordés par l'Arrondissement Le Plateau-Mont-Royal entre 2010 et 2019. En examinant attentivement les motifs pour lesquels le permis était demandé, il nous a été possible d'isoler 420 adresses pour lesquelles les travaux projetés par le propriétaire avaient des chances d'avoir entraîné l'expulsion des locataires.

Les résultats de cette enquête révèlent que dans 63,3% des cas (126 sur 199) l'expulsion des locataires a, dans un court délai, été précédée ou suivie d'une transaction sur l'immeuble (un achat ou une vente). Ils suggèrent ainsi que dans une portion significative des cas (6 fois sur dix), l'achat ou la vente de l'immeuble pouvait être liée à la décision du propriétaire d'en expulser les locataires. Nous avons regroupé ces résultats en trois scénarios que nous présenterons successivement : 1) celui, de loin le plus fréquent, où l'expulsion est survenue peu de temps après l'acquisition de l'immeuble par un nouveau propriétaire; 2) celui où l'immeuble a été vendu peu de temps après l'expulsion; et 3) celui, moins courant, s'apparentant à un « flip » immobilier, où l'expulsion s'est produite dans un délai relativement court entre l'achat de l'immeuble par un nouveau propriétaire et sa revente à profit. Les informations fournies par la Registre foncier du Québec ne permettent évidemment pas d'établir de lien de causalité directe entre la ou les transactions dont l'immeuble a fait l'objet et l'expulsion des locataires. À défaut d'avoir pu mener une enquête qualitative plus approfondie jetant un meilleur éclairage sur les motivations réelles des acteurs en cause, l'analyse des contrats de vente publiés au RFQ nous permet néanmoins de dégager quelques tendances.

#### **4.1 L'expulsion par un nouveau propriétaire**

Sur les 199 adresses examinées, 99 immeubles (49,7%) ont été achetés au cours des 36 mois précédant la réception d'un avis d'expulsion par le ou les locataires. En moyenne, le montant de la transaction s'élevait à 891 000 \$ (médiane de 795 000\$). Nous remarquons également que, dans ces situations, la demande d'expulsion est survenue assez rapidement, puisque le délai médian entre l'achat de l'immeuble et la transmission d'un avis au locataire était de 142 jours, soit d'un peu moins de 5 mois.

**Tableau 8 - Immeubles achetés au cours de 36 mois précédant la transmission de l'avis d'expulsion**

Nombre (sur 199)	99
Prix d'achat moyen (\$)	890 928
Prix d'achat médian (\$)	795 000
Délai moyen avant la transmission de l'avis (jr)	223
Délai médian avant la transmission de l'avis (jr)	142

Dans la moitié des cas (49 sur 99), le motif d'expulsion invoqué par le nouveau propriétaire a été la reprise de possession, ce qui peut en partie expliquer la rapidité avec laquelle l'avis a été transmis au locataire. Si l'intention du propriétaire au moment de l'achat était d'emménager lui-même ou de loger un membre de sa famille dans l'immeuble, on pouvait effectivement s'attendre à ce qu'il entreprenne des démarches en ce sens dans un délai relativement court. Cependant, les informations dont nous disposons ne nous permettent pas de nous prononcer sur les intentions réelles du propriétaire, soit sur le fait que la reprise a été demandée de bonne foi et non simplement pour obtenir le départ des locataires,

comme le craignaient plusieurs personnes rencontrées par le Comité logement (voir la section 3.4).

**Tableau 9 - Les expulsions par les nouveaux propriétaires**

Demande du nouveau propriétaire	Nombre	Délai médian de transmission de l'avis (jr)
Reprise de possession	49	146
Éviction	37	
Changement d'affectation	3	277
Subdivision	14	150,5
Transformation en cottage	3	56
Agrandissement	17	164
Rénovictions	9	82
Inconnu	4	

Même si elles n'ont connu d'augmentation significative que depuis 2018-2019, les évictions et les rénovictions sont elles aussi très bien représentées parmi les expulsions demandées à la suite de l'achat de l'immeuble par un nouveau propriétaire. Elles comptent pour 46,5% des cas (46 sur 99). Là encore, la demande d'expulsion est survenue assez vite après l'acquisition. Les avis pour agrandissement ou pour subdivision ont été transmis dans un délai d'environ 6 mois suivant l'achat (médiane de 150,5 jours pour les subdivisions et de 164 jours pour les agrandissements), alors que les démarches d'expulsion pour rénovations majeures (les rénovictions) ont été entreprises beaucoup plus rapidement, dans un délai de 2 à 3 mois (médiane de 82 jours). Cette fois, la décision d'expulser ne peut être attribuée au désir du propriétaire de faire un usage personnel de son immeuble. La rapidité avec laquelle la séquence des événements se déroule (l'achat et la demande d'expulsion) tend plutôt à soutenir l'hypothèse selon laquelle l'expulsion faisait partie des plans du propriétaires au moment de l'achat et qu'elle aurait été motivée par des considérations commerciales. L'expulsion aurait alors été au cœur d'une stratégie d'investissement immobilier.

#### **4.2 Les ventes consécutives à l'expulsion**

Les ventes enregistrées dans les 36 mois suivant la demande d'expulsion ont été beaucoup moins nombreuses. Elles ne représentent que 10,1% de notre échantillon (20 sur 199). On constate cependant les mêmes tendances : une fois de plus, les événements s'enchaînent rapidement, laissant entrevoir la possibilité que l'expulsion aurait pu servir, dans ces cas, à préparer la vente. En effet, nous avons observé que la vente finale de l'immeuble, qui aboutit aux termes de plusieurs étapes (mise en vente, visites, évaluation des offres, inspection, approbation du prêt par la banque et conclusion de la transaction chez le notaire), avait été réalisée un peu moins de 8 mois après la transmission aux locataires de l'avis d'expulsion (médiane de 315 jours). Cela signifie que, pour les locataires qui ont effectivement quitté les lieux un certain temps après avoir reçu l'avis, il s'est écoulé un

délai encore plus court avant que le propriétaire ne mette l'immeuble en vente. Plus le laps de temps séparant l'expulsion de la vente est réduit, plus il est à notre avis vraisemblable de croire que les deux événements aient été liés.

**Tableau 10 – Immeubles vendus au cours des 36 mois suivant la transmission de l'avis d'expulsion**

Nombre (sur 199)	20
Prix d'achat moyen (\$)	828 953
Prix d'achat médian (\$)	600 000
Délai moyen avant la transmission de l'avis (jr)	322
Délai médian avant la transmission de l'avis (jr)	314,5

**Tableau 11 – Les expulsions précédant la vente**

Demande du nouveau propriétaire	Nombre	Délai médian de transmission de l'avis (jr)
Reprise de possession	15	337
Évictions	3	327,5
Rénoventions	1	44
Inconnu	1	99

Nous remarquons également que 3 fois sur 4 (à 15 occasions sur 20), la vente a été effectuée à la suite d'une demande de reprise de possession. Il convient alors de se demander pourquoi les propriétaires ont voulu vendre leur propriété immédiatement après avoir exercé un droit qui leur permet de s'y loger ou d'y loger un membre de leur famille. À défaut d'avoir été en mesure de reconstituer le fil des événements pour chacun de ces immeubles, certaines hypothèses d'explication peuvent être avancées. Il est d'abord possible que la décision de vendre l'immeuble ait été prise après que le propriétaire eut renoncé à reprendre l'immeuble. Il se pourrait également, comme le craignaient certains locataires, que le propriétaire ait été de mauvaise foi et que la demande de reprise de possession ait servi de prétexte pour libérer les logements de leurs occupants en vue d'en augmenter la valeur de revente. Cette hypothèse est d'autant plus plausible que les logements visés étaient occupés depuis longtemps par le même locataire (médiane de 10 ans). Parmi ces 15 logements, 10 étaient des 4 ½ ou plus, dont le loyer médian de 680 \$ était aussi relativement faible comparé au prix que l'on peut obtenir sur le marché de la location pour des logements équivalents.

#### **4.3 Les « flip » immobiliers**

Le scénario du « flip » immobilier, au cours duquel l'achat de l'immeuble, l'expulsion de ses occupants et sa revente se succèdent en peu de temps, est celui que nous avons rencontré le moins souvent. Dans notre échantillon de 199 adresses, il ne s'est produit qu'à 7 reprises.

Les flips ne semblent donc pas avoir été une cause très importante d'expulsion. Nous constatons toutefois que lorsqu'elle a eu lieu, l'opération a effectivement été de très courte durée. Elle a été entièrement complétée en un peu plus de 12 mois (médiane de 376 jours). Elle a également permis d'augmenter la valeur marchande de l'immeuble qui, règle générale, s'est vendu 70 000\$ de plus (médiane) que le prix auquel il avait été acheté quelques mois auparavant<sup>12</sup>. Parmi les 7 cas identifiés, un nombre important (4) ont été portés à l'attention du Comité logement à la suite d'une demande de reprise de possession par le nouveau propriétaire, ce qui soulève, une fois de plus, des questions sur les intentions réelles de ce dernier.

**Tableau 12 – Les expulsions précédées et suivies d'une transaction immobilière**

Nombre	7
Reprise possession	4
Subdivision	3
Profit moyen	336 640 \$
Profit médian	70 000 \$
Durée médiane du flip (jr)	376
Délai médian expulsion/vente (jr)	220

Il est possible de dégager trois constats des scénarios examinés précédemment. Premièrement, il semble que l'expulsion s'accompagne assez fréquemment d'une transaction immobilière, antérieure ou postérieure à celle-ci (126 fois sur 199). Il ne s'agit donc pas souvent d'un acte isolé et tend plutôt à s'inscrire dans un continuum d'actions de la part du propriétaire. Deuxièmement, lorsque de telles situations se produisent, l'expulsion est généralement demandée par un nouvel acheteur, c'est-à-dire que, dans la très grande majorité des cas (99 sur 126), elle survient très peu de temps après l'acquisition de l'immeuble par un nouveau propriétaire. Si l'expulsion a participé d'une certaine stratégie d'investissement, voire d'une opération spéculative, il faut en conclure qu'elle aura davantage servi à rentabiliser des investissements préalables qu'à préparer des immeubles à leur revente à profit. Troisièmement, comme la transaction a plus souvent été conclue avant la transmission d'un avis d'expulsion et que cette dernière a, dans plus de la moitié des cas, été demandée à des fins de reprise de possession (49 sur 99), il est difficile d'affirmer qu'elle était à tout coup motivée par des desseins spéculatifs. On ne peut exclure la possibilité qu'un certain nombre de ces demandes de reprise de possession aient été formulées de mauvaise foi, comme une enquête du Comité logement de la Petite-Patrie l'a récemment illustré<sup>13</sup>, mais les limites que la pandémie a imposées à notre recherche ne nous ont pas permis de le démontrer hors de tout doute. Il n'en demeure pas moins qu'un

<sup>12</sup> Il convient de distinguer l'augmentation de la valeur marchande de l'immeuble, dont il est question ici, du profit réalisé par le propriétaire. Pour avoir une juste mesure du profit, il aurait fallu connaître les dépenses (d'entretien, de rénovations, ...) encourues par le propriétaire alors qu'il était en possession de l'immeuble et les déduire du bénéfice réalisé à l'occasion de la vente.

<sup>13</sup> Comité logement de la Petite-Patrie (2020) « Entre fraude et spéculation. Enquêtes sur les reprises et évictions de logements », Rapport de recherche, 38 p.



nombre significatif de demandes d'expulsion formulées peu de temps après l'acquisition de l'immeuble par un nouveau propriétaire (37 sur 99) l'ont été pour des motifs autres que la reprise (pour des évictions et rénovictions), des pratiques que l'on peut plus aisément associer à des projets d'investissement. Si l'on ajoute à ce chiffre les 20 cas d'expulsion préalables à une vente et les 7 cas de « flips » immobiliers, on obtient un total de 73 situations sur 199 (36,7%) pour lesquelles le désir du propriétaire de faire un usage personnel de son bien ne peut être mis en cause et pour lesquelles on peut plus raisonnablement penser que l'expulsion constituait un moyen d'augmenter la valeur locative ou marchande de l'immeuble<sup>14</sup>.

---

<sup>14</sup> Il faut là encore se garder de tirer des conclusions trop hâtives quant aux intentions des propriétaires, en particulier dans le cas des évictions, dans la mesure où il pourrait exister des raisons pour lesquelles un propriétaire souhaiterait subdiviser ou agrandir un logement sans que cela ne lui soit profitable financièrement. De telles situations sont cependant plus difficiles à imaginer au sujet des rénovictions, puisque, comme nous l'avons vu précédemment, rien dans les lois en vigueur n'oblige les propriétaires à demander le départ définitif des locataires pour effectuer des rénovations dans leur logement, aussi importantes soient-elles.

## 5. L'expulsion et ses conséquences

La dernière partie de notre recherche a consisté à compléter le portrait du processus d'expulsion en recueillant des informations sur ce qu'il était advenu des locataires après qu'ils et elles aient reçu un avis de la part de leur propriétaire et qu'ils et elles se soient rendus au Comité logement du Plateau-Mont-Royal pour obtenir de l'information. Nous cherchions plus précisément à savoir si les locataires avaient effectivement quitté leur logement et, le cas échéant, dans quelles conditions ils et elles s'étaient relogés et quelles avaient été les conséquences de cet événement.

Pour y parvenir, nous avons communiqué par téléphone avec les 399 personnes qui avaient consulté le Comité logement entre 2010 et 2020<sup>15</sup>. Conséquence probable du déménagement de plusieurs d'entre elles, de nombreux numéros de téléphone n'étaient plus en service. Toutes les personnes rejointes n'ont pas non plus retourné nos appels. Nous sommes néanmoins parvenus à en rejoindre 120 que nous avons questionnées sur les événements ayant suivi leur visite à l'organisme. Parmi l'ensemble de ces répondants, 71,8% ont déclaré qu'ils détenaient un diplôme universitaire lorsqu'ils ont reçu un avis d'expulsion de leur propriétaire et 68,1 % occupaient un emploi, que ce soit à titre de salarié.es ou de travailleur.se autonome. Le questionnaire auquel nous avons soumis ces personnes (voir l'Annexe 2) visait à établir 1) si l'expulsion avait bel et bien eu lieu, 2) dans quel secteur les locataires expulsés s'étaient relocalisés, 3) les caractéristiques de leur nouveau logement et 4) l'impact de l'expulsion sur leur vie personnelle et communautaire.

### 5.1 La fréquence des expulsions et les conditions du départ

Nous constatons dans un premier temps que la demande formulée par le propriétaire de procéder à une reprise de possession, une éviction ou à des rénovictions s'est plus souvent qu'autrement soldée par le départ des locataires. Dans 71,6% des cas (86 sur 120), les répondant.es ont attribué leur déménagement aux démarches du propriétaire (Graphique 8). Ils ont aussi été nombreux (89) à affirmer qu'il s'agissait de la première tentative en ce sens de la part de ce dernier. Même si ceux et celles qui ont répondu favorablement à cette question ne sont pas nécessairement les mêmes que ceux qui ont effectivement quitté leur logement, on peut raisonnablement supposer que le départ des locataires n'est, règle générale, pas survenu à la suite de multiples démarches de la part du propriétaire, mais dès la première demande.

---

<sup>15</sup> Nous souhaitons tout particulièrement remercier Martine El-Ouardi, Gabrielle Cantin et Arnaud Hoste qui ont effectué la très grande majorité de ces appels.

## Graphique 8 – Les départs du logement dus à l’expulsion



Parmi les 86 locataires qui ont quitté leur logement pour motif d’expulsion, seulement 9 (10,5%) ont dit avoir d’emblée accepté de partir. Ainsi, la quasi-totalité des répondant.es est partie de façon involontaire, ou du moins, après des discussions avec le propriétaire ou après avoir refusé de quitter : 49 (55,7%) ont négocié les conditions de leur départ, alors que 30 (34,9%) ont quitté de force à la suite d’une décision judiciaire. Que les expulsions aient été réalisées de plein droit ou non, les résultats de notre sondage indiquent que ce processus est généralement source de tensions opposant le projet du propriétaire pour son immeuble et le désir des locataires de rester chez eux. Le sondage montre également que le propriétaire obtient habituellement ce qu’il demande, ce qui soulève d’importantes questions sur l’effectivité du droit au maintien dans les lieux des locataires dans un contexte de hausse marquée des expulsions résidentielles.

### 5.2 La relocalisation

Parmi les répondants ayant été déplacés, la grande majorité, soit 55 sur 86 (64%) vivent aujourd’hui à l’extérieur de l’arrondissement et, dans certains cas, de la ville de Montréal. Si on exclut les deux ménages vivant maintenant à plus de 180 kilomètres de leur ancienne adresse sur le Plateau Mont-Royal, les déplacés sont, en moyenne, désormais établis à 3,3 kilomètres de leur domicile de départ. Nous avons également mesuré la distance entre leur domicile et la station de métro la plus proche. Ce calcul révèle que les déplacés doivent maintenant parcourir 300 mètres de plus pour accéder au métro. Les cartes 2 et 3 illustrent très bien les déplacements et la localisation des nouveaux domiciles qui se trouvent en majorité à l’extérieur de l’arrondissement. On y constate entre autres que pour ceux et celles qui ont quitté l’arrondissement sans sortir de Montréal, une majorité a élu domicile dans des quartiers limitrophes.

Il est également intéressant de souligner qu'une portion moins importante de ménages, mais néanmoins significative (33 soit 37,5%), a été en mesure de se reloger sur le Plateau-Mont-Royal. On constate cependant, en observant la carte #4 qui présentent les secteurs centraux de l'arrondissement que ces derniers ne se sont pas relogés dans le même secteur. Dans ces cas, l'expulsion semble avoir entraîné des déplacements internes à l'arrondissement au profit de certaines zones. En outre, la carte démontre bien que le centre de l'arrondissement, entre les rues Saint-Grégoire au nord, Rachel au sud, Papineau à l'est et Saint-Denis à l'ouest, s'est vidé suite aux déplacements. En effet, les locataires vivant dans ce secteur du quartier sont presque tous partis. Lors du sondage, à peine une dizaine de locataires vivaient encore dans cette partie de l'arrondissement.

Plusieurs déplacés qui ont réussi à se loger dans le Plateau ou ses quartiers limitrophes (Petite-Patrie et Ville-Marie) vivent actuellement dans des coopératives (voir la carte 5). Ainsi, les politiques de logement social et la présence des coopératives ont contribué à réduire la distance du déplacement dans plusieurs cas. De plus, l'action du Comité logement n'est pas non plus à négliger, puisque son travail comprend l'orientation des locataires vers les ressources appropriées. Ainsi, cette représentation appréciable de participants vivant dans des coopératives est probablement liée à l'aide qu'ils ont reçue de la part du Comité logement.

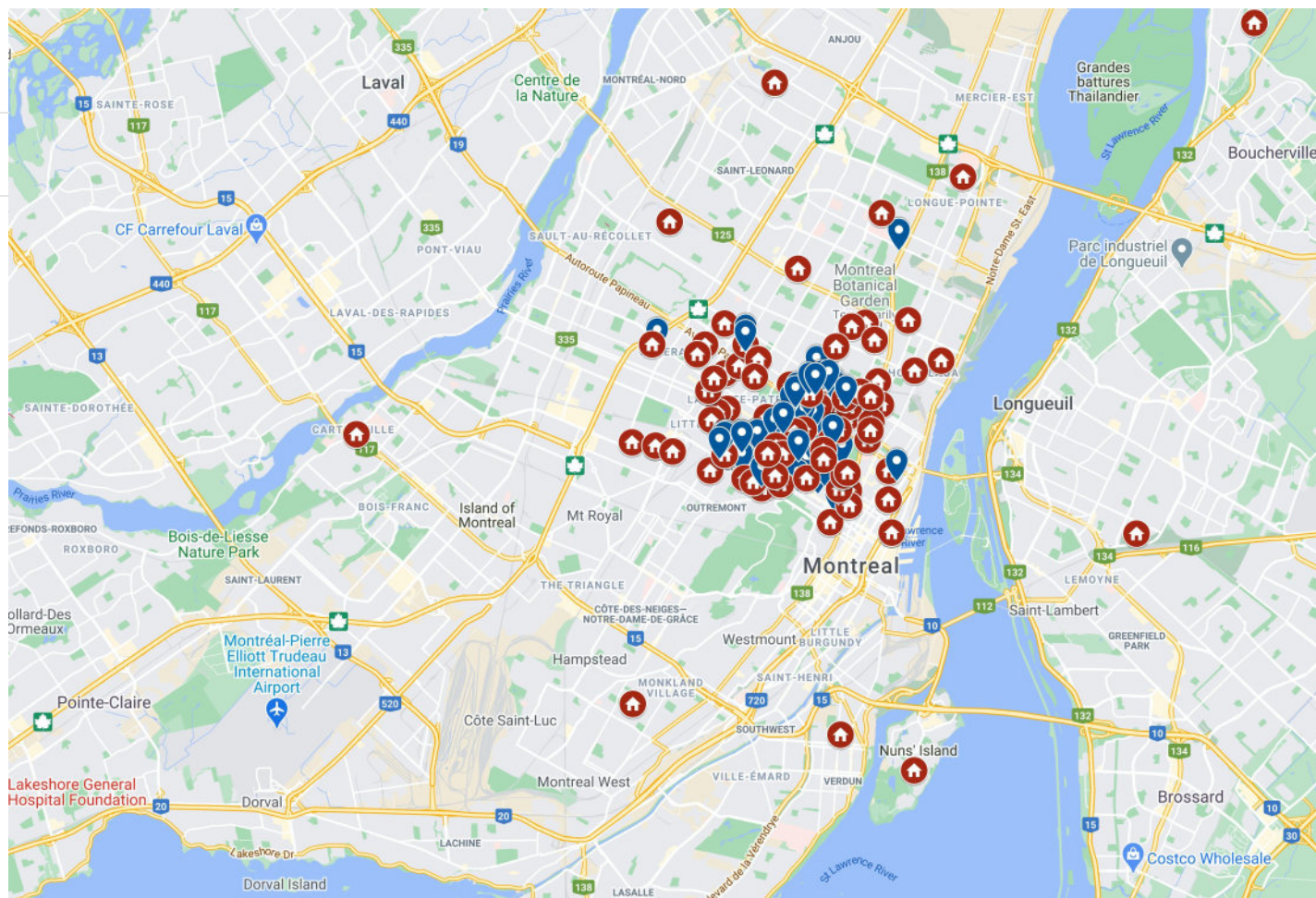
Carte 2 - Les relocalisations des locataires selon les codes postaux, grande

Codes postaux avant le déplacement

 Tous les éléments

Codes postaux lors du sondage

 Tous les éléments





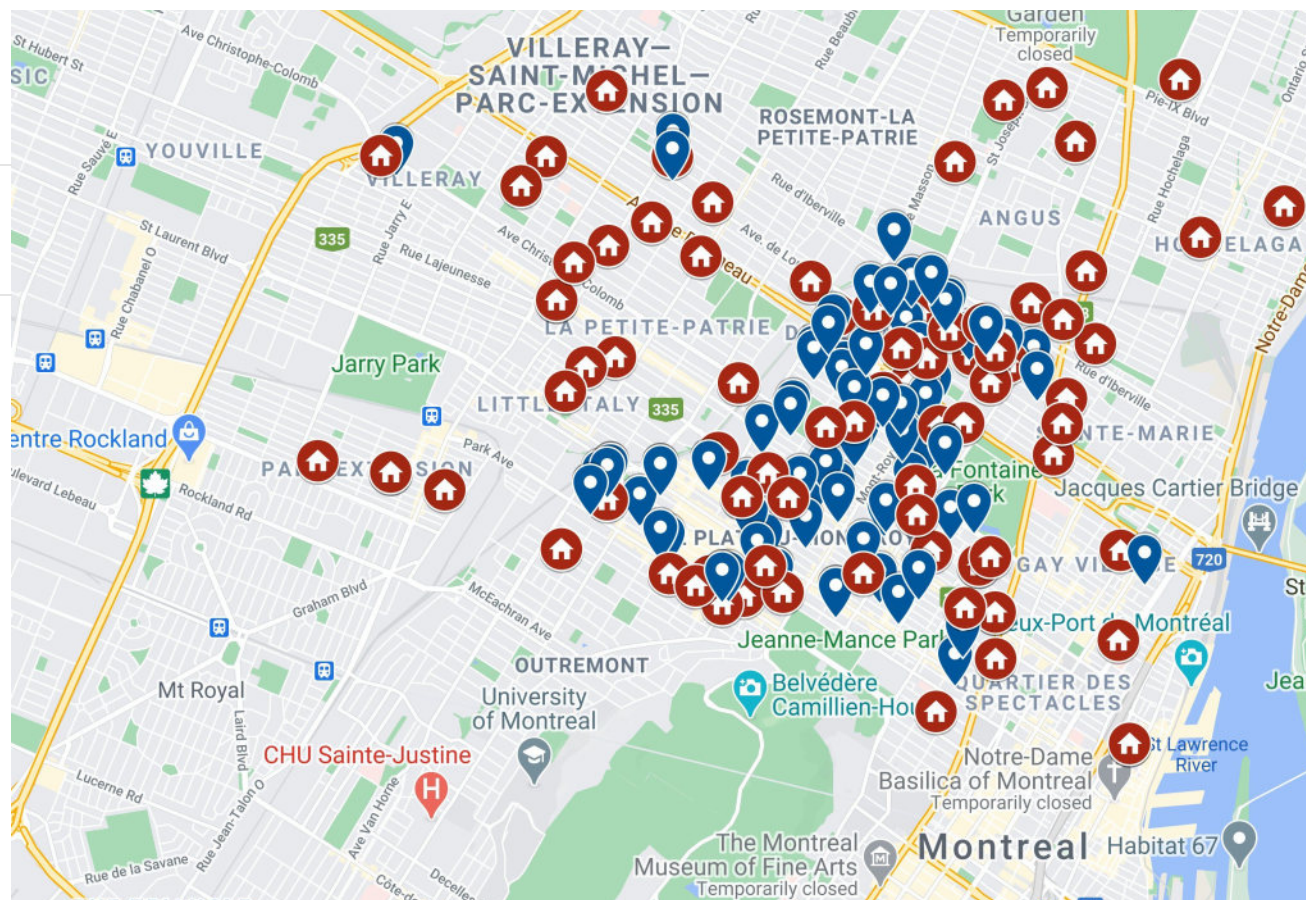
### Carte 3 – Les relocalisations des locataires selon les codes postaux, petite

Codes postaux avant le déplacement

 Tous les éléments


Codes postaux lors du sondage

 Tous les éléments



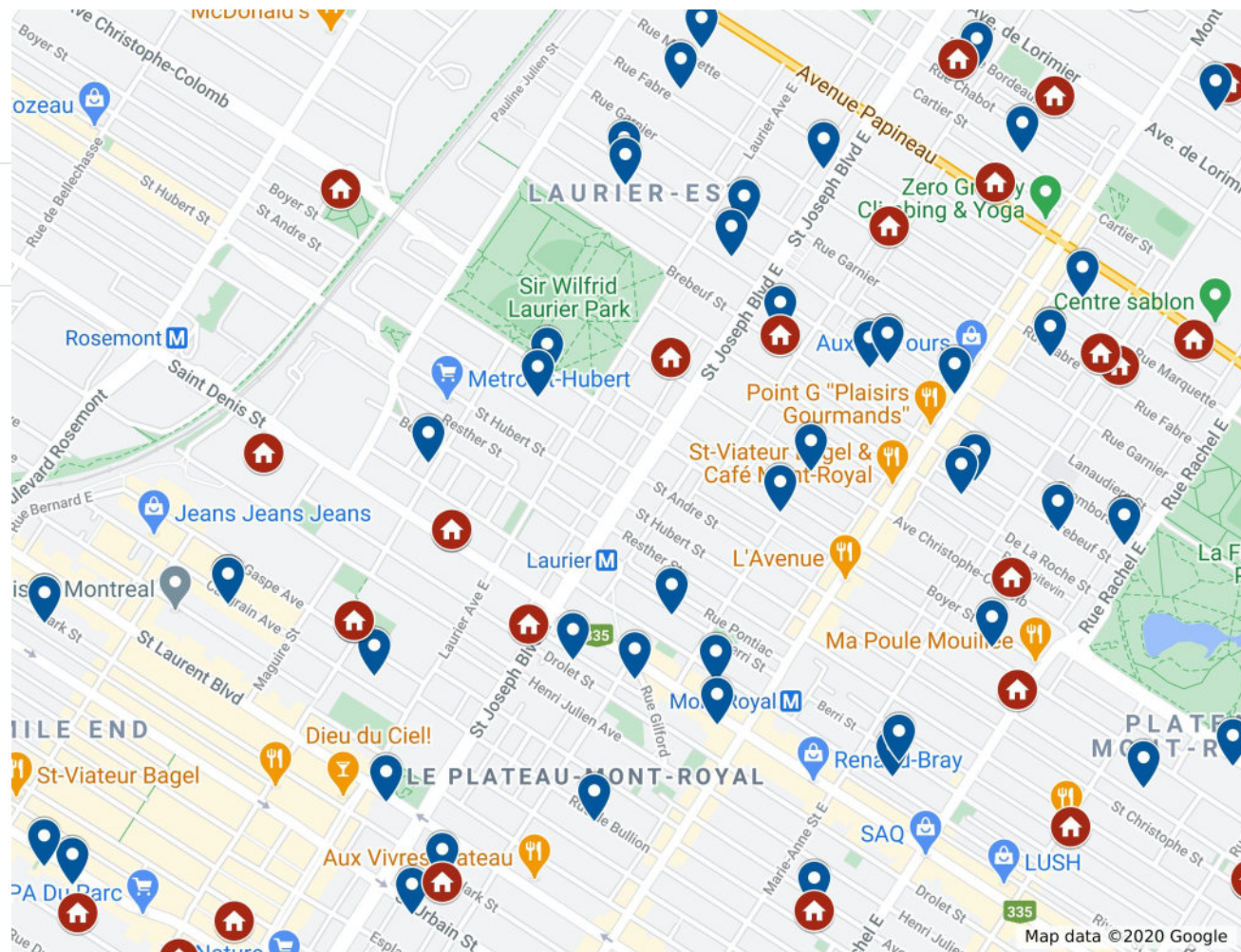
#### Carte 4 – Les déplacements et le centre de l'arrondissement

Codes postaux avant le déplacement

 Tous les éléments

Codes postaux lors du sondage

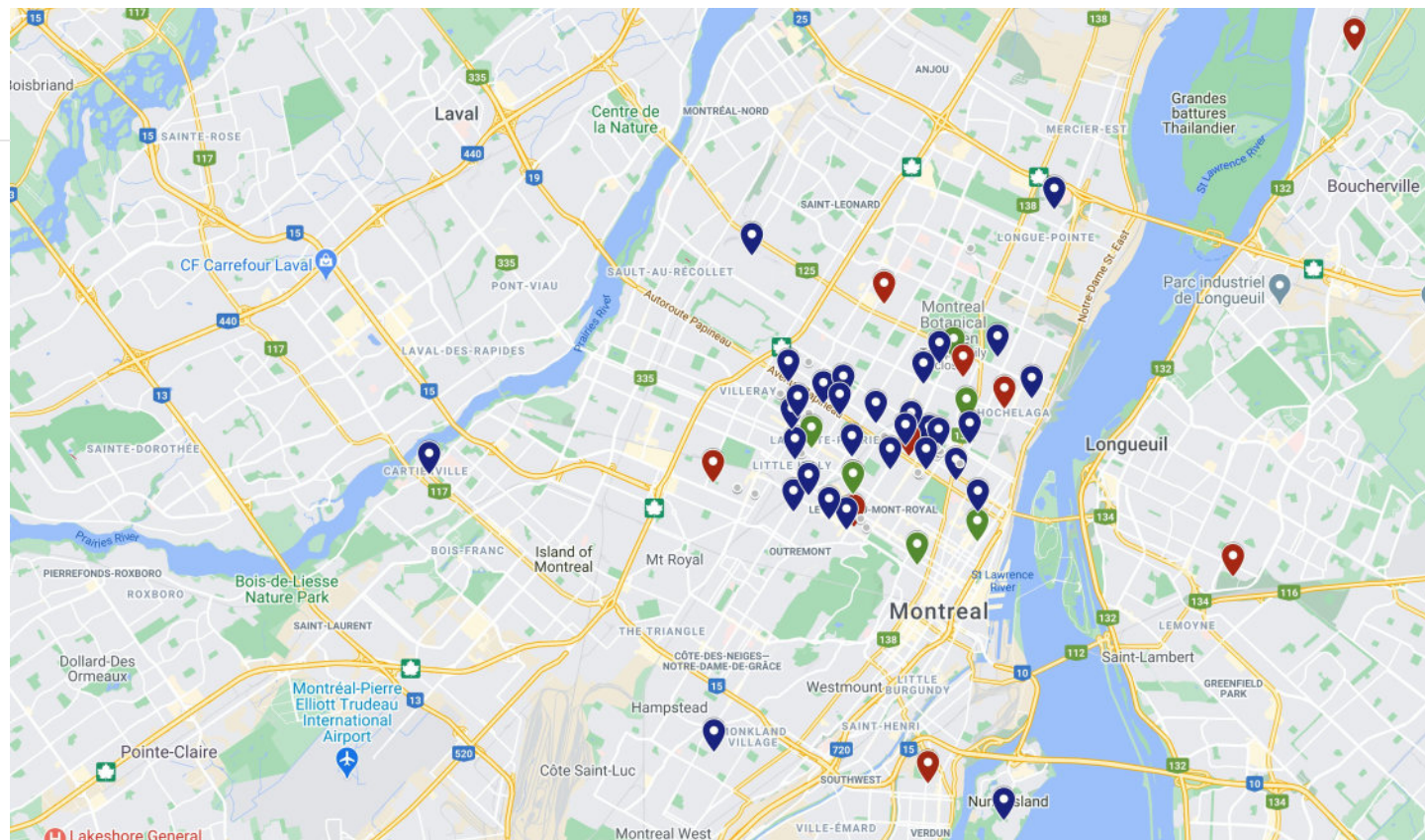
 Tous les éléments





Carte 5 – Les relocalisation selon le type de logement locatif

- Marché privé
- Accès à la propriété
- Logement public
- Autre ou aucune valeur





Le sondage visait aussi à vérifier si la relocalisation avait été temporaire et si l'expulsion avait plongé les locataires dans une certaine précarité résidentielle les ayant contraints à déménager à nouveau dans les années subséquentes. Environ un ménage sur cinq (22,1%) s'est retrouvé dans cette situation. Parmi eux, un peu moins de la moitié (7 sur 19) a dû quitter au cours de l'année suivant son arrivée dans le nouveau logement. Ils ont été encore moins nombreux à attribuer ce second départ à l'inadéquation de leur logement de remplacement (4 sur 19) ou à une procédure d'expulsion de la part de leur nouveau propriétaire (2 sur 19).

### **5.3 Le nouveau logement**

Le troisième volet du sondage portait sur les conditions de relocalisation des locataires, particulièrement sur leur nouveau logement et leur niveau de satisfaction à l'égard de ce dernier. De manière générale, les questions cherchaient à déterminer si l'expulsion s'était traduite par une amélioration ou une dégradation des conditions d'habitation.

L'expulsion a tout d'abord eu une conséquence marquée sur la taille du logement occupé et sur le loyer mensuel. Les ménages locataires ont été nombreux à se reloger dans un logement offrant un moins grand nombre de pièces : 50 parmi les 86 expulsés que nous avons retracés (58,1%) étaient dans cette situation. Le tableau 13 offre quant à lui un portrait plus précis de l'effet de l'expulsion sur la taille du logement occupé. On observe qu'avant l'expulsion, la majorité des locataires occupait des logements de 2 chambres à coucher (4 ½) ou plus et qu'une proportion significative d'entre eux résidait dans un 5 ½ ou 6 ½. Après leur départ, ceux-ci se sont en grande partie relogés dans des 4 ½ ou 3 ½. Nous ne disposons pas d'informations suffisamment précises nous permettant d'évaluer à quel point les déménagements dans des logements comportant moins de pièces seraient attribuables à un changement dans la composition du ménage, à une séparation ou à la fin d'une colocation, par exemple. Cette hypothèse ne peut être exclue d'emblée, mais les réponses à notre sondage révèlent un autre facteur d'explication important qui renvoie plutôt à la hausse des loyers.

**Tableau 13 – Nombre de pièces dans le nouveau logement**

Nombre de pièces	Nombre de répondant.es
Plus élevé	26
Plus petit	50
Inconnu	10

**Tableau 14 – Le type de logement occupé avant et après l’expulsion (nb de répondant.es)**

Type de logement	Ancien logement	Nouveau logement	Écart
Studio ou chambre	0	2	2
2 1/2	3	2	-1
3 1/2	10	23	13
4 1/2	18	21	3
5 1/2	22	10	-12
6 1/2	10	4	-6
7 1/2 et plus	4	2	-2
Inconnu	19	22	

En effet, si les locataires se sont retrouvés dans des logements plus petits après avoir été expulsés, c’est probablement parce qu’ils n’ont pas été en mesure de trouver un logement de même taille à un prix équivalent<sup>16</sup>. Cette situation est celle d’au moins 54 locataires sur les 86 expulsés (62,8%) qui disent avoir subi une augmentation de loyer à la suite de leur déménagement. Comme l’indique le tableau 14, le loyer payé par les locataires après avoir été expulsés a, toute catégorie de logement confondue, significativement augmenté par rapport au prix qu’ils déboursaient auparavant. Dans leur nouveau logement, les locataires payaient en moyenne un loyer qui était de 290 \$ (40%) supérieur au précédent. L’augmentation était de 357\$ (63,3%) pour les 3 1/2, qui forment la catégorie de logements vers laquelle les locataires expulsés ont été les plus nombreux à se tourner, et de 250\$ pour les 5 1/2, qui sont au contraire les logements qui ont été délaissés en plus grand nombre. Enfin, il semble que, dans la majorité des cas, la relocalisation dans un logement plus petit n’ait pas suffi à compenser l’augmentation générale des loyers. Sur les 54 ménages ayant connu une hausse de loyer consécutive à l’expulsion, 34 (63%) l’ont subie malgré avoir déménagé dans un logement de plus petite taille (Tableau 15).

**Tableau 15 – Loyer moyen avant et après l’expulsion, selon la taille du logement**

	Ancien logement \$	Nouveau logement \$	Augmentation \$	Augmentation %
Ensemble des logements	724,97	1015,34	290,37	40
2 1/2	575,67	690	114,33	19,9
3 1/2	563,6	920,5	356,9	63,2
4 1/2	672,83	951,4	278,57	41,4

<sup>16</sup> Règle générale, un logement doté d’un nombre inférieur de pièces est aussi plus petit. C’est, du moins, l’hypothèse à partir de laquelle nous avons effectué nos analyses.

5 1/2	912,91	1162,52	249,61	27,3
6 1/2	968,5	1246	277,5	28,7
7 1/2 et plus	948,5	1345	396,5	41,8

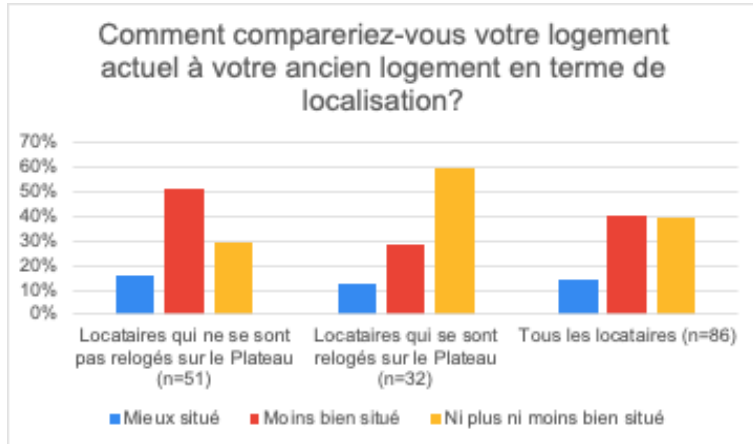
**Tableau 16 – Les changements dans le prix du loyer et la taille du logement**

Les locataires dont le loyer a		Ont déménagé dans un logement		
		Plus grand	Plus petit	Inconnu
Augmenté	54	15	34	5
Diminué	13	4	9	0
Inconnu	19	7	7	

Ces observations concernant la taille et le prix du logement dans lequel les ménages se sont relocalisés nous renseignent davantage sur les conséquences des expulsions sur les conditions d’habitation et sur le parc de logements locatifs. L’expulsion, dont nous avons précédemment dit qu’elle touchait en premier lieu les locataires payant des loyers inférieurs à la moyenne et occupant de grands logements, tend à contraindre ceux-ci et celles-ci à se reloger dans plus petit et à plus fort prix. Lorsque cette pratique gagne en popularité, comme ce fut le cas dans l’arrondissement du Plateau-Mont-Royal au cours des 10 dernières années, elle peut aussi avoir des effets sur les conditions d’accès au logement dans l’ensemble du secteur. Elle peut, entre autres, contribuer à l’effritement du segment du marché de l’habitation qui était jusqu’ici le plus abordable.

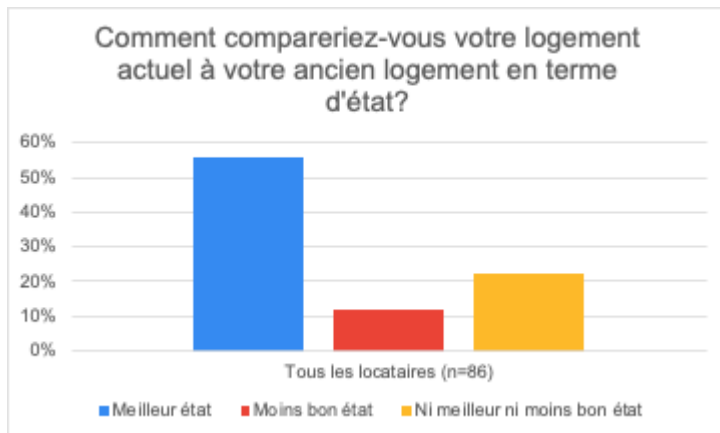
Au chapitre de la localisation, la très grande majorité des locataires expulsés que nous avons interrogés ne considère pas avoir déménagé dans un logement mieux situé que le précédent (graphique 10). Les répondant.es estiment soit être moins bien situés (41%), soit n’être ni mieux ni moins bien situés qu’auparavant (40%). Les locataires les moins satisfaits de leur nouvelle localisation semblent être plus nombreux parmi ceux qui ont quitté le Plateau-Mont-Royal pour des quartiers plus éloignés (voir la carte 6). Ils représentent 51% des répondant.es de ce sous-groupe. Comme nous l’avons vu à la section 5.2, les expulsions qui ont provoqué des déplacements à l’intérieur des limites de l’arrondissement ont orienté les locataires vers des zones plus excentrées.

**Graphique 9 – Comparaison de la localisation de l’ancien et du nouveau logement**







La majorité des locataires expulsés (60%) juge ne pas avoir été en mesure de se reloger dans un appartement mieux adapté à ses besoins (Graphique 11). Ici aussi, ce sont les ménages ayant quitté le Plateau-Mont-Royal qui considèrent avoir le plus perdu au change. La moitié d’entre eux étaient d’avis que leur nouveau logement était moins adapté que celui qu’ils ont dû laisser. Cependant, les répondant.es ont en majorité (56%) affirmé avoir emménagé dans un logement qui était dans un meilleur état de réparation. Environ la moitié (49%) constatait entretenir de meilleures relations avec le nouveau propriétaire.

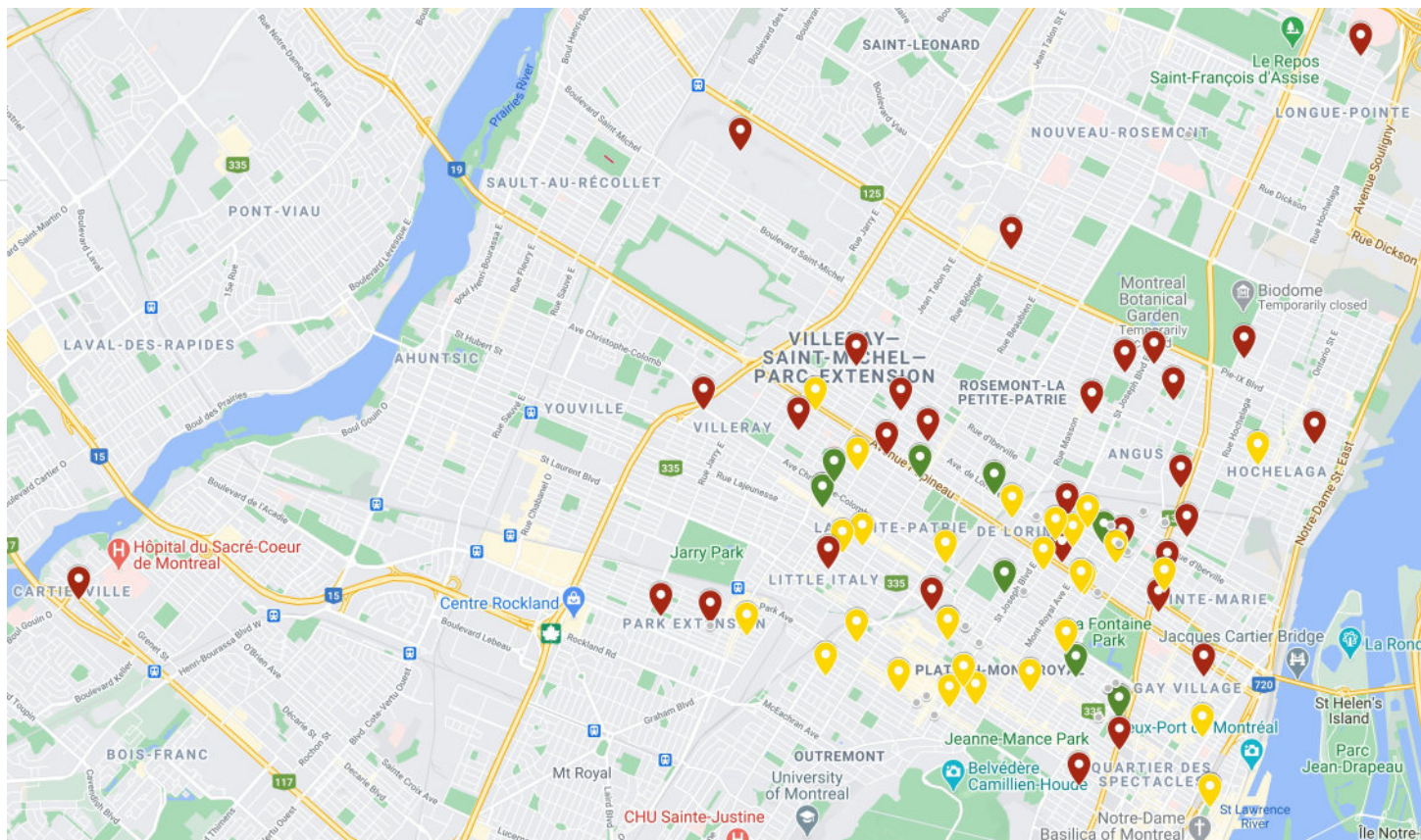
**Graphique 10 – Comparaison de l’état du nouveau et de l’ancien logement**



## Carte 6 – Appréciation de la nouvelle localisation du logement

Codes postaux lors du sondage

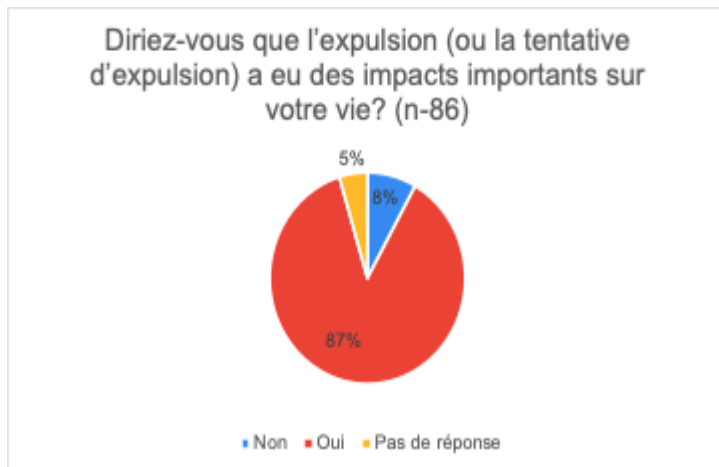
-  Ni plus ni moins bien situé
-  Moins bien situé
-  Mieux situé
-  Autre ou aucune valeur



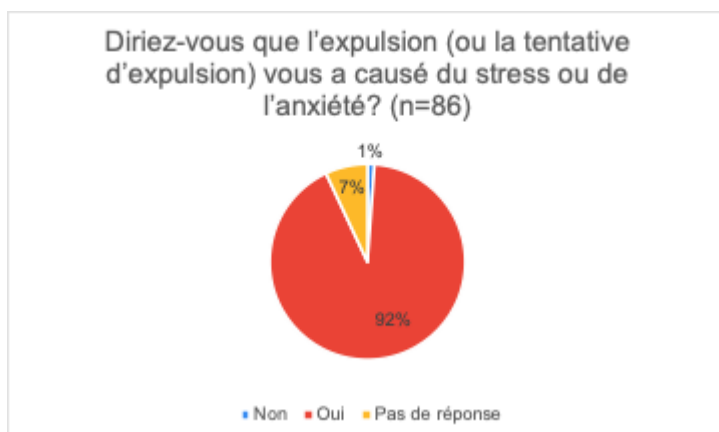
## **5.4 Les conséquences personnelles de l'expulsion**

Le fait que l'éviction puisse avoir des conséquences négatives sur les locataires semble relever de l'évidence, comme le démontrent les recherches effectuées aux États-Unis, (Desmond, 2016). Dans le cas des locataires de notre étude, ces conclusions se confirment. En effet, près de 90% d'entre eux ont mentionné que l'éviction avait des impacts importants sur leur vie (Graphique 12) et plus de 90% ont affirmé que le processus leur avait fait vivre du stress et de l'anxiété (Graphique 13). D'ailleurs, près de la moitié d'entre eux ressentaient toujours du stress plusieurs mois après les faits, lorsqu'ils ont répondu au sondage (graphique 14). À cet égard, l'éviction ne représente pas une expérience banale.

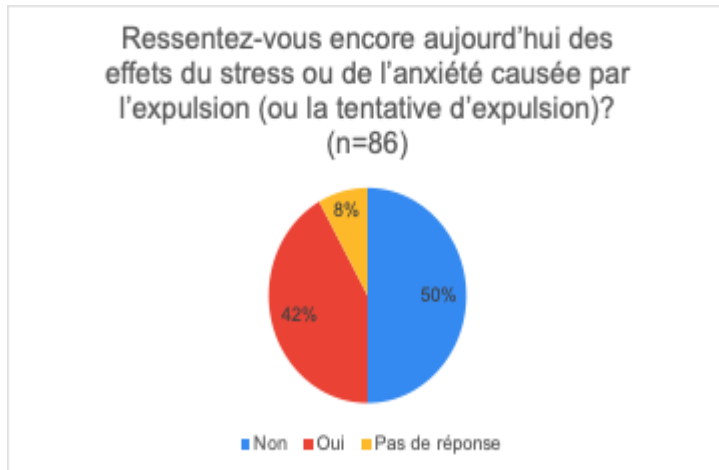
**Graphique 11 – L'expulsion a-t-elle eu des impacts sur la vie des locataires ?**



**Graphique 12 – L'expulsion comme cause d'anxiété ou de stress**

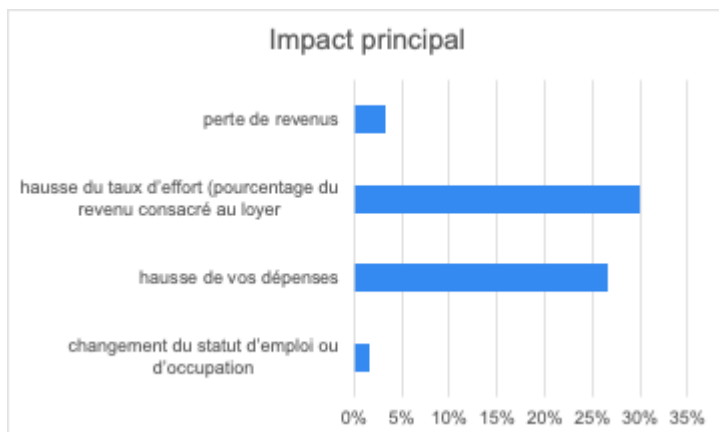


**Graphique 13 – La présence de stress ou d’anxiété au moment du sondage**



Au plan financier, près de trois locataires sur quatre ont affirmé que le processus d'éviction a eu des conséquences négatives sur leur situation économique (voir graphique 14). Les conséquences les plus fréquemment mentionnées sont la hausse du taux d'effort (la part du revenu consacrée au logement) et des dépenses en tout genre. Ceux et celles qui sont de cet avis habitent maintenant à l'extérieur de l'arrondissement (voir la carte 7). En effet, plusieurs d'entre eux ont mentionné que leur logement nouveau était soit trop petit ou que leur loyer était plus cher. Ici, cette estimation des participants est contrastée selon l'endroit où ils habitent maintenant. Ceux les plus éloignés du Plateau ont répondu par l'affirmative, en particulier s'ils habitent dans Villeray et Griffintown ou bien à proximité des frontières ouest et est de l'arrondissement.

**Graphique 14 – Les impacts les plus importants selon les expulsé.e.s**



Finalement, pour ceux et celles qui n'ont pas réussi à se reloger dans le Plateau, la moitié considère que le déplacement a eu des impacts négatifs sur leur vie sociale ou communautaire (voir la carte 8). Cela signifie que dans plusieurs cas, les réseaux sociaux et communautaires essentiels au bien-être des locataires sont menacés par les déplacements forcés. L'éviction, comme phénomène de perte, est documentée depuis fort longtemps.

Déjà, dans les années 1960, Fried (1963) comparait le phénomène au deuil en montrant que les individus qui abandonnent leur logement et leur quartier « manifestent [...] des sentiments de perte douloureuse, un ton dépressif général, des symptômes fréquents de détresse psychologique et sociale, un sentiment d'impuissance, des expressions occasionnelles de colère et des tendances à idéaliser le lieu perdu » (Fried, 1963 : 151 – notre traduction). Les réponses à notre sondage ne permettent pas de tirer de telles conclusions. Elles indiquent toutefois que l'expulsion a eu des impacts importants sur la vie des personnes déplacées. En effet, selon les participant.es, le moment le plus difficile du processus d'expulsion est celui de l'éviction proprement dite.

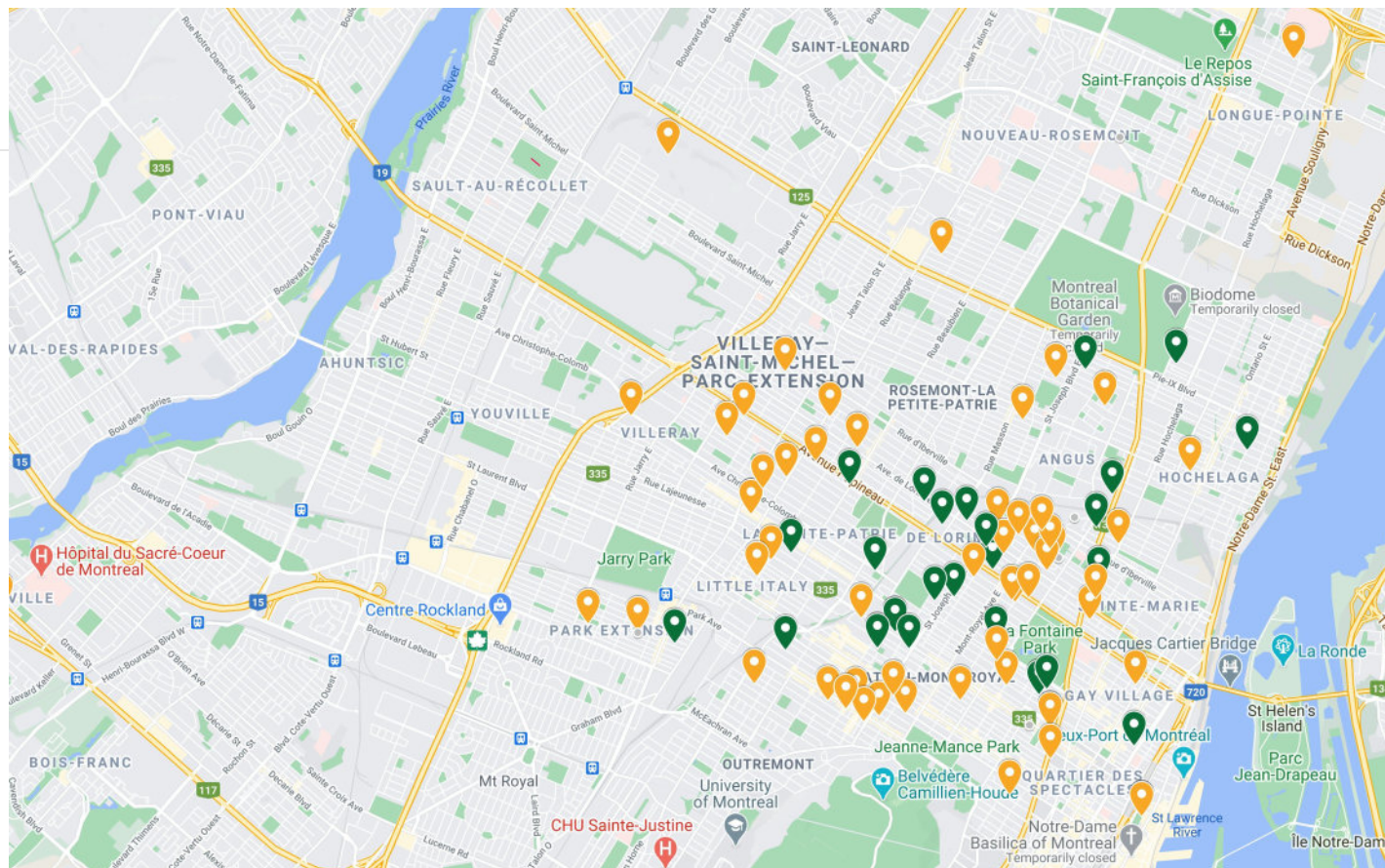


## Carte 7 – Les locataires estimant avoir subi des impacts économiques

Codes postaux lors du sondage



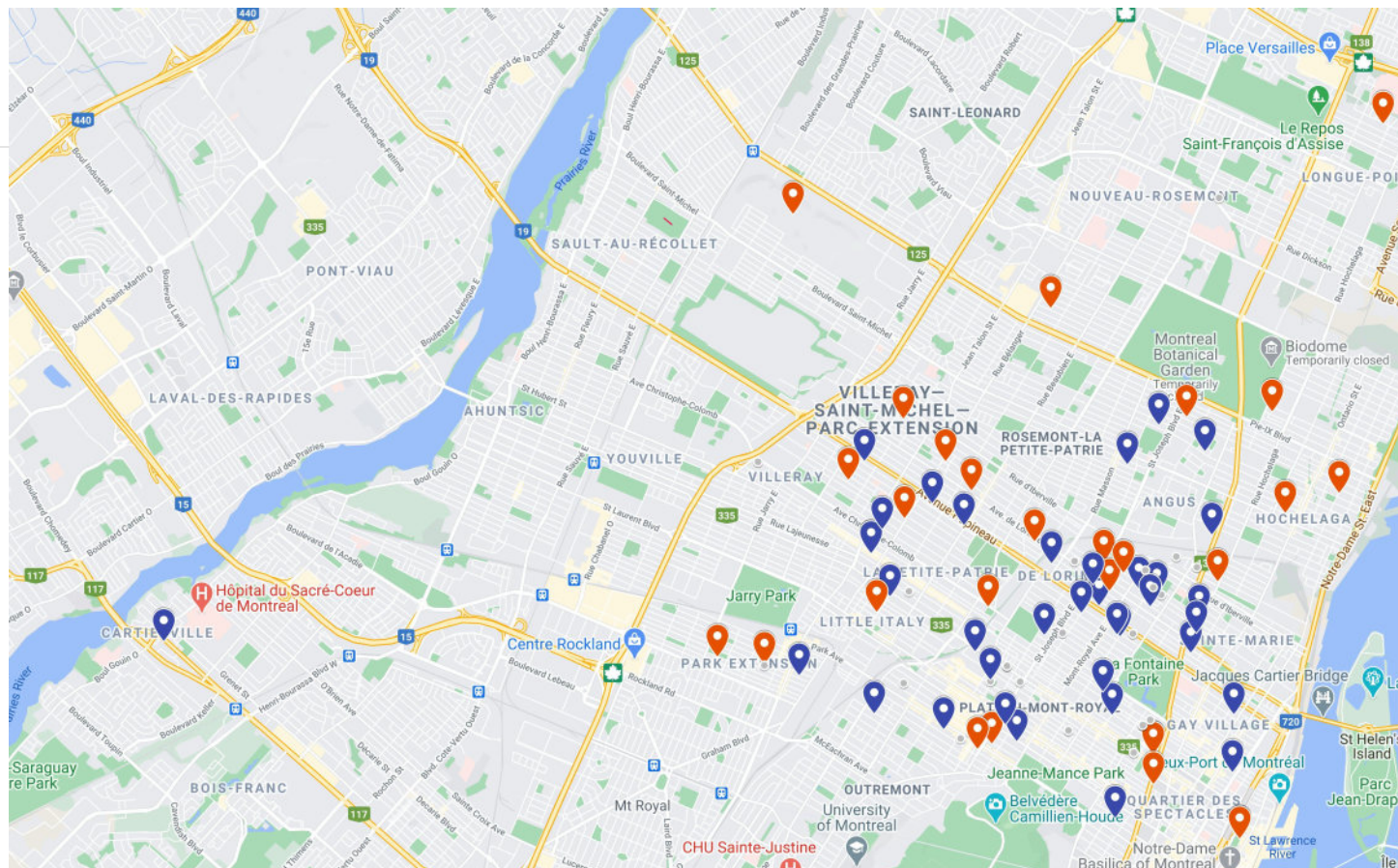
⊙ Autre ou aucune valeur



## Carte 8 – Les locataires estimant avoir subi des impacts négatifs quant à leur vie sociale et communautaire

Codes postaux lors du sondage

- 📍 Non
- 📍 Oui
- 📍 Autre ou aucune valeur



## Conclusion

Cette recherche avait pour objectif de documenter le phénomène des expulsions résidentielles dans l'arrondissement Le Plateau Mont-Royal et dont plusieurs observateurs avaient constaté la recrudescence depuis le début des années 2000. La pandémie de Covid-19 a rendu impossible le travail de terrain que nous avions initialement prévu réaliser et ne nous a par conséquent pas permis de tracer un portrait de la situation aussi exhaustif que nous l'aurions souhaité. Grâce à la généreuse collaboration du Comité logement du Plateau Mont-Royal, nous avons néanmoins eu accès aux informations anonymisées relatives à 399 cas d'expulsion, ou tentatives d'expulsion, rapportés à l'organisme entre le début de l'année 2010 et le mois de février 2020. Ces cas sont probablement loin de représenter la totalité des expulsions qui se sont produites dans le secteur au cours de cette période, puisqu'il semble que, de manière générale, seule une minorité de locataires entreprenne des démarches pour connaître leurs droits ou les recours qui s'offrent à eux. Cependant, les informations recueillies par le Comité logement fournissent un échantillon suffisamment représentatif du phénomène pour qu'il soit possible d'en dégager un certain nombre de constats quant à ses formes et ses effets. L'analyse de ces données ainsi que les recherches subséquentes que nous avons effectuées nous ont permis de procéder à un examen des expulsions résidentielles en trois temps, dont les résultats ont été présentés aux sections 3, 4 et 5. La première étape a consisté à caractériser les expulsions, la seconde à vérifier la possibilité qu'elles puissent s'inscrire dans le cadre d'une stratégie d'investissement immobilier et la troisième à en évaluer les impacts.

Les fiches d'information compilées par le Comité logement du Plateau Mont-Royal depuis 2010 révèlent que les expulsions résidentielles ont connu une croissance soutenue au cours des dix dernières années. Elles sont le plus souvent été effectuées dans des logements occupés par le même locataire depuis plus de 10 ans et dont le loyer est significativement inférieur aux moyennes du marché. Dans presque la moitié des cas, elles ciblent des logements de grande taille (5 ½ ou plus) et qui ont récemment été achetés par leur propriétaire. Ces tendances lourdes, qui ont pu être observées sur toute la période étudiée, témoignent de la forte pression qui s'exerce depuis quelques années sur le parc de logements locatifs et sur les ménages locataires établis dans l'arrondissement depuis longtemps.

Les résultats de la première étape de notre enquête indiquent aussi une évolution récente dans les pratiques d'expulsion. Celles-ci ont progressé de manière plus importante dans la dernière année. En l'espace de 9 mois, le Comité logement a reçu autant de demandes d'information à ce sujet qu'il en recevait auparavant en 5 ans. Les reprises de possession apparaissent encore comme un motif fréquent d'expulsion, mais les évictions et les rénovictions gagnent en importance. Les propriétaires qui sont à l'origine de ces demandes sont plus souvent des entreprises dont certaines semblent faire de l'expulsion une stratégie d'affaires. De plus, la grande majorité des demandes d'expulsion pour motif d'éviction et de rénoviction depuis 2017 n'ont pas été suivies par l'émission d'un permis pour effectuer les travaux projetés, laissant planer certains doutes sur les intentions réelles des propriétaires. Ces doutes sont d'ailleurs partagés par bon nombre de locataires ayant



consulté le Comité logement. Que les propriétaires aient véritablement l'intention de faire les travaux ou non, la croissance des expulsions justifiées par le projet d'effectuer des travaux dans le logement (agrandissement, subdivision, changement d'affectation ou rénovation) est préoccupante. Elle l'est sans doute encore davantage dans le cas des rénovictions pour lesquelles les lois en vigueur ne prévoient pas l'expulsion des locataires et dont l'objectif est donc plus clairement d'obtenir le départ de ces derniers.

La deuxième partie de la recherche a porté sur les transactions immobilières accompagnant les expulsions et qui, lorsque qu'elles les précédaient ou suivaient de près, pouvaient y être étroitement liées. Il y avait ainsi lieu de croire, selon nous, que quand l'expulsion et la transaction se succédaient rapidement, l'expulsion pouvait apparaître soit comme le préalable ou le résultat de la vente de l'immeuble, mais, dans les deux cas, comme le moment important d'une opération spéculative visant à faire augmenter la valeur marchande ou les revenus locatifs que l'on pouvait tirer de l'immeuble. Sur les 199 cas d'expulsion étudiés pour les fins de ce volet de notre étude, qui ont été choisis au hasard parmi les 399 répertoriés par le Comité logement, environ les deux tiers (63,3%) avaient été précédés ou suivis d'une transaction immobilière dans un délai de trois ans. Pour la très grande majorité, la transaction était survenue très peu de temps avant la demande d'expulsion, soit dans un délai médian de 142 jours (un peu moins de 5 cinq mois). Dans la plupart des cas, elle était donc l'œuvre d'un nouveau propriétaire ayant tout récemment acheté l'immeuble. Ces propriétaires, dont on peut raisonnablement penser qu'ils ont acheté pour expulser, l'ont en majorité fait en affirmant vouloir exercer leur droit à la reprise de possession, mais aussi, dans une proportion relativement significative, pour procéder à des travaux d'agrandissement, de subdivision ou encore à des rénovictions. Pour ces derniers cas, il est plus facile de conclure que l'expulsion s'inscrivait dans une stratégie d'investissement et de valorisation foncière. Lorsqu'on les additionne aux autres situations moins nombreuses où l'immeuble a été revendu rapidement et à profit, à la suite de l'expulsion ou à l'occasion d'un « flip » immobilier, les cas où il est possible d'associer plus clairement le départ des locataires à des motivations pécuniaires de la part du propriétaire s'élèvent tout de même à 36,7 % de notre échantillon.

La troisième et dernière partie de la recherche s'est quant à elle attardée aux conséquences de l'expulsion. Le sondage que nous avons réalisé auprès de 120 locataires ayant consulté le Comité logement entre 2010 et 2020 donne un éclairage supplémentaire sur la manière dont se réalise l'expulsion et sur ses effets sur les locataires qui en sont victimes. Ici, le terme « victimes » est employé à dessein, puisque l'enquête démontre que près des trois quarts des répondant.es ont véritablement quitté leur logement à la suite des démarches du propriétaire et qu'ils sont tout aussi nombreux à être partis contre leur gré. Pour la plupart, ce départ forcé s'est traduit par l'obligation de déménager dans un autre arrondissement, sinon de s'en éloigner du centre, de se reloger dans un logement plus petit, moins adapté à leurs besoins et significativement plus cher. La dégradation des conditions de vie consécutive à l'expulsion n'a pas seulement eu des conséquences sur l'espace habité et sur la part croissante de leurs revenus que les locataires consacraient au logement. Pour plusieurs, les impacts l'expulsion se sont aussi fait sentir sur la vie sociale et communautaire. Le changement de lieu de résidence implique alors une certaine forme de déracinement.

Les différentes observations qui se dégagent de cette recherche quant aux caractéristiques des expulsions, leurs conséquences et aux motivations commerciales, voire spéculatives, qui en sont fréquemment à l'origine renforcent également l'hypothèse de leur contribution à la gentrification du Plateau Mont-Royal. Comme le démontrent habituellement les études réalisées sur ce phénomène, les expulsions que nous avons analysées visaient en premier lieu les segments les plus en demande (les grands logements avantageusement situés) et les plus abordables du marché de l'habitation, et entraînaient des déplacements forcés souvent hors des limites de l'arrondissement. Leur augmentation récente est aussi survenue au moment même où l'on observait une recrudescence des investissements résidentiels dans le secteur. Ces expulsions résultaient d'ailleurs, dans bien des cas, de l'acquisition récente de l'immeuble par un nouveau propriétaire. Nous avons de plus été à même de constater qu'une vaste majorité de personnes expulsées au cours des 10 dernières disposaient d'un diplôme universitaire et qu'elles étaient presque aussi nombreuses à occuper un emploi. Ainsi, la gentrification du Plateau Mont-Royal semble avoir fait pour victimes des groupes qui en sont généralement tenus pour responsables dans d'autres quartiers où ce processus est sans doute moins avancé. Bien qu'ils eurent mérité d'être étayés de manière plus exhaustive, notamment à l'aide d'informations plus précises relatives au revenu exact des ménages expulsés et de ceux qui les ont remplacés, ces constats appuient l'hypothèse formulée à la section 2. Fondée sur l'évolution différenciée de certains indicateurs socio-démographiques dans l'arrondissement (le niveau de scolarité et les revenus, entre autres), celle-ci postulait que la gentrification du Plateau Mont-Royal ne se réalisait non plus seulement au profit d'une population dotée d'un capital culturel supérieur, tels que l'affirmaient les premiers travaux sur la « gentrification marginale » du Plateau, mais désormais au profit d'individus qui sont surtout beaucoup plus riches. Il semblerait ainsi que la vague d'expulsions résidentielles, dont l'arrondissement a été le théâtre au cours de la dernière décennie, ait contribué à y accélérer et y approfondir un processus de gentrification qui avait débuté bien avant et, possiblement, à y rendre les logements locatifs du secteur encore plus inaccessibles qu'ils ne l'étaient auparavant.

## Références

Comité logement de la Petite-Patrie (2020) « Entre fraude et spéculation. Enquêtes sur les reprises et évictions de logements », Rapport de recherche, 38 p.

Comité Logement du Plateau Mont-Royal (2015). *Plus le Plateau est In, plus les locataires sont Out: Portrait de la gentrification sur le Plateau Mont-Royal*. Montréal: CLPMR.

Charbonneau, François et René Parenteau (1991). Opération 20 000 logements et l'espace social de Montréal. *Recherches sociographiques*, vol. 32, no. 2, 237–254.

Desmond, Matthew (2019) Avis d'expulsion. Enquête sur l'exploitation de la pauvreté urbaine, Montréal: Lux, 535 p.

Fried, M. (1963). Grieving for lost home, in L. Duhl (dir) *Urban Condition: People and Policy in the Metropolis*, pp.151-171. New York, Basic Books.

Goyer, Renaud (2017). « Déménager ou rester là ? ». *Rapports sociaux inégalitaires dans l'expérience des locataires*, Thèse de doctorat, Département de sociologie, Université de Montréal.

Rose, Damaris (1996). Economic restructuring and the diversification of gentrification in the 1980s: a view from a marginal metropolis, in: J. Caulfield et L. Peake (dir.) *City Lives and City Forms: Critical Research and Canadian Urbanism*, pp. 131–172. Toronto: University of Toronto Press.

Rose, Damaris (1987). Un aperçu féminin sur la restructuration de l'emploi et sur la gentrification: le cas de Montréal. *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 31, no. 83, 205-224.

Rose, Damaris (1984). Rethinking gentrification: beyond the uneven development of marxist urban theory. *Environment and planning D: society and space*, vol. 1, 47-74.

Sénécal, G. (1995) Le quartier Hochelaga-Maisonneuve à Montréal: le réaménagement d'une zone industrielle ancienne face à la nouvelle urbanité post-moderne, *Le Géographe Canadien*, 39, pp. 353–362.

Van Criekingen, Mathieu et Jean-Michel Decroly (2003). Revisiting the diversity of gentrification: neighbourhood renewal processes in Brussels and Montreal. *Urban studies*, vol. 40, no. 12, 2451-2468.

Ville de Montréal (2018). *Profil sociodémographique 2016 – Plateau Mont-Royal*, Montréal en statistiques, Direction de l'urbanisme.

Ville de Montréal (2017). *Profil de l'arrondissement 2016*, Montréal en statistiques, Direction de l'urbanisme.

Ville de Montréal (2014). *Profil sociodémographique 2011 – Plateau Mont-Royal*, Montréal en statistiques, Direction de l'urbanisme.

Ville de Montréal (2013). *Profil de l'arrondissement 2011*, Montréal en statistiques, Direction de l'urbanisme.

Ville de Montréal (2009). *Profil de l'arrondissement 2006*, Montréal en statistiques, Direction de l'urbanisme.

Ville de Montréal (2009). *Profil sociodémographique 2006 – Plateau Mont-Royal*, Montréal en statistiques, Direction de l'urbanisme.

# Annexe 1. Fiche utilisée par le Comité logement du Plateau Mont-Royal pour compiler les informations sur les expulsions

## Atteintes au parc locatif <sup>1</sup>

Compilation RCLALQ 2019-2020

### Type d'atteinte

- Agrandissement
- Changement d'affectation
- Conversion horizontale
- Copropriété divisée
- Copropriété indivise
- Démolition
- Rénovations majeures
- Reprise de possession
- Subdivision
- Transformation en cottage
- Transformation en gîte

### Changement d'affectation : résidentiel à

- Commerciale
- Communautaire
- Industrielle
- OSBL

### Nombre d'années dans le logement :

\_\_\_\_\_ an(s)

### Coordonnées du propriétaire:

Prénom, Nom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Ville: \_\_\_\_\_

### Type de propriétaire

- Individu
- Couple

### Propriétaire depuis combien d'années

\_\_\_\_\_ an(s)

Relation conflictuelle?  Oui  Non

### Coordonnées locataire

Prénom, Nom : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_

Courriel : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Ville/Quartier : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_

Date de réception de l'avis: \_\_\_\_\_

Avis conforme?  Oui  Non

Avez-vous répondu à l'avis ?  Oui  Non

Date de début du bail : \_\_\_\_\_

### Durée du bail :

- 12 mois
- Moins de 12 mois
- Indéterminé

### Grandeur du logement :

Chambre	4 ½
Studio	5 ½
2 ½	6 ½
3 ½	7 ½ et plus

Coût du loyer : \_\_\_\_\_ \$

Chauffage inclus?  Oui  Non

Taille du ménage : \_\_\_\_\_ personne (s)

Nombre de logement dans l'immeuble: \_\_\_\_\_

Indemnité offerte?  Oui  Non

### Qu'est-ce qui a été offert :

- Déménagement
- Frais de réinstallation
- 3 mois de loyer



## Atteintes au parc locatif

2

Compilation RCLALQ 2019-2020

### Bénéficiaire de la reprise

Prénom, Nom :

\_\_\_\_\_

Lien avec le propriétaire : \_\_\_\_\_

### Doute sur la bonne foi du propriétaire?

Oui  Non

### Reprise acceptée par le locataire?

Oui  Non

### Locataire accepte de témoigner en conférence de presse? Oui Non

### Commentaires :

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Fiche crée par : \_\_\_\_\_

Date de création de la fiche : \_\_\_\_\_

Modifiée par : \_\_\_\_\_

Date de modification : \_\_\_\_\_

### SECTION SUIVIS

Audience à la Régie?  Oui  Non

Avocat(e) : \_\_\_\_\_

Départ du locataire?  Oui  Non

Nom du régisseur : \_\_\_\_\_

# du dossier : \_\_\_\_\_

Indemnité? \_\_\_\_\_

Suivi de la reprise :

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## Annexe 2 – Questionnaire du sondage téléphonique

# Sondage post expulsion

Le comité logement travaille actuellement sur une recherche sur les évictions, les reprises et les «rénovictions».

Le présent sondage s'adresse aux locataires qui nous ont signalé avoir fait l'objet d'une tentative d'expulsion de leur logement dans les dix dernières années.

Merci de bien vouloir le compléter pour nous aider à dresser un portrait des locataires touchés par les évictions.

Les informations seront compilées de manière anonyme.

**\*Obligatoire**

Identification  
des locataires

Cette section vise à nous permettre vous identifier dans notre base de données sur les évictions, les reprises et les rénovictions.

1. Adresse \*

---

2. Nom

---

3. Adresse e-mail

---

4. Numéro de téléphone

---

Information sur la tentative d'expulsion

5. Avez-vous quitté votre logement à cause de la tentative d'expulsion? \*

*Une seule réponse possible.*

- Oui
- Non

6. S'agissait-t-il de la première tentative du propriétaire de vous faire quitter ce logement?

*Une seule réponse possible.*

- Oui
- Non

7. Si non, combien de tentatives antérieures avait-t-il entrepris?

---

Questions pour les  
locataires expulsés

Si vous n'avez pas eu à quitter votre logement, passer  
directement à la section suivante

8. Parmi les trois options suivantes, diriez-vous que votre départ a été :

*Une seule réponse possible.*

- Volontaire (vous avez accepté de quitter de votre propre gré sans contester l'expulsion)?
- Négocié (vous auriez préféré demeurer dans votre logement, mais vous avez accepté de quitter moyennant un dédommagement)?
- Forcé (vous avez refusé de quitter, mais vous y avez été obligé après une décision de la Régie du logement)?

9. Avez-vous réussi à vous reloger initialement sur le Plateau?

*Une seule réponse possible.*

Oui

Non

10. Avez-vous eu à déménager à nouveau après votre expulsion?

*Une seule réponse possible.*

Oui

Non

11. Si oui, combien de temps après avoir emménagé?

*Une seule réponse possible.*

Moins d'un an

Après un an

Plus d'un an après

12. Pour quelle raison avez-vous re-déménagé?

*Une seule réponse possible.*

Logement inadéquat

Mauvaises relations avec le nouveau propriétaire

Nouvelle expulsion

Autre

13. Pouvez-vous nous donner l'adresse, le code postal et/ou le quartier du premier logement après l'expulsion (si disponible)?

---

14. Combien de fois avez-vous déménagé avant d'occuper votre logement actuel?

---

#### Information sur votre situation de logement actuelle

15. Depuis combien d'années habitez-vous dans votre logement actuel?

---

16. Dans quel quartier est situé votre logement actuel?

---

17. Quelle est l'adresse de votre logement actuel?

---

18. Quelle est le code postal de votre logement actuel?

---

19. Quelle est la grandeur de votre logement actuel?

*Une seule réponse possible.*

- 2 1/2
- 3 1/2
- 4 1/2
- 5 1/2
- 6 1/2
- 7 1/2 et plus
- Studio ou chambre

20. Combien payez-vous en loyer mensuellement?

---

21. Qui est le propriétaire de votre logement actuel?

---

22. Comment compareriez-vous votre logement actuel à votre ancien logement en terme de localisation (par rapport à votre travail ou vos activités habituelles, à votre famille, à vos amis, etc.)?

*Une seule réponse possible.*

- Mieux situé
- Moins bien situé
- Ni plus ni moins bien situé

23. Comment compareriez-vous votre logement actuel à votre ancien logement en terme en terme d'espace?

*Une seule réponse possible.*

- Mieux adapté
- Moins bien adapté
- Ni plus ni moins bien adapté

24. Comment compareriez-vous votre logement actuel à votre ancien logement en terme de relations avec le propriétaire?

*Une seule réponse possible.*

- Meilleure
- Moins bonne
- Ni plus ni moins bien bonne

25. Comment compareriez-vous votre logement actuel à votre ancien logement en terme d'état?

*Une seule réponse possible.*

- Meilleur état
- Moins bon état
- Ni meilleur ni moins bon état

Impacts de l'expulsion



26. Diriez-vous que l'expulsion (ou de la tentative d'expulsion) a eu des impacts importants sur votre vie?

*Une seule réponse possible.*

- Oui
- Non

27. Avez-vous subi des impacts économiques?

*Une seule réponse possible.*

- Oui
- Non

28. Si oui, pouvez vous identifier l'impact principal parmi les suivants

*Une seule réponse possible.*

- changement du statut d'emploi ou d'occupation
- perte de revenus
- hausse de vos dépenses
- hausse du taux d'effort (pourcentage du revenu consacré au loyer)

29. Votre relocalisation a-t-elle eu des impacts négatifs sur votre vie sociale ou communautaire?

*Une seule réponse possible.*

- Oui
- Non

30. Si oui, pouvez vous identifier l'impact principal parmi les suivants :

*Une seule réponse possible.*

- changement d'école ou de travail
- changement de CLSC ou d'autres services communautaires
- éloignement de la famille, des amis, du réseau
- changement dans la composition du ménage (ex. séparation de couple ou perte de colocataires)

31. Diriez-vous que l'expulsion (ou la tentative d'expulsion) vous a causé du stress ou de l'anxiété?

*Une seule réponse possible.*

- Oui
- Non

32. Si oui, pouvez vous identifier le facteur de stress principal parmi les suivants :

*Une seule réponse possible.*

- le processus d'éviction/de reprise ou d'expulsion et la négociation avec le propriétaire
- la recherche d'un nouveau logement
- le déménagement

33. Ressentez-vous encore aujourd'hui des effets du stress ou de l'anxiété causée par l'expulsion (ou la tentative d'expulsion)?

*Une seule réponse possible.*

- Oui
- Non

34. Seriez-vous intéressé à participer à une entrevue plus longue afin de témoigner plus en détail des conséquences de l'expulsion (ou de la tentative d'expulsion) sur votre vie?

*Une seule réponse possible.*

- Oui
- Non

### Information socioéconomique et démographique

35. À quel groupe d'âge appartenez-vous?

*Une seule réponse possible.*

- 18-24
- 25-34
- 35-44
- 45-54
- 55-64
- 65-69
- 70-74
- 75+

36. Quel était votre plus haut degré de scolarité complété au moment de l'expulsion?

*Une seule réponse possible.*

- Aucun
- Professionnel
- Secondaire
- Collégial
- Universitaire
- Autre

37. Quelle était votre principale occupation au moment de l'expulsion?

*Une seule réponse possible.*

- Étudiant-e
- Sans emploi (chômage/aide sociale)
- Retraité
- Propriétaire d'entreprise
- Salarié-e
- Travailleur autonome

38. Quelle est votre principal domaine d'activité professionnelle?

---

39. Quel est votre niveau de revenu annuel?

*Une seule réponse possible.*

- 10 000 \$ ou moins
- 10 à 20 000 \$
- 20 à 30 000 \$
- 30 à 45 000 \$
- plus de 45 000 \$

40. Êtes-vous seul-e à assumer le coût du loyer?

*Une seule réponse possible.*

- Oui
- Non

41. Si non, à combien s'élève le revenu annuel de votre ménage?

---

42. Quel part du revenu de votre ménage est consacré au loyer?

*Une seule réponse possible.*

- Moins de 30%
- 30% à 50 %
- 50 à 80 %
- Plus de 80 %

43. De manière générale comment diriez-vous que votre situation socioéconomique a évolué par rapport à la période où vous avez fait face à l'expulsion?

*Une seule réponse possible.*

- Améliorée
- Déteriorée
- Restée stable

44. Avez-vous d'autres commentaires dont vous aimeriez nous faire part?

---

---

---

---

---

---

Ce contenu n'est ni rédigé, ni cautionné par Google.

Google Forms