

CAT - 012M

C. P. PL 20

Loi édictant la Loi visant à favoriser
l'accès au logement et modifiant
diverses dispositions

**Mémoire présenté à
la Commission de l'aménagement du territoire
de l'Assemblée nationale**

Projet de loi numéro 20 :

Loi édictant la Loi visant à favoriser l'accès au logement

ET

Modifiant diverses dispositions concernant le domaine de l'habitation

Syndicat de copropriété de la Communauté Milton-Parc

26 Mars 2026

1. Présentation de l'organisme

- 1.1.** Le syndicat de copropriété de la communauté Milton-Parc (CMP) est unique en son genre. La CMP est régie par sa Déclaration de copropriété qui se distingue puisqu'elle contient des restrictions liées à la responsabilité sociale et à la non-spéculation.
- 1.2.** Rappelons que dès la fin des années 1960 et au cours des années 1970, nous, les résidents du quartier Milton-Parc, avons fait face à un projet de destruction massive de notre quartier par un groupe de spéculateurs, Concordia Estates. Plusieurs maisons victoriennes en pierre grise allaient faire place à un vaste projet de rénovation urbaine dont la première partie, et la seule construite, est le complexe La Cité.
- 1.3.** À la suite de la crise immobilière du début des années 1980, la SCHL achète à Concordia Estates les propriétés non-encore démolies.
- 1.4.** Appuyés par Héritage Montréal et l'architecte Phyllis Lambert, directrice et fondatrice du Centre Canadien d'Architecture, et avec l'aide financière de la SCHL qui nous revend les propriétés, nous créons entre 1979 et 1982 le plus important projet de coopératives d'habitation et d'OBNL d'habitation en Amérique du Nord, entraînant la rénovation de rangées entières de bâtiments construits au tournant du siècle.
- 1.5.** C'est alors que nous, les résidents des coopératives et des OBNLs, choisissons de se réunir sous le chapeau d'un syndicat de copropriété, le Syndicat de copropriété de la Communauté Milton-Parc (CMP).
- 1.6.** Un projet de loi d'intérêt privé a été adopté unanimement par l'Assemblée nationale pour la Communauté Milton-Parc. À l'époque, il n'était pas possible de créer des copropriétés divisées à partir d'immeubles locatifs existants sans l'approbation de la Régie du logement du Québec, (devenue le Tribunal administratif du logement). Or, la Régie du logement ne pouvait donner son accord car il n'existait pas encore de règlement lui donnant des critères d'approbation. Pour sortir de l'impasse, la Communauté Milton-Parc a soumis un projet de loi d'intérêt privé à l'Assemblée nationale, qui a été présenté par le député local, Jacques Chagnon, ancien Président de l'Assemblée nationale. Le consentement de toutes les parties était requis pour les projets de loi de cette nature.
- 1.7.** Ce projet de loi privé permettait, en quelque sorte, de mettre sous cloche le quartier Milton-Parc couvert par le projet de déclaration.

- 1.8.** Le Projet de loi, adopté le 23 juin 1987, autorisait le ministre des Affaires municipales du Québec à permettre l'enregistrement de la Déclaration de copropriété de Milton-Parc s'il était convaincu qu'elle favorise l'accès à des logements de qualité pour les ménages à revenu faible ou moyen, qu'elle préserve le tissu urbain et l'unité architecturale et socioéconomique du quartier et qu'elle prévoit des mécanismes de prévention de la spéculation. Fort de cette conviction, le ministre, André Bourbeau, a comparu et signé ladite Déclaration de copropriété. Le parti de l'Opposition était représenté par Louise Harel, ancienne députée d'Hochelaga-Maisonneuve.
- 1.9.** Au moment de sa création, il y avait 135 bâtiments répartis sur six îlots comprenant des immeubles qui ont été construits au début du XXe siècle avec des façades en pierre grise. Ces bâtiments ont été convertis en maisons familiales et en 24 maisons de chambres; certains ont constitué un bloc d'appartements – un des premiers blocs d'appartements de Montréal –, d'autres une tour de six étages et 11 bureaux et espaces commerciaux. Les logements, autour de 600, y étaient de plusieurs types : 118 chambres ; 69 studios ; 175 unités ayant 1 chambre à coucher ; 109 ayant 2 chambres à coucher; 98 ayant 3 chambres à coucher ; 21 ayant 4 chambres à coucher ; 7 ayant 5 chambres à coucher ou plus.
- 1.10.** Le revenu moyen des ménages vivant dans les coopératives et autres OBNLs contrôlés par des résidents était de 14 860 dollars (\$) en 1982, alors que 66 % des ménages vivant dans des immeubles pour personnes âgées et des maisons de chambres gagnaient en 1981 moins de 7 000 \$ et 30 % gagnaient entre 7 000 et 15 000 \$.
- 1.11.** La CMP loge, présentement, plus de 1 300 personnes à revenus faibles et modérés, dans 616 logements. Elle regroupe 146 immeubles résidentiels et des immeubles commerciaux. Les copropriétaires membres actuels sont 15 coopératives d'habitation, 6 OBNLs d'habitation, incluant des maisons de chambre, la Société de développement communautaire Milton-Parc (SDC), propriétaire de 11 locaux commerciaux et 2 organismes à vocation communautaire (sous forme d'OBNL).

2. Argumentaire

- 2.1.** Dans notre déclaration de copropriété, Il existe des droits acquis de demeurer dans leur logement, pour les résidents présents au moment de la signature de la déclaration.
- 2.2.** La déclaration nous oblige à conserver la mixité sociale existant au moment de sa création. C'est pourquoi la sélection des nouveaux locataires doit se faire de la façon suivante : au moins deux baux sur cinq doivent être attribués aux

personnes sur la sécurité du revenu ou recevant au plus le revenu minimum garanti de la sécurité de la vieillesse, d'un maximum de deux baux aux personnes qui ont un revenu inférieur à 125% du revenu pour les ménages à faible revenu déterminé par Statistiques Canada dans le cas de grandes villes ou un revenu maximum égal au salaire minimum et au maximum d'un bail sur cinq pour les personnes qui ont un revenu inférieur au revenu moyen ou médian pour les ménages selon Statistiques Canada pour les grandes villes.

- 2.3. La déclaration instaure un régime d'arbitrage obligatoire pour disposer, notamment, de tout litige en lien avec la sélection des locataires et le respect des conditions afférentes à la location.
- 2.4. La déclaration nous oblige aussi au respect des normes architecturales afin de préserver la trame architecturale du quartier.
- 2.5. La déclaration a des règles très sévères empêchant toute possibilité de spéculation sur les propriétés.
- 2.6. En 1979, le bureau régional de la SCHL nous a informés à Milton-Parc que les loyers/frais d'adhésion devraient être plus élevés en raison des subventions gouvernementales. La communauté de Milton-Parc, avec l'aide de ses alliés, a contraint la SCHL à reconnaître les « droits acquis ». Cela a entraîné une modification du programme de subventions à Montréal et ailleurs au Canada.
- 2.7. Les membres des 15 coopératives paient des frais d'adhésion (part sociale) en plus d'un loyer. Ces montants sont moins élevés que dans le secteur privé, car en tant que coopérateurs, les membres sont collectivement propriétaires des logements.
- 2.8. Une coopérative est une personne morale regroupant des personnes ou sociétés qui ont des besoins culturels communs et qui, en vue de les satisfaire, s'associent pour exploiter une entreprise conformément aux règles d'action coopérative. Les coopératives dans la CMP sont relativement petites (une vingtaine d'unités en moyenne). Les frais sont maintenus à un niveau bas, car ce sont les membres, et non du personnel salarié, qui entretiennent les immeubles, préparent les budgets et gèrent les dépenses, sélectionnent les nouveaux membres et participent au processus démocratique fastidieux des réunions du conseil d'administration et des assemblées générales. Ils investissent également dans des améliorations afin d'assurer l'entretien à long terme. Ils bâtissent des communautés solides fondées sur le soutien mutuel entre voisins. Les enfants grandissent dans un environnement familial sûr. Lorsqu'ils quittent la coopérative, celle-ci donne la priorité aux ménages en fonction de leurs besoins, de la taille des logements, de leur revenu et de leur capacité financière.

- 2.9.** Il y a 118 chambres dans 24 maisons de chambres à Milton-Parc appartenant à deux organismes à but non lucratif. Deux autres OBNLs hébergent des personnes âgées et vulnérables. Les membres bénévoles du conseil d'administration de chaque OBNLs supervisent toutes les questions de gestion mentionnées ci-dessus. Le personnel rémunéré gère, dans certains cas, les propriétés. Les conseils d'administration, le personnel et les acteurs communautaires, y compris les membres des coopératives de Milton-Parc et d'organismes comme la Mission Old Brewery, veillent à la santé et à la sécurité des résidants. Le fait qu'un très petit nombre de résidants puissent avoir des revenus supérieurs au maximum ne justifie pas le coût de la vérification annuelle, ni une contribution plus élevée à la communauté socio-économique de ces gens.
- 2.10.** En ce moment, différents programmes favorisant l'accès à la propriété n'exigent pas de la personne qui en a profité de restituer, lors d'une vente subséquente, les dollars ou le montant des crédits obtenus au moment de l'achat. L'État favorise l'accession à la propriété privée en n'imposant pas les plus-values sur la vente de la résidence principale. Cela est considéré comme une dépense de l'État, car il renonce à des recettes. Pourquoi devrait-il imposer un montant supplémentaire à ceux qui gagnent plus que le revenu maximum et s'engagent dans une vie coopérative où ils sont propriétaires collectifs de leurs logements sans but lucratif?
- 2.11.** Le projet de loi 21 porte indument atteinte à la sanctuarisation du quartier Milton-Parc opérée par la loi d'intérêt privé adoptée le 23 juin 1987.
- 2.12.** La Communauté Milton-Parc s'oppose donc au projet de loi 20 qui compte régir l'ensemble des coopératives d'habitation et des OBNLs d'habitation du Québec, et plus particulièrement, notre syndicat de copropriété, pour les motifs évoquer aux paragraphes précédents.
- 2.13.** Nous jugeons donc inutile et contre-productif de toucher à ce qui fonctionne bien, c'est-à-dire le modèle coopératif et son vécu particulier à la CMP, en introduisant des mesures, notamment la "compensation" qui, dans son application, permet uniquement d'habiller Paul en déshabillant Pierre.
- 2.14.** La communauté Milton-Parc est reconnue comme un modèle très important qui fournit des logements communautaires abordables à perpétuité. Avec cette loi adoptée il y a quarante ans, l'Assemblée nationale a reconnu l'importance des citoyens et citoyennes de la communauté de Milton-Parc qui continuent à contribuer au sein et au-delà de leur communauté. Il n'est pas nécessaire que l'Assemblée nationale modifie ladite législation.

3. Recommandations

3.1. La CMP demande le retrait complet du projet de loi 20.

3.2. En l'absence d'un retrait du projet de loi 20, la CMP devrait être exemptée de son application en raison de la particularité du régime légal la gouvernant pour assurer l'accès à des logements de qualité pour les ménages à revenu faible ou moyen.