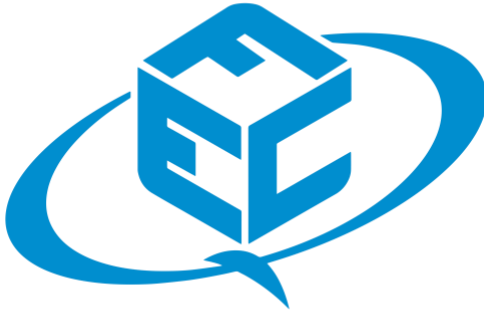


CAT - 022M

C. P. PL 31

Loi modifiant diverses dispositions  
législatives en matière d'habitation



**Fédération étudiante  
collégiale du Québec**  
*Unis par la force d'une voix*

## **AVIS SUR LE PROJET DE LOI N°31 – LOI MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE D'HABITATION**

---

*Commission des affaires sociopolitiques*

122<sup>e</sup> Congrès ordinaire  
18, 19 et 20 août 2023  
Domaine scout St-Louis-de-France

## **Fédération étudiante collégiale du Québec**

824, avenue Sainte-Croix

Saint-Laurent (Québec), H4L 3Y4

Téléphone : 514 396-3320

Télécopieur : 514 396-3329

Site Internet : [www.fecq.org](http://www.fecq.org)

Courriel : [info@fecq.org](mailto:info@fecq.org)

Recherche, analyse et rédaction :

**Félix Racette, coordination aux affaires sociopolitiques**

Révision et correction :

**Étienne Langlois, vice-présidence**

**Laurence Mallette-Léonard, présidence**

---

## **Fédération étudiante collégiale du Québec (FECQ)**

La Fédération étudiante collégiale du Québec est une organisation qui représente plus de 80 000 membres, répartis dans 28 cégeps à travers le territoire québécois. Fondée en 1990, la FECQ étudie, promeut, protège, développe et défend les intérêts, les droits et les conditions de vie de la population étudiante collégiale. La qualité de l'enseignement dans les cégeps, l'accessibilité géographique et financière aux études et la place des jeunes dans la société québécoise sont les orientations qui guident l'ensemble du travail de la Fédération depuis plus de 30 ans. Pour la FECQ, tou.te.s devraient avoir accès à un système d'éducation accessible et de qualité.

### **La voix de la population étudiante québécoise au niveau national**

La FECQ, à travers ses actions, souhaite porter sur la scène publique les préoccupations de la jeunesse québécoise. Dans ses activités militantes et politiques, la Fédération est fière de livrer l'opinion de la population étudiante collégiale partout à travers la province. Présente aux tables sectorielles et nationales du ministère de l'Enseignement supérieur (MES), elle est la mieux placée pour créer de multiples partenariats, bénéfiques autant pour la communauté étudiante que pour les différentes instances du ministère ou du gouvernement.

La FECQ entretient des relations avec les partis politiques provinciaux et fédéraux, tout en demeurant non partisane. Elle se fait un devoir de rapprocher la sphère politique de l'effectif étudiant, par un travail de vulgarisation constant de l'actualité politique à la communauté étudiante. Désormais un acteur incontournable en éducation, la Fédération se fait également un plaisir de travailler avec les organisations syndicales, les organismes communautaires et les autres acteurs de l'enseignement supérieur. Proactive, elle intervient dans l'espace public de façon constructive, toujours dans l'optique d'améliorer le réseau collégial dans lequel ses membres évoluent.

# TABLE DES MATIÈRES

---

<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>MISE EN CONTEXTE : UN PORTRAIT DE LA CRISE DU LOGEMENT</b>	<b>4</b>
UN TAUX D'INNOCUPATION CRITIQUE	4
LA POPULATION ÉTUDIANTE : GRANDE VICTIME DE LA HAUSSE DES LOYERS	5
LA QUESTION DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES	6
<b>DISPOSITIONS DU PL19 QUANT À LA CESSION DE BAIL</b>	<b>6</b>
ARTICLE 7	7
<b>ANALYSE DES ARTICLES DU PL31 TRAITANT DU DROIT AU MAINTIEN</b>	<b>7</b>
AJOUT SPÉCIFIQUE AU LOGEMENT ÉTUDIANT	8
<b>AJOUT QUANT À L'EXEMPTION TAXES FONCIÈRES POUR LE LOGEMENT ÉTUDIANT</b>	<b>9</b>
UNE QUESTION D'ÉQUITÉ FISCALE	9
<b>CONCLUSION</b>	<b>11</b>
<b>RÉSUMÉ DES RECOMMANDATIONS</b>	<b>12</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	<b>13</b>

## INTRODUCTION

---

Depuis plus de 30 ans, en tant que fédération étudiante nationale, la FECQ veille à ce que la population étudiante collégiale du Québec ainsi que, plus largement, la jeunesse québécoise puisse être en mesure de vivre dans des conditions favorisant son bien-être et sa réussite académique. Puisque l'entrée aux études supérieures est très souvent synonyme de premier déménagement en appartement ou en résidence, la FECQ se penche assez fréquemment sur tout ce qui entoure l'habitation.

Il serait impensable de ne pas mentionner la crise du logement qui fait rage depuis quelques années. Alors qu'un taux d'inoccupation des logements sain avoisine les 3%, ce taux était à 1,7% pour l'ensemble de la province à l'automne 2022 et s'approche dangereusement du 0% dans plusieurs villes étudiantes du Québec (SCHL, 2022). L'effet de rareté provoque une hausse du prix des loyers sans précédent. Dans la dernière année seulement, le prix des loyers aurait augmenté de 13,7% (RCLALQ, 2023). Couplée à l'inflation, la hausse du prix des loyers fait en sorte qu'un nombre croissant de personnes étudiantes se retrouvent dans une situation financière précaire.

C'est dans ce contexte qu'en juin 2023, la FECQ a pris connaissance du projet de loi no°31 : *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*, un projet de loi qui vise à apporter des modifications substantielles aux dispositions législatives régissant le marché locatif au Québec. Parmi ses réformes majeures, on compte permettre aux locateurs de refuser une demande de cessions de bail « pour un motif autre qu'un motif sérieux » ((Projet de loi no 31 (dépôt et 1ère lecture – 9 juin 2023), 1e sess. 43e légis. (Qc)), alors que la cession de bail avant la fin des 12 mois prévus constitue une pratique courante dans le secteur locatif puisqu'elle protège le locataire suivant d'une importante hausse de loyer. Toutefois, il est important de noter que le projet de loi no°31 : *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* ne se limite pas à cette seule facette. Il prévoit également des ajustements importants dans d'autres domaines du droit de l'habitation, notamment en ce qui concerne les évictions et les modalités de reprise des logements par les propriétaires.

Par cet avis, la FECQ viendra exprimer ses grandes réticences quant à l'article 7 du projet de loi no°31 : *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* touchant la cession de bail, mais viendra également mettre de l'avant différentes modifications supplémentaires aux dispositions législatives en matière d'habitation afin de rendre le logement étudiant plus accessible pour la population étudiante collégiale du Québec.

## MISE EN CONTEXTE : UN PORTRAIT DE LA CRISE DU LOGEMENT

Il devient inutile de le répéter, la crise du logement au Québec est un fléau qui compromet l'accès à l'enseignement supérieur pour bien des jeunes Québécois et Québécoises. Le manque criant de places dans les résidences des établissements d'enseignement collégial pousse la population étudiante à chercher désespérément des logements sur un marché locatif inabordable, entraînant souvent un fardeau financier insoutenable. La FECQ est de plus en plus souvent témoin de personnes étudiantes devant changer de région d'étude ou tout simplement repousser leur entrée au cégep par manque de logements abordables. Un nombre croissant de personnes étudiantes issues de l'international renoncent à venir étudier au Québec, privant ainsi la société québécoise de leur contribution précieuse à la vitalité de nos institutions d'enseignement et au monde du travail dans un contexte de pénurie de main-d'œuvre importante.

### Un taux d'inoccupation critique

De façon générale, la hausse du prix des loyers va de pair avec un manque d'unités locatives sur le marché par rapport à la demande. En effet, il est possible de constater que le taux d'inoccupation approche le seuil critique de 0% au Québec, autant dans les grandes villes que dans les régions plus éloignées, alors qu'un taux d'inoccupation sain devrait avoisiner les 3%.

Ville	Taux d'inoccupation des appartements (%)
Montréal	2,2
Québec	1,6
Sherbrooke	0,9
Trois-Rivières	0,9
Longueuil	1,0
Rimouski	0,4
Saguenay	0,9
Gaspé	0,0
Baie-Comeau	0,5
Shawinigan	0,7
Moyenne provinciale	1,7

Tableau 1. Taux d'inoccupation des appartements dans des villes où sont situés des cégeps admissibles aux bourses  
Parcours pour la mobilité étudiante

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, octobre 2022

Alors que 220 200 personnes étudiantes occupent des appartements conventionnels sur le marché locatif québécois, le nombre limité d'appartements disponibles met en péril les projets académiques de nombreuses personnes étudiantes autant dans les grands centres que dans les régions plus éloignées (UTILE, 2022). Lorsqu'une personne étudiante réussit à dénicher un appartement disponible, il est trop souvent associé à un prix du loyer trop élevé ou contraire, à de l'insalubrité. En effet, comme présenté dans le tableau 2, il est possible de constater que les loyers ont augmenté de façon non négligeable dans la dernière année.

	Studio	3 ½	4 ½	5 ½ et +	Total
Tout le Québec	1118\$	1243\$	1504\$	1908\$	1470\$
Écart avec 2022	18,2%	14,6%	14,7%	12,5%	13,7%
RMR de Trois-Rivières	639\$	772\$	1128\$	1356\$	1083\$
Écart avec 2022	19%	13%	26%	16%	24%

RMR de Québec	949\$	1102\$	1243\$	1642\$	1191\$
Écart avec 2022	33%	26%	21%	23%	19%
RMR de Sherbrooke	721\$	939\$	1236\$	1571\$	1232\$
Écart avec 2022	25%	16%	16%	11%	18%

Tableau 2. Loyer moyen des logements à louer par région métropolitaine de recensement (RMR) en 2023 et écart avec 2022, par taille de logement.

Source : RCLALQ, 2023

Au niveau canadien, selon le récent rapport de recherche en habitation de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (2022, 23 juin), si le taux actuel de construction se maintient, le parc de logements augmentera pour atteindre près de 19 millions d'unités d'ici 2030. Pour rétablir l'abordabilité, il est estimé que le Canada aura besoin de 3,5 millions de logements supplémentaires.

Au niveau québécois, le programme AccèsLogis, qui avait été instauré pour favoriser la construction de 14 000 logements abordables pour les ménages à faibles revenus, avait promis de soulager cette situation précaire. Ce projet ambitieux a malheureusement été abandonné officiellement, suscitant déceptions et inquiétudes. Seuls 5 000 des 14 000 logements sociaux promis ont pu être livrés avant l'abandon du projet. De plus, selon les calculs du journal 24 heures qui ont été confirmés par la Société D'habitation du Québec, sur les 45 133 logements budgétés depuis 1997, seulement 36 176 avaient été livrés en date du 30 juin 2022. On peut donc en conclure qu'il manque 25% des logements sociaux promis depuis 25 ans (Cyr, 2022). Bien que ces projets ne s'adressaient pas directement à la population étudiante, une augmentation du nombre de logements abordables pour les ménages à faibles revenus réduit la pression sur le marché locatif régulier permettant ainsi à la population étudiante de tirer plus facilement leur épingle du jeu.

## **La population étudiante : grande victime de la hausse des loyers**

Sans l'ombre d'un doute, l'accès à un logement abordable est l'un des principaux défis auxquels sont confrontées les personnes étudiantes québécoises. Les coûts élevés des loyers et les conditions précaires du marché du logement rendent la recherche d'un logement abordable difficile, voire impossible, pour de nombreux étudiants. Selon l'enquête PHARE de l'UTILE (2022), 62% de la population étudiante universitaire locataire touche 20 000\$ ou moins par année. Ainsi, 64% de cette même population se voit obligée de consacrer plus de 30% de leur revenu annuel au paiement du loyer. En raison d'une moyenne d'âge et d'années d'études souvent inférieure au collégial, il serait possible de croire que la précarité financière de la population étudiante collégiale est encore plus importante.

Au-delà des conséquences financières, la crise du logement a des répercussions sur la santé mentale et le bien-être des étudiants. En effet, 18% de la population étudiante universitaire et locataire admettent se sentir inquiets quant au paiement de leur prochain loyer. De plus, 20% de la population étudiante universitaire dont le taux d'effort est supérieur à 30% jugent que leur santé mentale est fragile ou très fragile (UTILE, 2022).

Puisque la très grande majorité des personnes étudiantes sont tout simplement incapables de s'offrir des appartements neufs ou rénovés, plusieurs d'entre elles aboutissent dans des logements de mauvaise qualité. Encore selon l'enquête PHARE de l'UTILE (2022), 58% des étudiants ont avoué s'être déjà senti en danger, avoir déjà vécu dans un logement insalubre ou structurellement dangereux, avoir subi un mauvais traitement du ou de la propriétaire ou avoir vécu avec des colocataires avec qui ils ou elles ne se sentaient pas en sécurité. De plus, 41% des locataires étudiants

jugent que leur appartement nécessite des réparations. Dans de telles conditions de vie, il est impossible que la nouvelle génération puisse réussir à son plein potentiel sur les bancs d'école.

## **La question des résidences étudiantes**

Bien que les résidences étudiantes puissent représenter une partie de la solution au manque de logement pour la population étudiante collégiale, il serait faux de croire que ces résidences conviennent à tous. Même si plus de 30% de la population étudiante est locataire, c'est seulement 5% de cette même population qui habite dans une résidence rattachée à leur établissement d'enseignement collégial (UTILE, 2019). Même si plusieurs personnes évitent les résidences puisque celles-ci ne répondent pas à leurs besoins, de plus en plus d'établissements d'enseignement collégial font face à une demande sans précédent pour leurs résidences, avec des listes d'attente qui ne cessent de s'allonger. Dans certains cégeps comme Saint-Jérôme, Gaspé ou Victoriaville, on parle de liste d'attente de plus de 100 personnes (Porter et Provost, 2023). Malgré des pièces souvent plus petites ou partagées avec plusieurs personnes, il serait faux de croire que les résidences sont réellement abordables. En effet, 27,3% de la population étudiante collégiale vivant en résidence devait consacrer 70% ou plus de ses revenus à son loyer.

Taux d'effort	Pourcentage des étudiants
Moins de 30%	23,9
30% à moins de 50%	31,8
50% à moins de 70%	17
70% ou plus	27,3

*Tableau 3. Distribution de la population étudiante collégiale vivant en résidences selon leur taux d'effort.*

Source : UTILE, 2019

Alors que les résidences conviennent à un certain type de personne étudiante et que les listes d'attentes continuent à augmenter à vue d'œil, la FECQ implore le gouvernement de financer une augmentation du nombre d'unités locatives tout en finançant également les entreprises d'économie sociale en logement étudiant qui contribuent elles aussi à diminuer les impacts de la crise du logement sur la population étudiante québécoise.

### **Recommandation**

1. *Que la FECQ plaide en faveur d'une approche globale et concertée impliquant le gouvernement, les promoteurs immobiliers et les OBNL afin de trouver des solutions durables pour pallier la crise du logement étudiant.*

## **DISPOSITIONS DU PL19 QUANT À LA CESSION DE BAIL**

Dans le contexte actuel, la cession de bail est une des seules façons de limiter une augmentation importante du prix des loyers lors des changements de locataire. En effet, alors lorsqu'un bail est en voie d'être reconduit, il est possible de contester une augmentation de loyer si elle semble déraisonnable. Il en vient alors au Tribunal administratif du logement de trancher. Par contre, lorsqu'un nouveau locataire veut louer un nouveau logement, le locateur peut augmenter plus drastiquement le prix du loyer afin d'être en cohérence avec le marché qui est davantage régi par l'offre et la demande. Ainsi, afin de contourner cette possibilité d'augmentation drastique du loyer, il a toujours été possible de céder son bail à un nouveau locataire avant sa fin.

## **Article 7**

Dans le cadre du projet de loi n°31 : *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*, il s'avère évident que la ministre France-Élaine Duranceau veut établir un cadre plus strict en matière de cession de bail en donnant, entre autres, le droit au locateur de refuser une cession de bail. Bien que Marc-André Plante, président de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ), se range du côté de la ministre et juge que « ce sont les locataires qui ont détourné la fonction des cessions de bail » (cité par Bayard-Trépanier, 9 juin 2023) et qu'il s'agit de rétablir un certain équilibre, la FECQ est d'avis que les cessions de bail sont nécessaires afin de protéger les locataires et d'éviter des abus des locateurs.

Alors que le Québec fait face à une crise du logement, la possibilité du locateur de refuser une cession de bail ne viendrait pas résoudre le problème et pourrait même aggraver la situation. En effet, plusieurs locataires pourraient se voir obligés de demeurer dans leur logement malgré une volonté de déménager uniquement puisque chaque déménagement les met à risque de faire face à une grande augmentation du loyer. Cette situation toucherait particulièrement la population étudiante qui est réputée pour ses déménagements fréquents. Il est important de rappeler que les déménagements de la population étudiante se font souvent plus par nécessité que par choix : certains programmes comme les techniques de sécurité incendie ou le doctorat de premier cycle en médecine vétérinaire ne sont offerts que dans un ou deux campus au Québec. Les personnes étudiantes de ces programmes ont ensuite souvent l'obligation de déménager pour faire leurs stages puisqu'il y a trop de candidats à la profession pour le nombre d'incendies à Laval ou d'animaux à soigner à Saint-Hyacinthe. Selon les données recueillies par l'UTILE (2022), la population étudiante québécoise paie des loyers 21% plus élevés que le reste des ménages locataires. En effet, en 2021, le loyer médian par appartement sur le marché locatif était de 773\$ tandis que celui de population étudiante s'élevait à 935\$. Bref, sans la cession de bail, la population étudiante se verrait obligée de payer encore plus cher son logement que le reste de la société alors que ses revenus sont souvent moindres. Ainsi, la FECQ demande à retirer l'article 7 du projet de loi n°31 : *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* afin de ne pas accroître injustement la précarité financière de la population étudiante.

### **Recommandation**

2. *Que l'article 7 soit retiré du projet de loi 31, puisque la possibilité de céder un bail permet de protéger les locataires contre des hausses des loyers dérisoires et injustifiées.*

## **ANALYSE DES ARTICLES DU PL31 TRAITANT DU DROIT AU MAINTIEN**

---

Le droit au maintien dans son logement est un élément fondamental de la stabilité et de la sécurité résidentielle pour les locataires au Québec. L'article 4 du projet de loi n°31 : *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* reconnaît l'importance de ce droit en prévoyant la mise en place d'une compensation bonifiée pour les locataires en cas d'éviction. Cette compensation, équivalente à un mois de loyer pour chaque année passée dans le logement, représente un minimum de trois mois jusqu'à un maximum de 24 mois de loyer. Cette mesure vise à atténuer les conséquences financières pour les locataires qui pourraient être contraints de quitter leur logement, en raison d'une éviction pour des motifs légaux, tels que la reprise de logement par le propriétaire. La FECQ salue la présence de cet article dans le projet de loi n°31.

Cependant, malgré cette mesure, le droit au maintien dans leur logement demeure une préoccupation pour de nombreux locataires et organismes de défense des droits des locataires. Le

représentant du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), Cédric Dussault, souligne que la compensation financière ne suffit pas à compenser le bouleversement causé par un déménagement forcé (cité par Hébert-Bernier, 13 juin 2023). En effet, les locataires attachent une valeur importante à leur stabilité résidentielle et aspirent à rester dans leur appartement et leur communauté, exprimant ainsi leur droit au maintien dans leur logement. Dans un rapport publié en décembre dernier, le RCLALQ constate qu'en un an, le nombre d'évictions forcées compilé par le regroupement a plus que doublé, passant de 1 243 cas en 2021 à 3 110 cas en 2022.

Le projet de loi n°31 : *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* prévoit également des mesures législatives pour encadrer les évictions et protéger les locataires face à celles-ci. Cela inclut notamment l'obligation pour les propriétaires de fournir une compensation financière adéquate en cas d'éviction, ainsi que des critères spécifiques pour justifier une reprise de logement. Ces mesures visent à garantir que les locataires ne soient pas injustement expulsés de leur logement et à protéger leur droit au maintien. Toutefois, alors que la population étudiante, souvent nouvelle sur le marché locatif et moins au fait de leur droit en matière de logement, est particulièrement vulnérable face aux évictions, la FECQ estime que le projet de loi n°31 : *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* doit venir clarifier davantage ce qu'est « un motif sérieux d'éviction ». De plus, alors que le nombre d'évictions augmente d'année en année, la FECQ estime que le gouvernement doit profiter du projet de loi n°31 pour légiférer afin d'imposer des sanctions plus importantes envers les locateurs pratiquant des évictions injustifiées ou abusives notamment dans le cadre de « rénovictions ».

### **Recommandations**

3. *Que le projet de loi 31 vienne clarifier ce que sont « des motifs sérieux d'éviction ».*
4. *Que soient prévues des sanctions plus sévères pour les locateurs pratiquant des évictions injustifiées ou abusives.*

### **Ajout spécifique au logement étudiant**

Bien que la FECQ reconnaisse l'importance du droit au maintien pour prévenir des expulsions injustifiées, elle souligne la nécessité pour le gouvernement du Québec de saisir l'opportunité offerte par le projet de loi n°31 : *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*, afin d'établir des règles législatives spécifiques pour les entreprises d'économie sociale fournissant un logement à des populations spécifiques. Ces règles permettraient à ces entreprises de mettre fin aux baux des locataires qui ne répondent plus aux critères requis pour être membres de la population spécifique ciblée.

Actuellement, ces entreprises d'économie sociale de logement étudiant sont soumises aux mêmes régulations légales que les autres logements privés sur le marché locatif. En conséquence, les locataires des appartements gérés par ces entreprises à but non lucratif ont actuellement le droit de demeurer dans les lieux à la fin de leur bail, même s'ils ne sont plus étudiants.

Cette situation légale peut engendrer plusieurs problèmes. Si un grand nombre de locataires décident de rester après avoir terminé leurs études, les entreprises dont la mission est de proposer un logement étudiant abordable pourraient se retrouver avec une pénurie de logements pour les étudiants à faible revenu. De plus, cela pourrait amener certains investisseurs extérieurs à se désengager, car l'entreprise ne remplirait plus efficacement son objectif d'héberger des étudiants en difficulté financière.

Cependant, il est essentiel de noter que les entreprises d'économie sociale en matière de logement étudiant ne devraient pas être soumises aux mêmes règles que les résidences étudiantes gérées par les institutions d'enseignement. En effet, dans le cas des résidences étudiantes, le bail peut être résilié un mois après la fin des études à temps plein. Étant donné que le modèle des entreprises d'économie sociale en matière de logement étudiant vise à garantir une certaine stabilité tout en répondant aux besoins spécifiques des étudiants parents et des étudiants en situation de handicap, il serait inapproprié d'expulser ces locataires en cas d'études à temps partiel ou d'abandon en cours de session.

En somme, la FECQ demande que le droit au maintien des lieux soit conditionné à la poursuite des études pour les locataires d'un logement appartenant à une entité spécifiquement dédiée au logement de la population étudiante, comme le prévoit le cadre des résidences gérées par les établissements d'enseignement. Cependant, cette exigence ne devrait pas imposer aux entreprises d'économie sociale les contraintes réglementaires applicables aux résidences étudiantes.

### Rappel de position

*CASC Que le droit au maintien des lieux soit conditionnel à la poursuite des études pour les personnes locataires d'un logement qui est la propriété d'une personne morale spécifiquement dédiée à l'habitation de la population étudiante comme prévu dans le cadre d'une résidence administrée par un établissement d'enseignement.*

### Recommandation

5. *Que le projet de loi 31 vienne modifier le Code civil du Québec par l'ajout, après l'article 1981, d'une clause rendant le droit au maintien des lieux conditionnel à la poursuite des études pour les personnes locataires d'un logement qui est la propriété d'une personne morale spécifiquement dédiée au logement étudiant.*

## AJOUT QUANT À L'EXEMPTION DE TAXES FONCIÈRES POUR LE LOGEMENT ÉTUDIANT

---

À l'heure actuelle, les entreprises d'économie sociale en logement étudiant rencontrent des limitations dans la création de logements abordables pour la population étudiante de niveau collégial en raison de l'impact des taxes foncières, qui naturellement font augmenter le montant du loyer. En effet, selon l'article 204, alinéa 13 de la *Loi sur la fiscalité municipale*, ainsi que la *Loi sur les investissements universitaires*, une dispense de taxes foncières est accordée aux résidences étudiantes, avec une portée étendue à « toute personne morale dont l'objectif est de construire et de gérer des résidences étudiantes de niveau universitaire ». En augmentant l'offre de logement abordable qui s'adresse à une population aux besoins particuliers et au statut financier précaire, le logement étudiant communautaire répond sans aucun doute à une mission de l'État qui justifie une telle exemption, qu'il soit destiné à la population collégiale ou universitaire. La formulation actuelle crée une incohérence et une injustice pour les projets potentiels de logement étudiant en économie sociale ciblant principalement les étudiants collégiaux ou en formation professionnelle. Cette disparité fiscale constitue un obstacle majeur au développement de projets en économie sociale pour les étudiants des cégeps et des centres de formation professionnelle en région, alors que ces établissements luttent pour attirer des étudiants en raison du manque de logements abordables dans leurs villes.

Ainsi, la FECQ encourage fortement le gouvernement du Québec à profiter du projet de n°31 afin de corriger cette lacune de la *Loi sur la fiscalité municipale*. La population étudiante collégiale doit

impérativement avoir accès aux mêmes opportunités que la population étudiante en matière de logement abordable.

**Rappel de position**

*CASC Que soient exemptés de taxes foncières, municipales ou scolaires, toute personne morale qui construit ou administre des résidences du logement étudiant pour des étudiant.e.s de tous les niveaux.*

**Recommandation**

- 6. Que le projet de loi 31 vienne modifier l'article 2004, alinéa 13 de la Loi sur la fiscalité municipale pour étendre l'exemption de taxes foncières déjà prévue pour le logement universitaire en économie sociale à tous les niveaux d'enseignement supérieur.*

## CONCLUSION

---

Cet avis émis par la Fédération étudiante collégiale du Québec révèle la gravité de la crise du logement qui touche la population étudiante de la province. La hausse vertigineuse des prix des loyers, conjuguée à une pénurie alarmante d'unités locatives, crée des conditions précaires et inabordables pour de nombreux étudiants. L'entrée aux études supérieures, synonyme souvent de premier déménagement, est devenue un défi financier insoutenable pour beaucoup, compromettant leur bien-être et leur réussite académique.

L'analyse minutieuse effectuée par la FECQ met en lumière les lacunes du projet de loi no°31, qui vise à apporter des modifications aux dispositions législatives en matière d'habitation au Québec. La FECQ soulève des inquiétudes quant à l'article 7 du projet de loi, qui permettrait aux propriétaires de refuser une cession de bail pour des motifs autres qu'un motif sérieux. Cette mesure pourrait aggraver la précarité financière des étudiants en les empêchant de chercher des logements plus abordables et en les exposant à des hausses de loyer injustifiées.

L'avis de la FECQ propose également des mesures pour renforcer les droits des locataires étudiants et améliorer leur accès au logement abordable. En recommandant des sanctions plus sévères pour les évictions injustifiées, en clarifiant les motifs sérieux d'éviction et en plaidant pour une exemption de taxes foncières pour les logements étudiants, la FECQ démontre son engagement en faveur de solutions concrètes et équilibrées pour résoudre la crise du logement.

En somme, l'analyse approfondie et les recommandations de la FECQ mettent en évidence l'urgence d'agir pour garantir que la population étudiante puisse accéder à un logement abordable et de qualité. Le gouvernement du Québec a l'occasion d'apporter des modifications législatives significatives pour améliorer la situation des étudiants et assurer leur bien-être, leur stabilité résidentielle et leur réussite académique.

## RÉSUMÉ DES RECOMMANDATIONS

---

1. *Que la FECQ plaide en faveur d'une approche globale et concertée impliquant le gouvernement, les promoteurs immobiliers et les OBNL afin de trouver des solutions durables pour pallier la crise du logement étudiant.*
2. *Que l'article 7 soit retiré du projet de loi 31, puisque la possibilité de céder un bail permet de protéger les locataires contre des hausses des loyers dérisoires et injustifiées.*
3. *Que le projet de loi 31 vienne clarifier ce que sont « des motifs sérieux d'éviction ».*
4. *Que soient prévues des sanctions plus sévères pour les locateurs pratiquant des évictions injustifiées ou abusives.*
5. *Que le projet de loi 31 vienne modifier le Code civil du Québec par l'ajout, après l'article 1981, d'une clause rendant le droit au maintien des lieux conditionnel à la poursuite des études pour les personnes locataires d'un logement qui est la propriété d'une personne morale spécifiquement dédiée au logement étudiant.*
6. *Que le projet de loi 31 vienne modifier l'article 2004, alinéa 13 de la Loi sur la fiscalité municipale pour étendre l'exemption de taxes foncières déjà prévue pour le logement universitaire en économie sociale à tous les niveaux d'enseignement supérieur.*

### Rappel de positions

*CASC Que le droit au maintien des lieux soit conditionnel à la poursuite des études pour les personnes locataires d'un logement qui est la propriété d'une personne morale spécifiquement dédiée à l'habitation de la population étudiante comme prévu dans le cadre d'une résidence administrée par un établissement d'enseignement.*

*CASC Que soient exemptés de taxes foncières, municipales ou scolaires, toute personne morale qui construit ou administre des résidences du logement étudiant pour des étudiant.e.s de tous les niveaux.*

## BIBLIOGRAPHIE

---

- Bayard-Trépanier, M. (2023, 9 juin). « Québec veut s’attaquer aux cessions de bail ». *La Presse*. <https://www.lapresse.ca/actualites/politique/2023-06-09/projet-de-loi-31/quebec-veut-s-attaquer-aux-cessions-de-bail.php>
- Code civil du Québec*, RLRQ, c. CCQ-1991
- Cyr, G. (2022, 12 septembre). « Près de 9000 logements sociaux budgétés n’ont jamais été livrés ». *24 heures*. <https://www.24heures.ca/2022/09/12/pres-de-9000-logements-sociaux-budgetes-nont-jamais-ete-livres>
- Hébert-Bernier, F. (2023, 13 juin). « Tout ce qui cloche avec le projet de loi 31, au-delà des cessions de bail ». *Pivot*. <https://pivot.quebec/2023/06/13/tout-ce-qui-cloche-avec-le-projet-de-loi-31-au-dela-des-cessions-de-bail/>
- Porter, I. et Provost, A.-M. (2023, 14 juin). « Cégépiens incapables de se loger en région ». *Le Devoir*. <https://www.ledevoir.com/societe/education/792923/crise-du-logement-cegepiens-incapables-de-se-loger-en-region?>
- Projet de loi no°31 : *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d’habitation* (Projet de loi no 31 (dépôt et 1ère lecture – 9 juin 2023), 1e sess. 43e légis. (Qc)
- Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec (RCLALQ). (2022, 13 décembre). « Hausse alarmante des évictions forcées dans tout le Québec ». <https://rclalq.qc.ca/2022/12/hausse-alarmante-des-evictions-forcees-dans-tout-le-quebec/>
- Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec (RCLALQ). (2023, 20 juin). « Enquête sur le coût des logements à louer : des hausses jamais vues un peu partout au Québec ». <https://rclalq.qc.ca/2023/06/on-senfonce-encore-plus/>
- Société canadienne d’hypothèque et de logement (SCHL). (2022, 23 juin). « Pénurie de logements au Canada : Rétablir l’abordabilité d’ici 2030 ». <https://www.cmhc-schl.gc.ca/lobserveur-du-logement/2022/retablir-labordabilite-dici-2030>
- Société canadienne d’hypothèque et de logement (SCHL). (2022, octobre). « Portail de l’information sur le marché de l’habitation » <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/24/2/Qu%C3%A9bec>
- Unité de travail pour l’implantation de logement étudiant (UTILE). (2022, janvier). « Phare 2021: Le logement étudiant au Québec » [https://global-uploads.webflow.com/604e1456a8cd2bab84c72bc8/62e2db9eec481f4aa84c8390\\_Rapport-PHARE-2021\\_20220728.pdf](https://global-uploads.webflow.com/604e1456a8cd2bab84c72bc8/62e2db9eec481f4aa84c8390_Rapport-PHARE-2021_20220728.pdf)
- Unité de travail pour l’implantation de logement étudiant (UTILE). (2019). « Enquête PHARE 2019 » *FECQ*. <https://www.fecq.org/2019---phare-logement-eacutetudiant.html>