

CAT - 010M

C. P. PL 31

Loi modifiant diverses dispositions
législatives en matière d'habitation

**Unité de travail pour l'implantation
de logement étudiant (UTILE)**

1 (438) 933-8381

utile.org

Montréal

Saisir l'opportunité du logement étudiant à but non lucratif

Septembre 2023

Présenté à la commission de l'aménagement du territoire dans le
cadre de l'étude du projet de loi 31, *Loi modifiant diverses dispositions
législatives en matière d'habitation*

À propos de l'UTILE

Partenaire privilégié de plusieurs municipalités, du milieu de l'enseignement supérieur, de la Société canadienne d'hypothèque et de logement et, depuis les deux dernières années, du gouvernement du Québec, l'UTILE est un promoteur à but non lucratif qui développe et gère un parc de logements étudiants dont le modèle a fait ses preuves. Au courant de 2024, l'UTILE mettra en chantier trois projets dans autant de villes étudiantes, soit Montréal, Sherbrooke et Québec. Ces nouveaux projets porteront son parc immobilier à un total de plus de **1 000 logements et 231 M\$ d'actifs**. L'équipe de l'UTILE regroupe une trentaine de professionnels en développement et en gestion d'immeubles dont plusieurs ont fait carrière dans le secteur du développement immobilier privé. Ensemble, ses organisations membres portent les intérêts de plus de 300 000 jeunes à travers le Québec.

Contact

Pour toutes questions en lien avec le présent mémoire, veuillez contacter Élise Tanguay, directrice des affaires publiques de l'UTILE, à l'adresse **elise.tanguay@utile.org**.

Le projet de loi 31 : l'opportunité d'une plus grande abordabilité du logement au Québec.

Contexte

Le Québec est à la croisée des chemins quant à la recherche de solutions pour endiguer cette crise de disponibilité et d'abordabilité du logement. Le projet de loi 31 représente une occasion de se doter de ressources législatives afin d'assurer un meilleur équilibre du marché de l'habitation. En ce sens, elle devrait permettre la mise en place de mesures favorables à l'implantation de projets immobiliers de qualité dont l'abordabilité est pérenne.

Le logement sans but lucratif dédié à la population étudiante représente une opportunité pour accélérer la mise en chantier de projets immobiliers. En mettant en place la série de mesures proposées par l'UTILE, le Gouvernement du Québec se donnera les outils pour diminuer la pression exercée par la population étudiante sur le marché locatif privé et, conséquemment, sur les familles qui souhaitent se loger dans les mêmes quartiers. Ce faisant, il réduira également la pression que le prix et la rareté des logements exercent sur les finances des étudiant-es du Québec et de leurs familles, contribuant à leur succès scolaire et à la qualification de la main-d'œuvre.

Notre enquête sur la situation résidentielle étudiante tenue en 2021, le PHARE (Prospection des habitudes et aspirations résidentielles étudiantes), soulignait que le Québec comptait quelque 245 000 étudiant.es universitaires locataires, dont 220 000 qui occupaient des appartements conventionnels sur le marché privé¹. Dans ce contexte, l'accessibilité à un logement abordable permet une plus grande accessibilité aux études ainsi qu'un meilleur déploiement des différentes politiques gouvernementales en matière d'Enseignement supérieur.

La situation du logement étudiant

En cette période de rentrée scolaire et universitaire, la difficile situation de logement de la population étudiante a fait couler beaucoup d'encre. Voici quelques extraits de presse qui illustrent la situation :

- [Nouvel immeuble pour les étudiants, mais les besoins demeurent grands à Québec](#). Radio-Canada, 3 septembre 2023
- [Rentrée universitaire : « Où est-ce que je couche ce soir ? »](#) La Presse (27 août 2023)
- [Plus que des prières pour loger les étudiants](#). La Presse (26 août 2023)
- [Quand le prix d'un logement nuit aux études](#). Radio-Canada (21 août 2023)

1 [UTILE, 2022. Enquête PHARE 2021 : Le logement étudiant au Québec. Consulter](#)

Opinion sur le projet de loi 31

L'UTILE tient à saluer le dépôt d'un projet de loi dédié à l'habitation et son débat à l'Assemblée nationale. Cette ouverture d'un dialogue national sur l'habitation en est une qui se doit d'être prise sérieusement afin de se doter de moyens d'action concrets en ce qui a trait à la pérennité de l'abordabilité du logement au Québec.

L'UTILE joint sa voix à celle des élu·es de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) afin d'appuyer les articles 8 à 10, modifiant ainsi la Loi sur la CMM en ouvrant la porte à des modèles innovants de financement du logement abordable dans la région métropolitaine. Elle est également favorable aux précisions amenées par les articles 11 à 17. L'UTILE s'est déjà montrée encline à l'esprit des modifications proposées au régime de contrôle des actifs.

Pour aller plus loin, l'UTILE souligne que ce projet de loi est une opportunité à saisir pour mettre en place un cadre structurant pour le logement étudiant à but non lucratif. Ce mémoire contient donc des propositions d'amendements au projet de loi pour offrir au gouvernement des mesures rapides pour faciliter et accélérer la construction de logements étudiants abordables.

Alors que la rentrée parlementaire coïncide avec une rentrée universitaire et collégiale rendue historique par l'importance qu'a prise l'enjeu du logement, le contexte est éminemment favorable à une évolution du contexte législatif pour soutenir des réponses innovantes et peu coûteuses à ces besoins de logement étudiant.

Pour aller plus loin encore, et dans un esprit de recherche de solutions pour réduire le coût de réalisation et accélérer de manière générale la réalisation de logements abordables pour de nombreuses clientèles et à la grandeur du Québec, l'UTILE formule également dans ce mémoire d'autres propositions législatives pour soutenir l'innovation en matière d'habitation.

Propositions sur le logement étudiant

S'assurer de loger des étudiants dans les appartements qui leur sont dédiés

Régime adapté de droit au maintien dans les lieux

L'UTILE loue des logements en vertu de baux de 12 mois et ceux-ci sont actuellement soumis au même régime légal que l'ensemble des logements sur le marché locatif privé. Conséquemment, les locataires des appartements de l'UTILE peuvent en théorie se prévaloir du droit au maintien dans les lieux, c'est-à-dire que les locataires peuvent refuser de quitter les lieux à la fin de leur bail, même si ces personnes ne sont plus aux études.

Cette situation engendre potentiellement deux problèmes :

- Advenant qu'un nombre significatif de locataires refusent de quitter les lieux à la fin de leurs études, l'UTILE aura moins de logements à louer aux étudiant-es, ce qui vient nuire à sa capacité de remplir sa mission ;
- Certains des bailleurs de fonds de l'UTILE souhaitent obtenir des garanties que les sommes investies dans la construction de logements serviront bien à loger des étudiant-es, ce que le droit au maintien vient remettre en question.

Ces limites législatives, causées par le fait que le Code civil ne prend pas en compte l'existence d'acteurs du milieu communautaire dans le secteur du logement étudiant, constituent un risque qui pourrait limiter la capacité du Québec à répondre à ses besoins en logement étudiant à travers le modèle efficient de logement étudiant en économie sociale.

À titre de rappel, il existe au Code civil un bail spécifique aux établissements d'enseignement (C.c.Q. articles 1979 et suivants). Ce bail ne peut être employé par un OBNL offrant du logement étudiant comme l'UTILE. Pour plusieurs raisons détaillées plus bas, ce n'est pas non plus une solution souhaitable.

Solution proposée

L'UTILE propose de corriger cette situation avec un amendement au Code civil qui permettrait aux OBNL d'habitation dont l'objet est de construire et administrer des résidences pour étudiants de ne pas renouveler le bail d'une personne qui n'est pas aux études.

Selon la proposition d'amendement ci-bas, une personne locataire d'un immeuble de logement étudiant à but non lucratif qui, par exemple, abandonnerait ses études à l'automne, pourrait rester dans son logement jusqu'à la fin de son bail, typiquement au 1er juillet de l'année suivante. Il s'agit d'une façon de permettre aux organisations comme l'UTILE de remplir leur mission tout en assurant que les locataires qui terminent leurs études ou les abandonnent jouissent d'un délai raisonnable pour préparer leur transition résidentielle.

Proposition de modification législative

1. Le Code civil du Québec est modifié par l'ajout, après l'article 1981, de ce qui suit :

«1.1 – Du bail par un organisme à but non lucratif pour étudiants

1981.1. Un locateur, qui est une personne morale à but non lucratif dont l'objet est de construire et administrer des résidences pour étudiants, peut conclure un bail en vertu de la présente sous-section, à condition d'avoir préalablement envoyé un avis à cet effet au ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire.

Dans un tel cas, le locateur doit mentionner explicitement par écrit que le bail est consenti en vertu de la présente sous-section et doit remettre une copie des articles 1981.1 à 1981.3 au moment de la signature du bail.

1981.2. Le droit au maintien dans les lieux ne s'applique aux baux consentis en vertu de la présente sous-section que dans la mesure où le locataire est inscrit dans un des établissements d'enseignement suivants au moment où s'exerce le droit au maintien dans les lieux :

1. un centre de services scolaires, une commission scolaire, ou un établissement d'enseignement privé qui dispense une formation professionnelle;
2. un établissement d'enseignement privé qui dispense de l'enseignement collégial;
3. un collège d'enseignement général et professionnel au sens de la Loi sur les collèges d'enseignement général et professionnel (chapitre C-29);
4. un établissement d'enseignement de niveau universitaire au sens de la Loi sur les établissements d'enseignement de niveau universitaire (chapitre E-14.1).

1981.3. Le locataire ne peut céder son bail ou sous-louer son bail qu'avec le consentement écrit du locateur. »

2. Les baux signés par une personne morale à but non lucratif avant qu'elle n'ait envoyé un avis au ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, en vertu des articles 1981.1 et suivants du Code civil du Québec, ne sont pas régis par ces articles jusqu'à leur échéance.

Ces articles s'appliquent toutefois à tout renouvellement d'un tel bail. Le locateur est tenu de remettre au locataire un avis selon lequel les dispositions de ces articles s'appliquent à tout renouvellement dudit bail.

Précisions

Il est important de noter que l'UTILE ne recommande pas que les OBNL de logements étudiants soient assujettis aux mêmes règles que les résidences étudiantes opérées par des institutions d'enseignement. Le régime de baux dans un établissement d'enseignement (C.c.Q. articles 1979 et suivants) permet notamment aux deux parties de mettre fin au bail dans un délai d'un mois suivant la fin des études à temps plein (art. 1982). Puisque le modèle de l'UTILE est d'offrir des baux de douze mois comparables à ce que l'on retrouve sur le marché locatif conventionnel, un tel recours viendrait rompre avec le cycle annuel de renouvellement au premier juillet.

De plus, ce régime oblige des locataires qui abandonnent leurs études à résilier leur bail (art. 1983), ce qui représente un risque opérationnel et financier incompatible avec le modèle d'UTILE, qui repose sur la location à longueur d'année et un autofinancement élevé. Finalement, le régime de bail dans un

établissement d'enseignement est fondé sur l'existence d'un lien d'études entre le bailleur et le locataire (art. 1979), ce qui n'est pas envisageable pour un OBNL d'habitation comme l'UTILE.

Il est par ailleurs primordial que toute résolution à la question du droit au maintien des locataires dans les logements étudiants ne soit pas accompagnée d'une obligation à louer uniquement à des étudiant-es, puisque certains prêteurs exigent qu'il soit possible de louer d'éventuels appartements libres à une population non étudiante afin de réduire les risques financiers liés aux opérations. L'obligation de louer uniquement à une clientèle étudiante représenterait donc un risque financier plus important pour un organisme comme l'UTILE que celui actuellement posé par le droit au maintien.

Ceci dit, puisque seules les personnes morales à but non lucratif dont la mission est de construire et administrer des logements étudiants pourraient se prévaloir de la possibilité de ne pas renouveler le bail d'une personne qui n'est plus aux études, la population étudiante sera toujours la population prioritaire des logements visés par cette mesure.

Étendre l'exemption de taxes foncières aux projets de logement visant toutes les clientèles étudiantes

En lieu de taxes foncières pour le logement étudiant à but non lucratif

En vertu de la Loi sur la fiscalité municipale (article 204, alinéa 13) et de la Loi sur les investissements universitaires, « toute personne morale dont l'objet est de construire et administrer des résidences d'étudiants de niveau universitaire »² bénéficie d'une exemption de taxes foncières, et les municipalités d'une compensation tenant lieu de taxes en retour.

Cette disposition permet de reconnaître au logement étudiant en économie sociale le même cadre fiscal que les résidences universitaires. En augmentant l'offre de logement abordable et en s'adressant à une population aux besoins particuliers et au statut résidentiel souvent précaire, le logement étudiant à but non lucratif répond à une mission de l'État qui justifie une telle exemption. C'est à cette mission même que répondent les institutions d'enseignement avec leurs résidences.

Toutefois, la formulation actuelle crée une situation incohérente et inéquitable pour d'éventuels projets de logement étudiant en économie sociale qui s'adressent principalement à une clientèle du niveau collégial ou de la formation professionnelle. Ce traitement fiscal différencié est d'ailleurs un frein majeur pour le développement de projets en économie sociale pour la population étudiante des cégeps et des centres de formation professionnelle

2 [Loi sur les investissements universitaires, RLRQ, C L17, sous-al. 1. a\) 4°.](#)
[Consulter](#)

en région, alors que ces établissements peinent à loger les étudiant.es qu'ils attirent. Cette difficulté à loger la population étudiante est d'ailleurs tellement critique dans le réseau collégial que la Fédération des cégeps en a fait une priorité pour l'automne³. La situation est particulièrement problématique alors que plusieurs cégeps se tournent vers des partenariats avec des entreprises d'économie sociale et vers l'expertise de celles-ci pour trouver des solutions optimales à leurs besoins de logement étudiant.

L'atteinte des objectifs du ministère de l'Enseignement supérieur avec son programme de bourses Parcours, visant à délocaliser des étudiant.es des grands centres vers des établissements en région ou en manque d'effectif étudiant, pourrait également être compromise. En effet, le MES vise à ce que le nombre d'étudiant.es bénéficiaires de cette bourse de mobilité interrégionale atteigne le seuil de 4 000 dès l'année scolaire 2026-2027⁴. Ces milliers d'étudiants et étudiantes sont autant de futurs locataires à qui il faudra inévitablement trouver un toit. Or, plusieurs des villes qui pourraient accueillir cette nouvelle clientèle, comme Chicoutimi, Rimouski et Gaspé, vivent déjà une importante pénurie de logements.

Corriger cette iniquité dans le traitement fiscal des projets visant une clientèle collégiale faciliterait le développement de logements étudiants en économie sociale dans les villes collégiales et permettrait de soutenir les objectifs des ministères de l'Enseignement supérieur et du MIFI en matière de mobilité étudiante et d'attraction internationale partout au Québec.

Solution proposée

Que soit modifiée la Loi sur la fiscalité municipale (article 204, alinéa 13) ou la Loi sur les investissements universitaires pour y retirer les mots «de niveau universitaire» afin d'étendre l'exemption de taxes foncières et la compensation tenant lieu de taxes déjà prévues pour le logement universitaire en économie sociale à tous les niveaux d'enseignement.

3 **Le Devoir, 2023. La priorité aux logements pour la Fédération des cégeps.**
[Consulter](#)

4 **Ministère de l'Enseignement supérieur, 2023. Plan stratégique 2023-2027.**
[Consulter](#)

Propositions pour favoriser l'innovation en habitation

Éliminer des embûches à l'implantation de projets à but non lucratif

Révision des processus d'approbation référendaire

Malgré le fait qu'ils desservent le bien commun, il est fréquent que des projets de logements à but non lucratif se voient ralentis, voire bloqués, par un nombre très restreint de résident·es préoccupé·es par des intérêts personnels (vues, voisinage, etc.). En effet, les lois en vigueur font en sorte que quelques résident·es limitrophes peuvent bloquer un projet même s'il est soutenu et souhaité par la communauté.

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (article 123.1) et les Chartes des villes de Montréal, Longueuil et Québec (respectivement art. 89 al.1 par.4; art. 58 al.2 par. 4; art. 74 al.4 par.4) prévoient déjà que certains projets structurants, équipements collectifs, immeubles patrimoniaux et projets «d'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec» soient soustraits de l'approbation des personnes habiles à voter; justement pour éviter l'effet de «pas dans ma cour».

Avec l'évolution des programmes de financement en logement social et abordable de la SHQ, qui n'interviennent plus au tout début d'un projet (contrairement à AccèsLogis), le critère «dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec» ne fonctionne plus pour permettre aux municipalités de qualifier les projets lorsqu'une demande de permis est déposée. La formulation actuelle de l'article ne permet donc plus d'atteindre son objectif de faciliter l'approbation réglementaire des projets de logements communautaires.

L'objectif de la modification proposée vise à exclure les projets composés entièrement de logements perpétuellement abordables des processus d'approbation référendaire propres à certains règlements d'urbanisme. Abonder en ce sens permettrait d'augmenter la prévisibilité pour les développeurs en économie sociale tout en leur permettant de réduire les risques réglementaires.

Projets admissibles

Seuls seraient admissibles les projets composés de 100 % de logements à but non lucratif, c'est-à-dire les immeubles destinés à la location résidentielle étant la propriété d'un office municipal d'habitation, d'un office régional d'habitation, d'une coopérative d'habitation autre que celle dont l'objet principal est de faciliter l'accès à la propriété ou d'une entreprise d'économie sociale constituée en personne morale à but non lucratif en vertu de la partie III de la Loi sur les compagnies (Chapitre C-38).

Le critère d'admissibilité serait basé sur l'usage définitif, donc des projets réalisés par le secteur privé pour le compte d'un client à but non lucratif seraient admissibles.

Certaines fonctions commerciales de petite envergure, par exemple au rez-de-chaussée, pourraient être permises dans les projets admissibles selon le contexte.

Cette mesure ne vise toutefois pas à soustraire les projets de l'obligation de tenir une consultation publique préalablement à l'approbation d'une dérogation réglementaire. Ainsi, les citoyen·nes resteront informés des projets à venir et pourront faire part de leurs réserves à leurs élu·es, lequel·les décident ultimement du sort de tout projet de règlement.

Solution proposée

L'UTILE propose d'élargir l'interprétation de la loi pour y ajouter explicitement les types de développeurs immobiliers d'emblée visés par l'exemption, soit :

- les offices municipaux d'habitation ;
- les offices régionaux d'habitation ;
- les coopératives d'habitation autre que celle dont l'objet principal est de faciliter l'accès à la propriété ;
- les entreprises d'économie sociale constituées en personne morale à but non lucratif en vertu de la partie III de la Loi sur les compagnies (Chapitre C-38).

Propulser les OBNL sur le marché immobilier

Zonage différencié

Un changement de densité permet d'augmenter instantanément la valeur d'un terrain, sauf si le potentiel de changement de zonage a été pris en compte dans la valeur d'une transaction parce qu'une dérogation est jugée facile à obtenir. Si une telle dérogation apparaît peu probable pour un projet privé, mais est garantie pour un projet à but non lucratif, ce dernier aura un avantage dans la négociation, en plus d'avoir accès au terrain à un prix par unité plus bas, ce qui réduit la part de financement public requis.

Une telle mesure est aussi un encouragement aux propriétaires à but non lucratif de terrains à les densifier, car ils peuvent avoir une prévisibilité sur la densité permise. Ce faisant, elle peut contribuer à la revitalisation du parc existant.

C'est une approche innovante qui gagne en visibilité : de tels règlements ont été mis en place ailleurs récemment. En 2021, la Ville de Vancouver a autorisé, dans trois arrondissements, les OBNL d'habitation et les coopératives à

construire de plein droit jusqu'à six étages dans des quartiers zonés à trois ou quatre étages. La ville de Cambridge, aux États-Unis, a adopté en 2020 un Affordable Housing Overlay qui autorise 10 à 20 pieds de hauteur de plus et un coefficient d'occupation du sol substantiellement plus élevé aux projets abordables à perpétuité. Au Québec, plusieurs organisations ont appuyé cette proposition dont la Communauté métropolitaine de Montréal et Vivre en ville.

Afin de préserver l'abordabilité pérenne des logements bénéficiant du zonage différencié, les projets qui bénéficient du zonage différencié seraient assujettis aux mêmes obligations que ceux qui bénéficient de financement public. En pratique, cela signifie que ces organismes ne pourront pas aliéner l'immeuble sans l'accord du ou de la ministre des Affaires municipales et qu'ils devront préserver la vocation communautaire ou sociale de l'immeuble.

Projets admissibles

Seuls seraient admissibles les projets composés de 100 % de logements à but non lucratif, c'est-à-dire les immeubles destinés à la location résidentielle étant la propriété d'un office municipal d'habitation, d'un office régional d'habitation, d'une coopérative d'habitation autre que celle dont l'objet principal est de faciliter l'accès à la propriété ou d'une entreprise d'économie sociale constituée en personne morale à but non lucratif en vertu de la partie III de la Loi sur les compagnies (Chapitre C-38).

Le critère d'admissibilité serait basé sur l'usage définitif, donc des projets réalisés par le secteur privé pour le compte d'un client à but non lucratif seraient admissibles.

Certaines fonctions commerciales de petite envergure, par exemple au rez-de-chaussée, pourraient être permises dans les projets admissibles selon le contexte.

Proposition de modifications législatives

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) est modifiée par l'ajout à l'article 84.1, après le paragraphe 3°, du paragraphe suivant :

« 3.1° les secteurs propres au développement de nouvelles unités de logement social ou géré par des entreprises d'économie sociale ; ».

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) est modifiée par l'ajout à la fin de l'article 113 de l'alinéa suivant :

« Dans un secteur identifié au plan d'urbanisme en vertu du paragraphe 3.1 de l'article 84, le règlement de zonage peut prévoir l'application de dispositions différentes pour les immeubles destinés à la location résidentielle étant la propriété d'un office municipal d'habitation, d'un office régional d'habitation, d'une coopérative d'habitation autre que celle dont l'objet principal est de faciliter l'accès à la propriété ou d'une entreprise d'économie sociale

constituée en personne morale à but non lucratif en vertu de la partie III de la Loi sur les compagnies (chapitre C-38)».

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) est modifiée par l'ajout à l'article 123, après le paragraphe 2° du troisième alinéa, du paragraphe suivant :

«3° ne s'applique pas uniquement aux immeubles destinés à la location résidentielle étant la propriété d'un office municipal d'habitation, d'un office régional d'habitation, d'une coopérative d'habitation autre que celle dont l'objet principal est de faciliter l'accès à la propriété ou d'une entreprise d'économie sociale constituée en personne morale à but non lucratif en vertu de la partie III de la Loi sur les compagnies (chapitre C-38).».

La Loi sur les compagnies (chapitre C-38) est modifiée par l'ajout, à la fin de l'article 227.7 de l'alinéa suivant :

«La présente section s'applique également aux personnes morales ayant bénéficié d'un zonage s'appliquant uniquement aux immeubles destinés à la location résidentielle en vertu de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1).».

La Loi sur les coopératives (chapitre C-67.2) est modifiée par l'ajout, à la fin de l'article 227.7 de l'alinéa suivant :

«221.2.11. La présente section s'applique également aux coopératives ayant bénéficié d'un zonage différencié pour les immeubles destinés à la location résidentielle en vertu de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A.19.1).».

Quelle différence avec le zonage incitatif ?

Le **zonage incitatif** tel qu'instauré par l'adoption du projet de loi 16 sur l'aménagement et l'urbanisme et le **zonage différencié** sont deux mesures dont certains objectifs sont communs, mais qui sont différentes dans leur mise en œuvre et qui peuvent très certainement s'avérer complémentaires.

Le zonage différencié a l'avantage d'offrir d'emblée un avantage compétitif aux offices d'habitation et aux entreprises d'économie sociale dans la négociation de terrains. Dans un contexte de rareté du financement initial et d'accès limité à de l'équité pour les promoteurs à but non lucratif, ce mécanisme normatif (plutôt que discrétionnaire) permet de dégager une « mise de fonds » par l'écart entre le prix du terrain et sa valeur bonifiée qui a le double avantage de réduire d'autant le financement public requis. Les hauteurs et densités permises pour les promoteurs OBNL étant sues d'avance et accordées d'emblée, ces développeurs peuvent ainsi compter sur un réel levier pour acquérir et densifier des terrains stratégiques à moindre coût.

En appui au RQOH

Maintenir le veto ministériel pour l'aliénation des immeubles ayant bénéficié de financement

Selon notre compréhension, le projet de loi, dans sa forme actuelle, ferait en sorte qu'une entité se portant acquéreuse d'un immeuble ayant bénéficié de financement public ne serait plus assujettie à l'exigence d'approbation ministérielle si elle l'a acquis après l'échéance de la convention de financement.

Afin de préserver de façon pérenne l'abordabilité du parc immobilier ayant bénéficié d'investissements publics, l'UTILE estime qu'il serait préférable que l'obligation d'obtenir l'autorisation ministérielle pour procéder à une aliénation soit transférée automatiquement à l'entité se portant acquéreuse de ces immeubles lorsque cette dernière est aussi un organisme sans but lucratif. En effet, lorsque la propriété d'un immeuble à vocation sociale ou communautaire passe d'un organisme sans but lucratif à un autre, il nous semble logique de vouloir assujettir le nouveau propriétaire à cette obligation afin d'éviter une nouvelle situation similaire à celle du Faubourg Mena'sen.

De l'avis de l'UTILE, les principaux cas de figure où l'obligation d'autorisation ministérielle ne devrait pas être transférée sont l'exercice de recours hypothécaires, déjà prévus à la loi, et l'aliénation ponctuelle d'un actif à la valeur marchande s'inscrivant dans la gestion par portefeuille. Puisque l'aliénation à la valeur marchande se fera typiquement à une entreprise à but lucratif, les dispositions de l'article 227 ne devraient pas s'y appliquer.

Pour toutes ces raisons, nous suggérons cet amendement semblable à celui proposé par le Réseau québécois des OSBL d'habitation :

«Qu'au 3e paragraphe du premier alinéa de l'article 12 du projet de loi, les mots «à but non lucratif» soient ajoutés à la suite de «personne morale» et que les mots «lorsque celle-ci est liée par l'entente portant sur l'aide en matière d'habitation conclue par le cédant» soient biffés, de sorte que ce paragraphe se lise comme suit : «La présente s'applique également à une personne morale à but non lucratif qui acquiert un immeuble visé au premier alinéa.»

En appui à la SIRCAAQ

Automatiser l'obtention du décret M-30 pour éviter la mise en péril de projets financés par le fédéral

L'UTILE tient à mettre de l'avant, elle aussi, une demande de la Société immobilière du Regroupement des centres d'amitié autochtone du Québec (SIRCAAQ). Un obstacle existe pour les organismes recevant plus de 50 % de leurs revenus annuels en subventions du gouvernement du Québec, celui de parvenir à l'obtention du décret M-30 afin de pouvoir accepter du financement de la part du gouvernement fédéral. Bien que ce ne soit pas le cas de l'UTILE, cette obligation ralentit d'ores et déjà d'importants projets de logement abordable.

Dans le processus de livraison d'un projet de logement sans but lucratif, les différents délais de chacune des étapes pour mener à bien un projet peuvent mettre en péril l'abordabilité des loyers ou même le projet dans son ensemble. Devoir composer avec des délais pour l'obtention d'un décret afin de permettre l'obtention d'une aide financière fédérale augmente considérablement les risques. Un processus d'émission automatique permettrait de mitiger ces risques et surtout d'éviter que des projets immobiliers sans but lucratif soient compromis faute d'avoir obtenu leur financement à temps.

Comme la demande originale de la SIRCAAQ le mentionne, «une procédure d'émission automatique de décrets M-30 devrait être mise en place pour le développement de projets immobiliers communautaires autochtones en milieu urbain qui satisferaient à des critères établis»⁵. Cette automatisation pourrait être élargie au développement de projets immobiliers sans but lucratif afin de permettre à tout organisme qui contribue à mettre en chantier des projets de logement abordable de le faire dans des conditions gagnantes.

En appui à la CMM

Permettre à la CMM davantage de flexibilité dans ses leviers de soutien financier

Comme mentionné dans le mémoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), l'UTILE tient à souligner les bénéfices de modifications à l'article 153.1 de la Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal.

L'UTILE soutient la proposition de modification prévoyant «que la CMM obtienne le pouvoir, sans y être contrainte, de rembourser des contributions additionnelles des municipalités dans le cadre d'un projet d'habitation réalisé dans le cadre d'un programme de la SHQ».

L'ajout de cette modification permettrait aux villes de s'engager plus facilement dans la réalisation de projets de logements abordables afin de régler la crise du logement et aux développeurs sans but lucratif d'obtenir une plus grande prévisibilité dans le financement de leurs projets. Elle permettrait également à la CMM de compenser le coût plus élevé des terrains et des logements dans la grande région de Montréal, qui représente un défi à la faisabilité de plusieurs projets malgré les aides gouvernementales telles que le PHAQ.

5 [SIRCAAQ, 2021. Mémoire sur le Plan d'action gouvernemental en habitation. Consulter](#)

Rappel des propositions

Logement étudiant

- Que le Gouvernement du Québec modifie le Code civil afin de permettre aux OBNL d'habitation dont l'objet est de construire et administrer des résidences pour étudiants de ne pas renouveler le bail d'une personne qui n'est pas aux études;
- Que le Gouvernement du Québec modifie la Loi sur la fiscalité municipale (article 204, alinéa 13) afin d'étendre l'exemption de taxes foncières et la compensation tenant lieu de taxes déjà prévues pour le logement universitaire en économie sociale à tous les niveaux d'enseignement.

Logement à but non lucratif

- Que le Gouvernement du Québec clarifie et élargisse la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin d'exclure les projets composés entièrement de logements à but non lucratif des processus d'approbation référendaire propres à certains règlements d'urbanisme;
- Que le Gouvernement du Québec modifie la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Loi sur les compagnies et la Loi sur les coopératives afin de permettre aux municipalités d'autoriser, de plein droit, une densité plus élevée pour les projets de logement à but non lucratif.

En appui à la SIRCAAQ

- Que soit élargie l'automatisation de l'obtention du décret M-30 au développement de projets immobiliers sans but lucratif afin de permettre à tout organisme qui contribue à mettre en chantier des projets de logement abordable de le faire dans des conditions gagnantes;

En appui à la CMM

- Que la CMM obtienne le pouvoir, sans y être contrainte, de rembourser des contributions additionnelles des municipalités dans le cadre d'un projet d'habitation réalisé dans le cadre d'un programme de la SHQ.