



Front d'action populaire en réaménagement urbain

1431 rue Fullum, # 201, Montréal (Québec) H2K 0B5 | Tél. : 514 522-1010

Télé. : 514 527-3403 | Courriel : frapru@frapru.qc.ca | www.frapru.qc.ca

CAT– 014M

C.P. – PL 67

Régime
d'aménagement
dans les zones
inondables

Consultations sur le projet de loi n°67 instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions

Mémoire du FRAPRU

Des changements législatifs insuffisants pour que la relance permette d'atténuer les graves conséquences de la crise du logement

Déposé à la Commission de l'aménagement du territoire

Le 26 octobre 2020

Table des matières

Introduction	3
Sur les modifications prévues à la Loi sur la Société d'habitation du Québec	5
Élargissement des pouvoirs des offices d'habitation : des conséquences à prévoir	5
Logement à loyer modique, oui; logement abordable, non	6
L'introduction du terme « à loyer modeste » : beaucoup de nouveaux pouvoirs pour la SHQ	7
Sur les modifications prévues à la Loi sur le Tribunal administratif du logement	11
D'autres améliorations nécessaires pour garantir la sécurité d'occupation	12
Sur les modifications prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)	14
Sur les modifications prévues à la Loi sur les établissements d'hébergement touristique	15
Recommandations du FRAPRU	16
Sur les modifications à la loi de SHQ	16
Concernant les modifications à la Loi sur le Tribunal administratif du logement	16
Sur les modifications à la Loi sur les établissements d'hébergement touristique	16
Autres recommandations	16

PRÉSENTATION

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) est un regroupement formé de 140 organismes sociaux actifs dans les différentes régions au Québec, dont 28 comités logement, associations de locataires et comité de citoyennes et de citoyens qui sont au cœur de ses décisions et de ses interventions.

[Depuis 40 ans](#), le FRAPRU intervient principalement sur les enjeux reliés au droit au logement et à l'aménagement urbain. Il est également actif dans les luttes contre la pauvreté, pour la reconstruction du filet social et pour une fiscalité plus juste et équitable.

INTRODUCTION

La Loi de la Société d'habitation du Québec (SHQ), celles sur le Tribunal administratif sur le logement (TAL) et sur l'aménagement et l'urbanisme constituent les rares lois québécoises traduisant les engagements internationaux du Québec en matière de droit au logement, pris lors de la ratification du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, en 1976. D'ailleurs, ces lois devraient contribuer à mettre en œuvre progressivement le droit au logement. Le FRAPRU s'intéresse toujours de près à toutes modifications qui y sont apportées, comme celles proposées par le présent projet de loi.

Les conséquences de la crise sanitaire se sont ajoutées à celles, déjà dramatiques, de la crise préexistante du logement; elles ont rendues visibles l'absence de mesures de protection adéquates pour les locataires, ainsi que la faiblesse du filet social en matière de logement. Sur certains territoires plus convoités par les personnes mieux nanties et moins affectées financièrement par la pandémie, selon des témoignages récents, cette dernière semble accroître la pression sur les locataires les plus vulnérables en faisant exploser la demande d'hébergements touristiques au détriment du parc locatif conventionnel.

D'autre part, le taux général d'inoccupation des logements locatifs étant à son plus bas en 15 ans et la spéculation immobilière s'accéléralant dans plusieurs municipalités, les logements à bas loyer tendent à disparaître. Tout ceci s'ajoute à l'urgence de mieux protéger le parc de logements locatifs toujours abordables et de développer davantage de logements sociaux, les seuls ne participant pas au processus en cours de financiarisation du logement.

Dans ce contexte, **le FRAPRU, interpellé par différentes modifications législatives proposées dans le projet de loi 67, regrette l'absence de modifications qui auraient dû être proposées pour freiner la détérioration des conditions de logement des ménages durement éprouvés par les crises sanitaire, économique et du logement.**

Le FRAPRU déplore par ailleurs que le présent projet de loi introduise sans raison valable, pour la première fois, le terme « logement abordable » dans la loi de la Société d'habitation du Québec, ce qui pourrait avoir des effets négatifs à long terme sur la mission de la Société.

Toutefois, un bon coup de ce projet de loi est de permettre aux locataires âgé.e.s de se regrouper pour défendre leurs droits. Malheureusement, les modifications proposées à la loi sur le TAL ne vont pas assez loin. Dans ce projet de loi proposant différentes mesures concernant l'habitation dans le contexte de la relance post-pandémie, les parlementaires doivent non seulement se préoccuper du sort des personnes aîné.e.s victimes de d'augmentation abusives de loyer, mais également des locataires victimes d'éviction frauduleuse.

Les municipalités sont actuellement aux premières loges de toutes les crises qui traversent le Québec. Pourtant, le projet de loi cherche à leur retirer des pouvoirs de zonage visant notamment à interdire l'hébergement touristique dit collaboratif comme Airbnb, alors qu'elles

tentent de protéger leur parc de logements à bas loyer. Selon notre regroupement, c'est absolument inapproprié.

C'est à la lumière de toutes ces considérations que le FRAPRU a analysé, dans le cadre de ce mémoire, les articles du projet de loi 67 portant sur la Loi sur la Société d'habitation du Québec, la Loi sur le Tribunal administratif du logement, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Loi sur les établissements d'hébergement touristique.

SUR LES MODIFICATIONS PRÉVUES À LA LOI SUR LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Les principales modifications apportées à la loi de la SHQ consistent en l'ajout de termes qui n'y étaient pas utilisés jusqu'ici, soit « loyer modeste » et « logement abordable ». Ces changements ne sont pas anodins.

Élargissement des pouvoirs des offices d'habitation : des conséquences à prévoir

Les articles 108 f) et g) du projet de loi ont comme objet d'élargir les pouvoirs des offices d'habitation qui, jusqu'ici, étaient dédiés à la gestion des logements à loyer modique et plus particulièrement des HLM.

Il modifie ainsi l'alinéa 3 de l'article 57 de la loi qui définit les pouvoirs des offices d'habitation pour y ajouter que ceux-ci pourront dorénavant, « avec l'autorisation de la Société, acquérir, construire et rénover des immeubles d'habitation dans le cadre de projets visant la réalisation de logements abordables ».

Le FRAPRU **ne s'oppose pas entièrement à l'élargissement de ces pouvoirs**. Il reconnaît que les offices d'habitation peuvent jouer un plus grand rôle pour accélérer la réalisation de logements sociaux là où il y a des besoins.

Cependant, notre regroupement craint que si le gouvernement ne finance pas annuellement le développement de davantage de logements sociaux, plus qu'il ne le fait présentement, on ne fera qu'ajouter le nombre d'intervenants se partageant de maigres programmations. Dans l'état actuel des choses, cela risquerait d'affaiblir ceux qui s'activent actuellement à les mener à terme; collectivement, on n'y gagnerait rien, au contraire.

Très concrètement, une plus grande place accordée aux offices d'habitation dans le développement de logements sociaux risque de compromettre la survie des groupes de ressources techniques (GRT). Or, dans plusieurs régions, les GRT détiennent une expertise dans le développement du logement hors marché privé dont nous ne pouvons collectivement nous passer. Nous craignons également que ces nouveaux pouvoirs, s'ils sont utilisés dans le cadre du programme AccèsLogis, ne dénature ce dernier, en privilégiant les formules de logements publics et communautaires, au détriment de la formule coopérative.

Les membres du FRAPRU souhaitent depuis longtemps la mise en place d'un nouveau programme de logement public ou « HLM », mais ils tiennent également à la diversité des tenures en habitation sociale et communautaire, de manière à répondre à une variété de besoins. Si on veut conserver la particularité du modèle québécois qui repose sur ces trois types d'habitation, publique, sans but lucratif et coopérative, il faut s'assurer qu'elles puissent être déployées toutes les trois sur le territoire et que leurs particularités sont préservées.

Pour cette raison, nous insistons pour que ces modifications se fassent en parallèle avec un rehaussement significatifs des investissements dans le développement du logement social et que cette programmation soit annoncée à l'avance, sur une base pluriannuelle. Il doit également être accompagné d'un financement adéquat des GRT.

Il faut aussi prévoir des mécanismes obligatoires de consultation des locataires des logements gérés par les offices sur les augmentations de loyer, via le comité consultatif de résidents et de résidants (CCR), comme le demande la Fédération de locataires de HLM du Québec (FLHLMQ), et modifier en ce sens l'article 58 de la Loi de la SHQ pour ajouter cette obligation.

Nous appuyons également l'esprit d'une autre recommandation de la FLHLMQ, dans l'éventualité de l'adoption des dispositions élargissant le mandat des offices d'habitation. Ceux-ci devraient être tenus de dissoudre leurs organismes apparentés, car les locataires y sont privés de leurs droits d'association et de représentation reconnus aux articles 58.2 à 58.7 de la Loi de Société d'habitation du Québec. Sinon, il faudrait adopter une autre mesure législative qui permettrait de leur garantir ce droit, incluant un financement suffisant pour l'exercer pleinement.

D'autre part, en modifiant l'alinéa f) de l'article 57 de la même loi, le projet de loi prévoit que les offices pourront dorénavant conclure des ententes de services avec les « organismes d'habitation qui reçoivent de l'aide financière octroyée à des fins d'exploitation et d'entretien d'immeubles d'habitation », mais sans préciser de quels organismes il est question; on indique seulement qu'on veut y ajouter tous ceux « visés par l'article 85.1 » de la loi, c'est-à-dire les organismes d'habitation qui « [...] reçoivent de l'aide financière de la Société ». Inutile de mentionner à quel point l'intention du législateur est obscure, ici. Il est d'autant plus difficile de comprendre la portée de ce changement qu'il fait partie de l'introduction du terme « logement abordable » et que celui-ci est fort mal défini... Ce qui inquiète particulièrement le FRAPRU, c'est que la notion de « logements abordables » généralement admise inclut des logements privés et même certains condominiums. Si cela faisait bel et bien partie de l'intention du législateur, ce ne serait pas souhaitable, comme nous l'expliquons ci-après.

Logement à loyer modique, oui; logement abordable, non

Le FRAPRU **s'oppose** fermement à l'élargissement du mandat de la Société d'habitation du Québec, via les pouvoirs accordés aux offices d'habitation, **pour y introduire le logement « abordable »**, tel que proposé à la fin de l'alinéa g) de l'article 108 du présent projet de loi.

« Logement abordable » est une expression largement utilisée au Canada, depuis le début des années 2000, et que le gouvernement fédéral a réussi à imposer aux provinces et territoires, y compris au Québec. Or, ce terme est délibérément confus. Voici la définition qu'en donne la Société canadienne d'hypothèques et de logement : « un logement est abordable si le ménage y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt ». Cependant, la Stratégie canadienne sur le logement en donne deux autres définitions : un logement dont le coût ne dépasse par 80% du coût médian du marché ou encore un logement dont le coût ne

représente pas plus de 30 % du revenu médian de tous les ménages d'un territoire donné. Cette expression est utilisée pour qualifier toute forme de logement, qu'il soit social, locatif privé ou propriété privée, incluant les condominiums. L'expression évoque donc des logements aux coûts extrêmement variés, puisque que ce qui est abordable pour un ménage de classe moyenne ne l'est pas pour un autre à très faible revenu. Si la Société d'habitation du Québec, via les offices d'habitation, était mandatée pour produire ce type de logements, au même plan que les HLM, cela aura un effet de dilution des ressources de la Société actuellement principalement dédiées à loger les ménages les plus pauvres.

Le FRAPRU recommande le remplacement dans le présent projet de loi de l'expression « logement abordable » par « logement public », « logement modeste » ou « logement social », afin que le caractère hors marché privé et sans but lucratif des logements développés par la SHQ et les offices d'habitation, qu'ils soient neufs ou acquis et rénovés, soit clairement établi.

Les ménages mal-logés à faible ou à modeste revenu sont actuellement durement mis à mal. Les organismes publics, comme la Société d'habitation du Québec et les offices d'habitation, doivent concentrer les efforts vers eux et l'État doit leur donner les moyens légaux et financiers d'agir prioritairement en ce sens.

L'introduction du terme « à loyer modeste » : beaucoup de nouveaux pouvoirs pour la SHQ

L'autre grand changement proposé à la loi de la SHQ est l'introduction de « à loyer modeste » dans la loi, via les articles 104, 105 et 109 a) et b) ainsi que du terme « revenu modeste » aux articles 107, 108 b) et 109 b)

Selon le document de présentation du projet de loi, ces modifications viseraient :

À permettre [à la SHQ] d'établir les catégories, conditions ou critères d'attribution de logements à loyer modeste ainsi que les conditions auxquelles les baux de ces logements seraient contractés ou consentis.

À répondre aux préoccupations soulevées par le Vérificateur général du Québec dans son rapport de mai 2019 portant notamment sur l'exploitation des immeubles dans le cadre du programme AccèsLogis Québec [qui] mentionnait l'importance pour la SHQ de disposer de plus d'information et de meilleurs moyens de contrôle sur les loyers modestes et sur les revenus des locataires qui résident dans ces logements.

Les modifications proposées donnent ainsi d'importants nouveaux pouvoirs à la SHQ.

D'abord, l'article 105 du projet de loi élargit les pouvoirs de la Société en faisant en sorte qu'elle puisse déterminer les critères d'attribution non seulement des logements à loyers modiques, mais également à loyers modestes. L'article 109 du projet de loi, en modifiant l'article 86 de la loi actuelle, donne à la SHQ le pouvoir par règlement d'« établir les catégories, conditions ou critères d'attribution de logements à loyer modeste ainsi que les conditions auxquelles les baux de ces logements seront contractés ou consentis ». Il donne également à la SHQ le pouvoir de définir les termes « *personne ou famille à faible revenu* », « *personne ou*

famille à revenu modique », « *personne ou famille à revenu modeste* », « *logement à loyer modique* », « *logement à loyer modeste* ». Enfin, il vient préciser que ces règlements s'appliqueront « malgré toute disposition prévue dans un programme, un accord d'exploitation ou tout autre document ».

Le FRAPRU et ses membres constatent que les loyers « plafonds » (ou loyers économiques) des logements réalisés ces dernières années avec le programme AccèsLogis sont très élevés. Toutefois, ils en attribuent les causes à la méthode choisie pour l'établir et surtout au sous-financement chronique du programme AccèsLogis et notamment au fait que Québec n'assume plus la moitié des coûts de réalisation, tel qu'il s'était engagé à le faire. Il fait ainsi porter l'effort financier sur l'hypothèque et les loyers payés par les occupantes et occupants des projets.

AccèsLogis prévoit que le prix de ces logements ne doit pas dépasser 95% du loyer médian du marché (LMM). Cependant, au fil des ans, pour obtenir la viabilité des projets, on a utilisé des comparables de plus en plus pointus, se référant aux loyers pratiqués par le privé dans le marché du neuf (pour les projets de volet 1, pour les familles, les couples et les personnes seules) et des résidences pour personnes âgées (RPA) (pour les projets de volet 2 dédiés aux personnes âgées en légère perte d'autonomie). Or, depuis une dizaine d'année, on a constaté des hausses importantes de loyer dans ces segments du marché. En cours de route, on a complètement abandonné le référent utilisé dans les anciens programmes, c'est-à-dire le bas loyer du marché, lequel correspond pourtant à la capacité de payer des ménages à revenu modeste.

Par conséquent, les locataires capables de payer les loyers plafonds (ou « économiques ») actuellement fixés dans les nouveaux projets AccèsLogis, doivent avoir des revenus plus élevés que ceux des ménages initialement ciblés. **La priorité gouvernementale devrait être de bonifier le financement du programme afin de s'assurer qu'il contribue à 50% des coûts de réalisation comme prévu dans le programme, et non pas à 33% comme c'est le cas actuellement selon les calculs effectués par l'Association des groupes de ressources technique, et de revoir à la baisse le pourcentage ciblé du loyer médian du marché pouvant être atteint dans ces logements.**

L'insertion de « revenu modeste » dans ce projet de loi pose d'autres problèmes potentiels et soulève de nombreuses questions, d'autant plus que ce même projet de loi donne du même souffle à la SHQ le pouvoir de définir les termes « *personne ou famille à revenu modeste* » et « *logement à loyer modeste* ».

Comment ces définitions seront-elles élaborées?

Dans l'[Annexe 4](#) du *Guide d'élaboration des projets AccèsLogis*, la SHQ indique que :

À la suite d'une analyse effectuée, la définition suivante a été retenue : « un revenu compris entre le seuil de faible revenu — en l'occurrence les Plafonds de revenus déterminant les besoins impérieux de logement (PRBI) — et le revenu médian (avant impôt) de l'ensemble des ménages québécois ajusté pour chacune des tailles pertinentes de ménage ».

La SHQ précise avoir « obtenu que l'Institut de la statistique du Québec lui fournisse annuellement une donnée représentant la valeur d'un revenu modeste dans l'ensemble du Québec selon le nombre de personnes dans le ménage ».

Est-ce que ce sont ces limites supérieures de revenu qui seraient utilisées? Est-ce que la SHQ consultera les organismes impliqués dans le développement du logement social et communautaire et ceux regroupant les locataires actuels de ces logements avant d'arrêter une définition? C'est absolument nécessaire. Malgré tout, au préalable, il faudra avoir bonifié le programme AccèsLogis.

Même si notre regroupement défend d'abord les ménages locataires à faible et modeste revenus, il craint que des définitions trop restrictives ne mènent à exclusion du logement social des ménages locataires qui, sans être les plus pauvres, vivent tout de même des problèmes d'accessibilité financière au logement en raison de la cherté des logements locatifs privés. S'ils sont totalement exclus du logement social, ces ménages viendront grossir les rangs de ceux qui n'ont aucune sécurité d'occupation, alors que les reprises de possessions frauduleuses et les évictions sous divers prétextes sont légion.

Le FRAPRU a toujours dit qu'il fallait mieux répondre aux besoins les plus urgents en matière de logement. Depuis des années, il demande notamment un nouveau programme de logement public, par exemple en réclamant un volet d'AccèsLogis qui y serait spécifiquement dédié. Faisant partiellement et indirectement écho à cela, en juin 2019, Québec a augmenté le pourcentage possible de logements bénéficiant d'un supplément au loyer, dans AccèsLogis, en faisant passer le minimum de 20% à 50 % et le maximum de 50% à 80%. **Cela contribuera assurément déjà à répondre plus rapidement aux besoins les plus urgents, en autant que de nouveaux projets soient financés.**

Cela étant, le principal problème demeure le nombre insuffisant de logements sociaux, sans but lucratif et hors marché privé. Quelque 244 120 ménages locataires du Québec ont des besoins impérieux de logement et près de 40 000 sont inscrits sur les listes des offices d'habitation pour un HLM. Dans le contexte de financiarisation du logement, de spéculation et de flambée des coûts de l'immobilier, la difficulté croissante pour les ménages à faible et à modeste revenus d'accéder à des logements convenables respectant leur capacité de payer, le FRAPRU enjoint les parlementaires à prendre en compte les conséquences possiblement fâcheuses de ces changements de vocabulaires.

Même si le Code civil assure le droit au maintien dans les lieux, le FRAPRU se questionne aussi sérieusement sur la portée des pouvoirs donnés à la SHQ par le deuxième alinéa de l'article 109, qui prévoit la possibilité de nouvelles conditions de location, y compris pour des projets existants. Est-ce que la Société d'habitation du Québec pourrait rouvrir des conventions signées avec des groupes au moment de leur réalisation? Dans ce contexte, comment les groupes coopératifs et sans but lucratif pourront-ils protéger leurs missions ?

Le droit au maintien dans les lieux des locataires inscrit dans le Code civil du Québec est central dans la mise en œuvre du droit au logement au Québec. On ne doit

absolument pas le remettre en question de quelque manière que ce soit, tant dans le logement social que dans le logement privé.

Bref, le FRAPRU croit que l'introduction de l'expression « *revenu modeste* » aux articles 107, 108 b) et 109 b) de la loi sur la SHQ doit être précédée d'une clarification de sa définition et de la portée de son usage et d'une consultation préalable sur ces définitions.

Tous ces nouveaux pouvoirs accordés à la SHQ nécessitent que les regroupements impliqués dans le développement du logement social, comme le FRAPRU, et ceux représentant les organismes de logement social et communautaire soient **mieux informés et plus régulièrement consultés.**

Le FRAPRU souhaite également que la Société d'habitation du Québec soit mieux outillée pour réaliser sa mission, notamment pour réaliser les objectifs cités aux sous-points 3, 6 et 7 de l'article 3 de sa loi constitutive. Afin qu'elle puisse « mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique », il faut a priori des investissements gouvernementaux suffisants.

SUR LES MODIFICATIONS PRÉVUES À LA LOI SUR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

Les personnes âgées rencontrent des enjeux particuliers dans l'accès au logement. Quand ils sont locataires, ces ménages restent parmi les plus mal logés du Québec. Leur revenu médian est inférieur à ceux des plus jeunes. Lorsqu'ils sont à la tête du ménage, le revenu médian des locataires de plus de 65 ans et plus n'est que de 27 875\$ et il descend à 26 666\$ lorsque le principal soutien financier à 75 ans et plus. Or, 42,5 % des ménages locataires âgés de 65 ans et plus consacrent plus de 30 % de leur revenu pour se loger¹. Pour ceux qui vivent dans une RPA, le loyer moyen était de 1788\$, en 2019.

Dans ce contexte, comment peuvent-elles réellement vivre décemment, sans que le loyer n'engouffre l'ensemble de leur revenu? Le prix du loyer les oblige trop souvent à choisir entre se nourrir ou payer leurs frais de santé. Il faut absolument tout mettre en œuvre pour que leurs droits soient mieux respectés, notamment en instaurant un contrôle obligatoire des loyers et de meilleures protections pour les locataires âgés. Dans son rapport sur les résidences privées pour aînés², le Protecteur du citoyen a recommandé de modifier « la *Loi sur la Régie du logement* pour que tous les locataires d'une même résidence privée pour aînés puissent **se prévaloir des effets d'une décision rendue par la Régie du logement** qui invalide une ou des clauses qui s'avèrent contraires à l'ordre public et qui se retrouvent dans leur bail respectif ».

Selon le FRAPRU, l'ajout du recours collectif pour les locataires aîné.e.s vivant dans une RPA, comme le propose l'article 100 du présent projet de loi, est un début de réponse aux enjeux soulevés par le Protecteur du citoyen. Cet article du projet de loi propose de modifier la loi sur le Tribunal administratif du logement en insérant après l'article 57, l'alinéa suivant :

57.0.1. Deux locataires ou plus d'une même résidence privée pour aînés visée à l'article 346.0.1 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (chapitre S-4.2) **peuvent s'adresser au Tribunal au moyen d'une demande conjointe** lorsque cette demande a pour seul objet :

1° d'obtenir une diminution de loyer fondée sur le défaut du locateur de fournir un ou plusieurs mêmes services d'aide domestique, d'assistance personnelle, de loisirs, de repas, de sécurité, de soins ambulatoires ou de soins infirmiers inclus dans leur bail respectif; ou

2° de faire constater la nullité, pour un motif d'ordre public, de clauses dont l'effet est substantiellement le même et qui sont stipulées dans leur bail respectif. (...)

Cependant, le FRAPRU constate une grande différence avec la recommandation du Protecteur du citoyen. Afin d'assurer une protection entière aux personnes âgées, les décisions rendues par le Tribunal administratif du logement (TAL) doivent être appliquées à

¹ Selon les données du Recensement 2016 commandées par le FRAPRU à Statistiques Canada.

² Le Protecteur du citoyen. (2016). *Les résidences privées pour aînés : plus que de simples entreprises de location résidentielle*. [En ligne](#).

l'ensemble des locataires d'une RPA sans avoir l'obligation d'introduire un recours. Considérant les défis, notamment leur condition de santé et leur faible revenu, c'est ce qui assurerait le mieux leur accès à la justice. L'article 100 ne bénéficie qu'aux locataires ayant fait la demande de recours, alors qu'il devrait bénéficier à l'ensemble. Surtout lorsqu'il s'agit de la reconnaissance d'une violation de droit.

Par ailleurs, pourquoi ne pas permettre l'introduction de recours collectifs au TAL pour l'ensemble des locataires? Cela serait très utile contre des propriétaires abusifs ou de mauvaise foi, notamment dans des cas de reprises de logement, d'évictions frauduleuses à la seule fin rénover et de relouer plus cher, ou de harcèlement. En effet, les locataires pourraient plus facilement révéler les tactiques illicites employées par des propriétaires dans le but de les forcer à quitter. Ce serait d'autant plus juste que ces cas surviennent le plus souvent lorsqu'un logement est occupé depuis longtemps par le même ménage et que ce dernier a fait valoir ses droits pour que son loyer reste aussi bas que possible. Ainsi, cela assurerait une meilleure protection du droit au maintien dans les lieux. Cela aurait été grandement utile aux locataires du propriétaire qui a été dénoncé publiquement à Montréal pour avoir effectué 17 reprises de logement pour la même personne...³

Le FRAPRU est favorable à l'article 100 du projet de loi, mais il pense, à l'instar du Regroupement des comités logement et association de locataires du Québec (RCLALQ), qui a aussi déposé un mémoire dans le cadre des présentes consultations, qu'il doit être amélioré afin de permettre à tous les locataires d'une RPA de se prévaloir des effets d'une décision du tribunal. De plus, le FRAPRU appuie les autres recommandations du RCLALQ concernant les modifications à la loi sur le TAL.

Pour éviter les abus dont ils et elles sont trop souvent victimes, les locataires aîné.e.s doivent avoir accès dès maintenant à un logement convenable, à un coût qu'ils peuvent payer sans se ruiner. Pour répondre à leurs besoins, il faut plus de logements sociaux. C'est une solution pérenne pour les personnes âgées vivant dans la précarité et celles qui veulent demeurer dans leurs milieux de vie, sans que le coût du loyer ne les appauvrissent davantage.

D'autres améliorations nécessaires pour garantir la sécurité d'occupation

Plus généralement, le FRAPRU, tout comme le RCLALQ, espère depuis longtemps la mise en place de tous les outils requis pour que le Tribunal contribue à la reconnaissance pleine et entière du droit au logement. Il aurait souhaité, vu la crise du logement qui sévit, que la ministre profite du présent projet de loi pour renforcer les protections contre les évictions faites sous de faux motifs, et les évictions illégales comme les « rénovictions », notamment en modifiant les articles 1963 et 1966 du Code civil du Québec afin de colmater d'importantes brèches dans la loi. Le FRAPRU appuie les recommandations faites en ce sens par le RCLALQ dans le cadre des présentes consultations.

³ Ricochet, *La Petite-Patrie* : des locataires démasquent une tentative de reprise frauduleuse de leur logement, 23 janvier 2019. [En ligne](#).

Dans le contexte particulièrement difficile que traverse les ménages, à cause de la pandémie, il aurait également été souhaitable de se pencher sur la conclusion systématique des cas de non-paiement de loyer par une éviction. Peu importe la teneur de la dette, peu importe le contexte (perte d'un proche, perte subite d'un emploi, maladie, etc.), peu importe que le ou la locataire ait voulu maladroitement se faire justice en retenant le loyer en raison d'un entretien défaillant, la loi actuelle ne permet pas aux juges administratifs de porter un jugement sur le contexte et d'y adapter leur décision. À cet égard, le Québec devrait s'inspirer de l'Ontario, où les juges de la Commission de la location immobilière (*Landlord and Tenant Board*), l'équivalent ontarien du Tribunal administratif du logement, sont obligé.e.s d'examiner les circonstances sociales et sanitaires dans toute requête demandant l'expulsion d'un ménage locataire, tel que le prescrit l'article 83 de la Loi sur la location à usage d'habitation.

Dans certains cas, l'éviction pour non-paiement de loyer mènera les locataires à la rue, ou dans une situation de logement encore plus précaire. Pourtant, l'ONU Habitat, que le Québec s'est engagé à respecter en adhérant au *Pacte international relatif aux droits économiques sociaux et culturels*, est clair [dans sa définition du droit à un logement convenable](#),: « les expulsions ne devraient pas avoir pour effet que des gens se retrouvent sans abri ou exposés à d'autres violations de leurs droits fondamentaux ».

Rappelons qu'au Québec, à peine 11 % du parc de logements locatifs est du logement social, et qu'avec la hausse continue du prix des loyers sur le marché privé, une part importante des locataires ont de plus en plus de mal à joindre les deux bouts. Ainsi, pour diminuer le nombre de causes de non-paiement de loyer, le gouvernement du Québec doit agir de façon plus structurante en prévoyant un réel contrôle des loyers et en investissant davantage dans le logement social.

SUR LES MODIFICATIONS PRÉVUES À LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME (LAU)

Le projet de loi contient, à l'article 8, des modifications à la LAU visant notamment la planification de mesures pour **lutter contre les îlots de chaleur en milieu urbain** et à exiger à cette fin que les zones sujettes au phénomène d'îlot de chaleur urbain soient identifiées dans tout plan d'urbanisme. Le FRAPRU est évidemment favorable à la mise en place de telles mesures, les îlots de chaleur se retrouvant le plus souvent dans les quartiers où habitent un plus grand nombre de ménages locataires à faible revenu.

Cependant, l'augmentation du couvert végétal **peut avoir de graves conséquences sur les locataires pauvres, si ces personnes ne sont pas prises en considération dès la mise en place de ces mesures**. Le verdissement et les nouvelles infrastructures augmentent l'attractivité des milieux, attire de nouvelles personnes plus fortunées dans ces milieux et provoque un effet inflationniste sur les valeurs foncières ayant pour conséquence l'augmentation des loyers. Si au préalable, on n'a pas pris la peine d'assurer le maintien dans leur milieu, les locataires à faible revenu se retrouvent à devoir quitter leur logement et leur environnement, n'ayant plus les revenus nécessaires pour y vivre.

Pour les propriétaires investisseurs et les promoteurs, ce processus d'éco-gentrification représente des opportunités d'investissement et de profits. Des tactiques, dont des hausses de loyers abusives, des reprises de logements et des évictions pour rénovation, sont utilisées pour faire partir les locataires. **S'il est souhaité d'obliger les municipalités de développer un couvert végétal, cela doit être accompagné de mesures de protection du parc de logements locatifs encore abordables, comme nous l'avons recommandé dans la précédente section portant sur la loi sur le Tribunal administratif du logement.**

Pour ce faire, un **contrôle des loyers doit être mis en place, tout comme des mesures pour contrer les reprises de loyer de mauvaise foi et les évictions sous des prétextes frauduleux**, contre lesquelles les locataires sont actuellement mal-protégés. Il faut aussi entreprendre de **grands chantiers de logements sociaux** pour garantir non seulement le droit de cité, mais également l'amélioration des conditions de logement de toutes et de tous, incluant des taux d'effort ne dépassant pas 30%. Le FRAPRU espère qu'on va profiter du présent projet de loi pour modifier en ce sens la loi sur le Tribunal administratif du logement et le Code civil du Québec.

SUR LES MODIFICATIONS PRÉVUES À LA LOI SUR LES ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

L'hébergement touristique de type Airbnb augmente la pression sur le marché locatif et sur les locataires; dans certains cas, il les chasse carrément de leurs quartiers ou de leurs villages. La croissance de l'offre de logements sur ces plateformes a assurément contribué à la pénurie actuelle de logements locatifs. En effet, les résidences offertes en location de court terme sont, en quelque sorte, retirées du marché; plusieurs ne sont plus disponibles pour la location de long terme (nécessitant un bail et relevant du TAL) puisque certains locateurs les affichent de manière permanente ou quasi-permanente sur les plateformes de location de court terme.

Selon les données recueillies par *Inside Airbnb* et compilées par le FRAPRU, en date de mars 2020, 14 508 logements entiers de Montréal étaient affichés sur le site de location de court terme Airbnb. Même si on ne connaît pas le nombre de ceux qui sont exclusivement destinés à des fins d'hébergement touristique, cela donne, néanmoins, une idée de l'ampleur du phénomène avant la pandémie et de son effet négatif sur le marché locatif.

Cela peut s'avérer plus lucratif de louer pour une succession de courts séjours, plutôt que de prendre un ménage locataire avec un bail. Il est donc également probable que les plateformes de location de court terme aient eu un effet inflationniste rapide sur les prix des loyers locatifs environnants. D'ailleurs, il semble qu'on puisse en faire un métier : à Montréal et Québec, près de la moitié des locateurs sont en fait des « multi-locateurs », c'est-à-dire des personnes (derrière lesquelles se cachent parfois des entreprises) affichant plus d'un logement. Ils situent bien loin des principes d'économie collaborative évoqués par la multinationale.

Dans certaines villes, la pandémie a peut-être freiné temporairement la croissance du phénomène. Par contre, elle l'aurait encouragé dans des villes faisant l'objet d'une attractivité grandissante due au télétravail et à la limitation du tourisme hors Québec. De fait, l'effet de la pandémie est, pour l'instant, difficile à évaluer.

La réglementation actuelle encadrant l'hébergement touristique collaboratif est, selon le FRAPRU, insuffisante pour protéger efficacement le parc de logements locatifs. Or, au lieu d'améliorer les choses, le présent projet de loi propose de faire en sorte que la réglementation adoptée par une municipalité ne puisse avoir pour effet d'interdire l'exploitation des établissements de résidence principale. Il nous semble que l'approche prise aura surtout des effets délétères sur les locataires, en plus de s'attaquer à l'autonomie des municipalités. Le FRAPRU partage les préoccupations déjà partagées aux parlementaires dans le cadre des présentes consultations par [la Fédération québécoise des municipalités](#) et [de l'Union des municipalités du Québec](#), tout comme celles du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec. **Notre regroupement demande le retrait de l'article 81 du présent projet de loi.**

RECOMMANDATIONS DU FRAPRU

Sur les modifications à la loi de SHQ

- Remplacer dans l'article 108 alinéa g) du projet de loi le mot « logement abordable » par « logement public et communautaire » ou « logement social ».
- Modifier l'article 58 de la loi afin de prévoir un mécanisme obligeant les office d'habitation de consulter les locataires de tous les logements qu'ils gèrent, peu importe le programme utilisé pour les réaliser, sur les augmentations de loyer, via le comité consultatif de résidants et de résidants (CCR).
- Que le gouvernement bonifie le financement du programme AccèsLogis afin de s'assurer qu'il contribue à 50% des coûts de réalisation – comme prévu dans le programme – et revoit à la baisse le pourcentage du loyer médian du marché pouvant être atteint dans ces logements.

Concernant les modifications à la Loi sur le Tribunal administratif du logement

- Modifier l'article 100 :
 - pour mieux correspondre aux recommandations du Protecteur du citoyen, soit de permettre à l'ensemble des locataires d'un même immeuble locatif, visé.e.s par une diminution de services ou d'une clause abusive ou illégale de leur bail, de se prévaloir des effets d'une décision du tribunal, peu importe l'âge de ces locataires et le type d'habitation qu'ils et elles occupent;
 - pour inclure l'ensemble des dossiers pouvant être ouverts conjointement, quelque soit la nature de la cause.

Sur les modifications à la Loi sur les établissements d'hébergement touristique

- Retirer l'article 81 du présent projet de loi.

Autres recommandations

- Modifier les articles 1963 et 1966 du Code civil du Québec pour mieux protéger les locataires contre les évictions.
- Instaurer un registre des loyers ainsi qu'un contrôle obligatoire des loyers.
- Accorder à la Société d'habitation du Québec les ressources nécessaires pour qu'elle puisse concrétiser dans les plus courts délais possibles l'engagement de livrer tous les logements sociaux programmés depuis 10 ans, mais toujours pas construits, et lancer un plan quinquennal ambitieux de développement d'autres logements sociaux, incluant un programme de logements publics.