



# Mémoire de la Fédération des travailleurs et travailleuses du Québec

sur le Projet de loi n° 31, *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*

Présenté à la Commission de l'aménagement du territoire

20 septembre 2023

Ce document a été produit par et pour la Fédération des travailleurs et travailleuses du Québec (FTQ). Notre organisation encourage la diffusion et la distribution de ses idées, valeurs et principes. Ainsi, sauf avis contraire, la reproduction en totalité ou en partie de ce document est autorisée à des fins non commerciales. La mention de la source est cependant obligatoire.

**Fédération des travailleurs et travailleuses du Québec (FTQ)**

565, boulevard Crémazie Est, bureau 12100

Montréal (Québec) H2M 2W3

Téléphone : 514 383-8000

Télécopieur : 514 383-0311

Sans frais : 1 877-897-0057

[www.ftq.qc.ca](http://www.ftq.qc.ca)

Dépôt légal – 3<sup>e</sup> trimestre 2023

Bibliothèque et Archives nationales du Québec

ISBN 978-2-89639-538-5

## Table des matières

Introduction.....	4
Les contours de la crise du logement.....	5
Un projet de loi qui rate la cible .....	7
La fin des cessions de bail.....	8
Des modifications cosmétiques à la section F.....	8
Une bonification des compensations financières en cas d'éviction.....	8
Du logement social au logement abordable .....	9
Pour une véritable stratégie gouvernementale en matière de logement.....	9
Reconnaître le droit au logement.....	9
Mieux protéger les droits des locataires .....	10
Hausser les revenus des plus vulnérables .....	11
Construire davantage de logements sociaux et communautaires .....	12
Mieux réglementer les plateformes numériques.....	13
L'enjeu des travailleurs et des travailleuses logés par l'employeur .....	13
Conclusion .....	14
Liste des recommandations.....	15

## Introduction

La Fédération des travailleurs et travailleuses du Québec (FTQ) est la plus grande centrale syndicale québécoise avec plus de 600 000 membres partout au Québec et dans tous les secteurs d'activité. Depuis quelques années, les problèmes en matière de logement ont pris de l'ampleur et ses manifestations sont de plus en plus inquiétantes. Le taux d'inoccupation des logements locatifs a atteint un niveau plancher dans plusieurs villes et régions. De plus en plus de ménages se retrouvent à la rue le 1<sup>er</sup> juillet en raison de l'absence de logements abordables. Acheter une maison est devenu un véritable parcours du combattant, particulièrement pour les plus jeunes. De plus en plus de travailleurs et de travailleuses ne peuvent changer d'emploi parce qu'ils n'arrivent tout simplement pas à se loger. La hausse rapide des taux d'intérêt a eu un impact direct sur les finances des propriétaires, mais également pour les locataires. Ces derniers sont de plus en plus victime d'évictions et de reprises de logement abusives, lesquelles ont pour but de réaliser un maximum de profits et s'inscrivent dans une logique de financiarisation. Comme partout ailleurs dans le monde, le Québec traverse présentement une crise majeure du logement que les deux ordres de gouvernement n'ont pas su prévenir.

C'est dans un tel contexte qu'a été déposé le projet de loi n° 31, *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*. Pour la FTQ, celui-ci ne constitue aucunement une réponse adéquate à cette crise. Nous ne voyons pas comment ce projet de loi viendra apaiser les angoisses et soulager la détresse des Québécois et des Québécoises qui peinent à se loger convenablement. Au contraire, il s'agit d'un important recul pour les droits des locataires, notamment avec la fin des cessions de bail sous leur forme actuelle. Pour régler la crise du logement, le gouvernement du Québec doit impérativement changer son approche et développer une véritable stratégie fondée sur le droit au logement. Plusieurs solutions peuvent être mises de l'avant, comme une protection accrue des droits des locataires par la mise sur pied d'un registre des loyers et un meilleur encadrement des hausses de loyer, la hausse des revenus des Québécois et des Québécoises, la construction massive de logements sociaux et communautaires ainsi qu'une réglementation plus serrée des plateformes telles Airbnb.

## Les contours de la crise du logement

La crise du logement, dont l'existence ne fait plus aucun doute, se manifeste de plusieurs manières. D'abord, le manque de logements locatifs est criant. En effet, le taux d'inoccupation<sup>1</sup> n'était que de 1,7 % en 2022 au Québec<sup>2</sup>, ce qui est extrêmement bas comparativement aux années précédentes. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) considère que le marché du logement est en équilibre lorsque ce taux se situe autour de 3 %<sup>3</sup>. Les données montrent que toutes les villes et régions du Québec manquent de logements. Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay, ce taux s'établissait à 0,9 % pour la même année<sup>4</sup>. À Gaspé et à Roberval, il se situait à 0,0 %; autrement dit, il n'y a tout simplement pas de logement disponible. Cette pénurie est particulièrement criante pour les unités abordables. Par exemple, le taux d'inoccupation est de 2 % dans le Grand Montréal alors qu'il n'est que de 1 % pour les logements abordables<sup>5</sup>. Avec la hausse des taux d'intérêt, la construction domiciliaire montre des signes de ralentissement fortement inquiétants<sup>6</sup>, ce qui pourrait influencer négativement la quantité de logements disponibles.

Ensuite, se loger coûte de plus en plus cher, que l'on soit locataire ou propriétaire. Au cours des dernières années, le prix des loyers a fortement progressé et cela risque de se poursuivre au cours des prochaines années. Dans la RMR de Montréal, un logement de deux chambres coûtait 1 022 \$ par mois en moyenne en 2022<sup>7</sup>. La SCHL prévoit une augmentation d'environ 10 % en 2023<sup>8</sup>, ce qui est considérable. Bien que les données de la SCHL soient intéressantes, elles sous-estiment l'ampleur du problème<sup>9</sup>. Selon la dernière enquête du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), qui suit l'évolution des loyers sur la plateforme Kijiji, le prix moyen d'un quatre et demi dans la RMR de Montréal s'élèverait à 1 615 \$ par mois<sup>10</sup>. D'autres plateformes de location réalisent aussi des

---

<sup>1</sup> C'est-à-dire le nombre de logements vacants par rapport au total de logements locatifs.

<sup>2</sup> ISQ, *Taux d'inoccupation des logements locatifs, Ensemble des centres de 10 000 habitants et plus du Québec, 2010 à 2022*, mise à jour 5 avril 2023, [En ligne] [ [https://statistique.quebec.ca/docs-ken/vitrine/occupation-vitalite-territoire/documents/habitation\\_01.pdf](https://statistique.quebec.ca/docs-ken/vitrine/occupation-vitalite-territoire/documents/habitation_01.pdf) ].

<sup>3</sup> RADIO-CANADA, « Logements à Trois-Rivières : un taux d'inoccupation extrêmement bas », 21 février 2022, [En ligne] [ <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1863849/locataires-office-municipal-habitation-schl> ].

<sup>4</sup> CANADA, SOCIÉTÉ D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL), *Tableaux de données tirés de l'Enquête sur les logements locatifs*, 26 janvier 2023, Tableau 1.0, [En ligne] [ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-locatif/tableaux-de-donnees-tires-de-lenquete-sur-les-logements-locatifs> ].

<sup>5</sup> CANADA, SOCIÉTÉ D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL), *Le marché de l'habitation, Rapport sur le marché locatif, janvier 2023*, p. 145 à 149, [En ligne] [ <rental-market-report-2022-fr.pdf> (cmhc-schl.gc.ca)].

<sup>6</sup> JEAN-FRANÇOIS THÉRIAULT, « En pleine crise du logement, l'industrie de la construction est au point mort », *Radio-Canada*, 15 juin 2023, [En ligne] [ <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1988331/habitation-abordable-apchq-logements-montreal-chantiers> ].

<sup>7</sup> SCHL, *Le marché de l'habitation, Rapport sur le marché locatif*, op. cit, p. 145.

<sup>8</sup> STÉPHANE BORDELEAU, « Une augmentation de 10 % du prix des loyers à prévoir cette année à Montréal », *Radio-Canada*, 28 avril 2023, [En ligne] [ <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1975118/schl-prevision-loyer-augmentation-2023#:~:text=Pour%20l'ann%C3%A9e%202023%2C%20on,au%20loyer%20moyen%20de%202022> ].

<sup>9</sup> Les données de la SCHL concernent l'ensemble des loyers et non uniquement ceux qui sont disponibles sur le marché.

<sup>10</sup> REGROUPEMENT DES COMITÉS LOGEMENT ET ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES DU QUÉBEC (RCLALQ), *Crise du logement on s'enfonce encore plus*, 2023, p. 8, [En ligne] [ <https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2023/06/On-senfonce-encore-plus-Kijiji-2023-RCLALQ.pdf> ].

enquêtes avec des constats similaires concernant la flambée des prix<sup>11</sup>. Pour ce qui est des propriétés, les prix ont fortement augmenté au cours des dernières années, particulièrement durant la pandémie. La hausse des taux d'intérêt a eu un effet à la baisse sur les prix, mais ceux-ci semblent repartir à la hausse<sup>12</sup>. En outre, les actions de la Banque du Canada ont pour effet de précariser les ménages propriétaires, particulièrement ceux ayant contracté un prêt à taux variable. Selon un sondage, les plus jeunes Canadiens et Canadiennes vivent des sentiments majoritairement négatifs par rapport à cette crise d'abordabilité allant de la résignation, au mécontentement jusqu'à la colère<sup>13</sup>.

Derrière ces statistiques inquiétantes se trouvent des milliers d'histoires d'angoisse, de détresse et de souffrance. Le nombre de ménages n'ayant pas réussi à se trouver un logement le 1<sup>er</sup> juillet semble augmenter d'année en année. Les personnes et les familles forcées de quitter leur logement vivent un déracinement et doivent se constituer un nouveau réseau. Dans d'autres cas, elles sont forcées d'accepter de vivre dans un logement trop petit ou carrément insalubre. En attendant un logement, plusieurs personnes et familles sont logées dans des hôtels ou des motels<sup>14</sup>. Des étudiants et des étudiantes peinent à se loger pour la rentrée scolaire. Ce sont des personnes qui ne peuvent devenir propriétaires en raison de l'explosion des prix. Cela se manifeste également par une recrudescence des situations d'itinérance. Cette crise vient creuser encore plus l'écart entre les riches et les pauvres avec tout ce que cela comporte d'effets néfastes pour les individus et la société québécoise.

En outre, tous et toutes ne sont pas égaux face à cette crise. La FTQ craint malheureusement que ces difficultés à trouver un logement décent et abordable viennent renforcer les discriminations et les iniquités existantes. En premier lieu, ce sont les personnes locataires à faible revenu qui en subissent le plus les contrecoups. Les mieux nantis disposent d'une marge de manœuvre plus grande pour absorber la hausse des coûts du logement. Occuper un emploi à temps plein, et encore moins si celui-ci est rémunéré au salaire minimum, ne constitue pas nécessairement une garantie de se loger convenablement. Se faire évincer de son logement peut entraîner des conséquences extrêmement graves. La FTQ et ses syndicats sont bien placés pour le savoir. Les travailleurs et les travailleuses que nous représentons, surtout ceux et celles qui gagnent près du salaire minimum, vivent des moments terriblement difficiles lorsqu'ils sont forcés de changer de logement. Leur nouveau loyer est souvent beaucoup plus cher et ils cherchent désespérément des moyens de s'en sortir. Ainsi, les augmentations de salaire négociées par les syndicats, aussi bonnes soient-elles, peuvent difficilement compenser la croissance effrénée du prix des maisons et des loyers. Il s'agit donc d'une menace réelle à l'amélioration des conditions de vie des travailleurs et des travailleuses ainsi que de leur famille.

---

<sup>11</sup> RENTAL.CA, *September 2023 Rentals.ca Report*, [En ligne] [<https://rentals.ca/national-rent-report>].

<sup>12</sup> LAURIANNE CROTEAU, CÉDRIC GAGNON ET CATHERINE BOMBARDIER, « Les prix des propriétés ont-ils augmenté ou diminué près de chez vous? », *Le Devoir*, 7 juin 2023, [En ligne] [<https://www.ledevoir.com/interactif/2023-06-07/immobilier/index.html>].

<sup>13</sup> MATTHEW PUDDISTER, « Housing crisis sparks justified rage among young adults », *Medium*, 26 mai 2023, [En ligne] [<https://medium.com/@matthew.puddister/housing-crisis-sparks-justified-rage-among-young-adults-30f9037ead07>].

<sup>14</sup> ANNE CAROLINE DESPLANQUES, « Vivre au motel à cause de la crise du logement », *Le journal de Montréal*, 3 octobre 2022, [En ligne] [<https://www.journaldemontreal.com/2022/10/03/vivre-au-motel-a-cause-de-la-crise-du-logement>].

De plus, il est reconnu que plusieurs groupes consacrent une part importante de leurs revenus pour leur logement, notamment les personnes seules, les femmes, les familles monoparentales et les personnes immigrantes<sup>15</sup>. Plusieurs groupes sont victimes de discrimination sur le marché du logement comme les personnes en situation de handicap, les personnes immigrantes, les personnes racisées, les familles, etc. De telles discriminations sont amplifiées dans un contexte de pénurie de logements. D'autres groupes, comme les Premières Nations et les Inuits, sont plus présents dans les régions éloignées où les besoins en matière de logement sont plus que criants. Bref, les groupes se situant à la croisée de plusieurs oppressions vivent cette situation beaucoup plus difficilement.

Cette crise du logement entraîne également des conséquences en matière d'emploi, les deux marchés étant fortement liés. Pour les travailleurs et les travailleuses, les difficultés à trouver un logement abordable et décent viennent affecter leur capacité à changer ou trouver un emploi. Avec les prix élevés des loyers, déménager devient de plus en plus risqué surtout si on dispose d'un logement abordable. Des travailleurs et des travailleuses seront plus réticents à accepter un emploi dans des villes où le prix des appartements et des maisons est élevé. De plus, certaines villes affichent un taux d'inoccupation se rapprochant de 0 %. À quoi bon trouver un emploi si on ne peut louer un logement ou acheter une maison? On ne compte plus les articles de journaux qui font état des difficultés des entreprises à recruter des travailleurs et des travailleuses en raison du manque flagrant de logements. Certaines d'entre elles doivent se lancer en immobilier pour continuer d'opérer. Ainsi, la crise du logement vient accentuer certaines pénuries de main-d'œuvre, particulièrement pour les emplois moins bien rémunérés.

Évidemment, le Québec n'est pas le seul endroit au monde à faire face à une crise du logement. Tous les États sont confrontés à un tel problème. Bien que plusieurs facteurs soient en cause, il demeure que ce sont les gouvernements qui en sont les principaux responsables. Ce sont eux qui ont réduit les investissements dans le logement social et communautaire comme peau de chagrin. Comparativement à d'autres États, la part de ce type de logement dans le parc locatif demeure extrêmement bas au Québec. Ce sont certaines municipalités et les gouvernements qui ont accepté de développer les villes en fonction des intérêts des promoteurs et des plateformes de location à court terme comme Airbnb plutôt que de privilégier les intérêts de la majorité. Ce sont encore les gouvernements qui n'ont pas su protéger le droit au logement. Si le Québec en est là aujourd'hui, c'est principalement en raison du désengagement de l'État.

## Un projet de loi qui rate la cible

Le projet de loi n° 31 ne correspond pas du tout à ce qui devrait être fait par un gouvernement qui prend la crise du logement au sérieux. À sa lecture, on constate que celui-ci viendra fort probablement exacerber les problèmes actuels. Avant de proposer des mesures structurantes pour régler la crise du logement, la FTQ procédera à l'analyse des principales dispositions du projet de loi.

---

<sup>15</sup> ÉMILIE E. JOLY, « Droit au logement bafoué : l'inaction des gouvernements en cause », *Ligue des droits et libertés*, 14 mai 2018, [En ligne] [<https://liguedesdroits.ca/droit-au-logement-bafoue-linaction-des-gouvernements-en-cause/>].

## La fin des cessions de bail

Comme son nom l'indique, la cession de bail permet à un locataire de céder son bail à une autre personne. À moins d'un motif sérieux, comme l'incapacité de payer le loyer, un propriétaire ne peut la refuser<sup>16</sup>. Il s'agit d'un outil très important pour que les logements demeurent abordables. D'ailleurs, c'est souvent lors d'un changement de locataire qu'un propriétaire effectue des hausses importantes. La SCHL a évalué que « le loyer moyen des logements ayant changé d'occupants en 2022 a augmenté de 13,2 % » comparativement à 3,6 % lorsqu'il n'y a pas eu de changement<sup>17</sup>.

La ministre de l'Habitation a clairement fait preuve d'un parti pris envers les propriétaires et d'une grande insensibilité envers ceux et celles qui ont de la difficulté à se trouver un logement décent, en affirmant notamment que les locataires souhaitant céder leur bail devraient plutôt investir en immobilier<sup>18</sup>. Dans un contexte de rareté des logements, d'explosion du prix des maisons et de la faible croissance des salaires, une telle affirmation a de quoi faire sourciller. Malheureusement, le projet de loi vient affaiblir le droit des locataires de céder leur bail. Dorénavant, un propriétaire pourra refuser une cession de bail pour un autre motif. Autrement dit, il s'agit là de la fin de la cession de bail comme on la connaît actuellement.

## Des modifications cosmétiques à la section F

Actuellement, les logements neufs de cinq ans ou moins ne sont pas soumis aux règles normales concernant les hausses de loyer. Cela signifie donc qu'un locataire ne peut refuser de telles hausses. Ainsi, les exemples foisonnent de propriétaires ayant haussé leurs loyers de plusieurs centaines de dollars par mois, forçant ainsi certaines personnes à quitter leur logement ou à accepter des hausses beaucoup trop élevées. Le projet de loi n° 31 vient baliser la section F en obligeant les propriétaires à prévoir les hausses de loyer pour les cinq premières années, mais ne permet pas aux locataires de les refuser. Selon certains, il s'agit donc d'une modification purement cosmétique<sup>19</sup>. Pour la FTQ, une telle clause n'a pas lieu d'être et pourrait tout simplement être éliminée.

## Une bonification des compensations financières en cas d'éviction

Le projet de loi n° 31 vient également majorer les compensations financières que les propriétaires doivent verser aux locataires en cas d'éviction. Présentement, ceux-ci ont droit à une compensation équivalant à trois mois de loyer et des frais raisonnables de déménagement. Avec le projet de loi, celles-ci atteindraient un mois de loyer pour chaque année de location ininterrompue pour un maximum équivalent à 24 mois de loyer. Cela peut sembler une avancée, mais cela ne correspond pas vraiment aux besoins des locataires qui souhaitent avant tout ne pas être évincés et conserver leur appartement<sup>20</sup>.

---

<sup>16</sup> ÉDUCALOI, « La cession de bail et la sous-location de logement », [En ligne] [<https://educaloi.qc.ca/capsules/la-cession-de-bail-et-la-sous-location-de-logement/>].

<sup>17</sup> SCHL, *Le marché de l'habitation, Rapport sur le marché locatif*, op. cit., p.142.

<sup>18</sup> FANNY LÉVESQUE, « La ministre Duranceau se défend d'être "insensible" », *La Presse*, 14 juin 2023, [En ligne] [[www.lapresse.ca/actualites/politique/2023-06-14/crise-du-logement/la-ministre-duranceau-se-defend-d-etre-insensible.php](http://www.lapresse.ca/actualites/politique/2023-06-14/crise-du-logement/la-ministre-duranceau-se-defend-d-etre-insensible.php)].

<sup>19</sup> FRANCIS HÉBERT-BERNIER, « Tout ce qui cloche avec le projet de loi 31, au-delà des cessions de bail », *Pivot*, 13 juin 2023, [En ligne] [<https://pivot.quebec/2023/06/13/tout-ce-qui-cloche-avec-le-projet-de-loi-31-au-dela-des-cessions-de-bail/>].

<sup>20</sup> Ibid.

Même avec une compensation financière élevée, une personne évincée devra se relocaliser dans un contexte où les logements sont chers et rares.

### Du logement social au logement abordable

La FTQ est préoccupée par la disposition du projet de loi selon laquelle une municipalité ou un office d'habitation qui aliène un immeuble d'habitation à loyer modique puisse utiliser le produit de l'aliénation pour réaliser des logements abordables. Une telle disposition pourrait, à terme, faire en sorte de diminuer la quantité de logements à loyer modique comparativement à celle des logements abordables. Or, ces derniers s'adressent à des publics différents, soit les ménages à revenus modestes, de celle des logements à loyer modique, soit les ménages à faible revenu. Pourtant, les besoins sont immenses. Le parc immobilier des habitations à loyer modique n'est pas en bon état et des dizaines de milliers de ménages attendent toujours une place. En mettant fin au programme AccèsLogis, qui visait la construction de logements sociaux et communautaires, le gouvernement a plutôt opté pour la réalisation de logements abordables qui ne répondent pas adéquatement aux besoins des personnes à faible revenu et qui font davantage appel au secteur privé<sup>21</sup>. La FTQ s'inquiète de ce désengagement de l'État par rapport au logement social et communautaire.

### Pour une véritable stratégie gouvernementale en matière de logement

Pendant des années, le gouvernement a nié qu'il y avait une crise du logement malgré les signaux d'alarme qui résonnaient dans toutes les régions du Québec. Dorénavant, celui-ci reconnaît désormais du bout des lèvres son existence<sup>22</sup>. Cette prise de conscience n'a toutefois pas débouché sur un plan d'action ou la mise en place de mesures structurantes. Pour la FTQ, l'inaction gouvernementale dans ce dossier est tout simplement inacceptable. Voici quelques éléments qui doivent faire partie d'une stratégie de sortie de crise. Comme celle-ci est profonde et multiforme, plusieurs mesures seront nécessaires.

### Reconnaître le droit au logement

Accéder à un logement décent, abordable et adéquat demeure fondamental dans la vie de tout être humain. On ne peut donc pas considérer le logement comme étant une simple marchandise soumise aux aléas du marché. Le droit au logement est non seulement fondamental en lui-même, mais il soutient la réalisation d'une multitude d'autres droits, comme le droit à la vie, à la sûreté et à l'égalité<sup>23</sup>. La pandémie de COVID-19 a démontré que le logement était également crucial d'un point de vue de santé publique. En outre, comment peut-on espérer trouver un emploi et gagner sa vie sans occuper un logement décent? Selon la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ), le droit au logement serait déjà protégé par la Charte québécoise des droits et libertés de la personne (la Charte québécoise), quoiqu'implicitement<sup>24</sup>. En effet, celui-ci ferait partie des mesures sociales visant à

---

<sup>21</sup> ALEX ROSS, « Logement *abordable* : le nouveau programme provincial exclut les personnes à faible revenu, *Pivot*, 8 février 2022, [En ligne] [<https://pivot.quebec/2022/02/08/logement-abordable-le-nouveau-programme-provincial-exclut-les-personnes-a-faible-revenu/>].

<sup>22</sup> NICOLAS LACHANCE, « Oui, il y a une crise du logement, admet finalement Québec », *Le journal de Québec*, 19 avril 2022, [En ligne] [[www.journaldequebec.com/2022/04/19/oui-il-y-a-une-crise-du-logement](http://www.journaldequebec.com/2022/04/19/oui-il-y-a-une-crise-du-logement)].

<sup>23</sup> RÉSEAU QUÉBÉCOIS DES OSBL D'HABITATION, « Le logement est-il un droit ? », 31 décembre 2016, [En ligne] [<https://rqoh.com/le-logement-est-il-un-droit/>], QUÉBEC, COMMISSION DES DROITS DE LA PERSONNE ET DES DROITS DE LA JEUNESSE, « Le droit au logement est protégé par la Charte des droits et libertés de la personne », 1<sup>er</sup> mai 2021, [En ligne] [[www.cdpedj.qc.ca/fr/actualites/lettre-droit-au-logement](http://www.cdpedj.qc.ca/fr/actualites/lettre-droit-au-logement)].

<sup>24</sup> Ibid.

assurer un niveau de vie décent (article 45). Aussi, plusieurs traités internationaux auxquels le Canada et le Québec sont assujettis, reconnaissent que le logement constitue un droit<sup>25</sup>. Cela montre une certaine faiblesse de la Charte québécoise qui n'inclut pas une protection adéquate des droits économiques et sociaux.

Pour la FTQ, le gouvernement du Québec manque manifestement à ses obligations. Pour redresser la situation, une stratégie doit être mise en œuvre afin de reconnaître explicitement le droit au logement et prévoir des mesures structurantes pour s'attaquer à la crise. À cet égard, le gouvernement pourrait être plus à l'écoute des différents acteurs et groupes qui font des appels en ce sens depuis des décennies. Cette stratégie doit également tenir compte des besoins de chacun des groupes en quête d'équité. Pour la FTQ, le droit au logement doit constituer la base de toute stratégie sérieuse.

### Recommandation n° 1

- La FTQ demande au gouvernement de reconnaître le droit au logement et de mettre en œuvre une stratégie qui comprend des mesures structurantes pour s'attaquer à cette crise.

### Mieux protéger les droits des locataires

Se loger constitue un besoin humain fondamental et le gouvernement doit mieux encadrer le marché locatif des divers abus. Les données de la SCHL montrent que les logements accueillant de nouveaux locataires sont plus chers que ceux où ceux-ci étaient restés les mêmes<sup>26</sup>. Cela peut s'expliquer par des travaux de rénovation ou parce que les propriétaires haussent considérablement les prix lorsqu'une nouvelle personne signe un bail. Les locataires disposent de certains droits pour contrer les hausses abusives, mais ceux-ci sont parfois méconnus et difficiles à exercer. La FTQ appuie la campagne du RCLALQ visant à contrôler le prix des logements<sup>27</sup>. Pour la FTQ, cela passe nécessairement par une protection accrue des droits des locataires. À cet effet, nous demandons au gouvernement de mettre sur pied un registre des loyers. Les preuves sont nombreuses quant à l'efficacité de cette mesure<sup>28</sup>. L'organisme Vivre en ville a d'ailleurs créé un tel registre qui correspond aux normes gouvernementales et qui pourrait être utilisé dès maintenant. Pour atteindre tout son potentiel, on pourrait tout simplement exiger l'inscription du montant des loyers sur le Relevé 31 que les propriétaires doivent, de toute façon, déjà produire<sup>29</sup>. Il n'y a donc pas d'obstacle technique ou financier à la mise en application de ce registre. Seule la volonté politique fait défaut. Avec un registre des loyers, le gouvernement pourrait mieux contrôler les hausses de loyer abusives et ainsi protéger adéquatement les droits des locataires. À défaut de telles mesures, les prix des loyers progresseront à un rythme insoutenable pour la majorité des Québécois et des Québécoises. Il s'agit là d'une première étape et d'autres mesures devraient être

---

<sup>25</sup> Pensons par exemple au Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels.

<sup>26</sup> SCHL, *Le marché de l'habitation, Rapport sur le marché locatif*, op. cit, p. 149.

<sup>27</sup> RCLALQ, « Les loyers explosent, un contrôle s'impose! », [En ligne] [\[https://rclalq.qc.ca/campagne/controledesloyers/\]](https://rclalq.qc.ca/campagne/controledesloyers/).

<sup>28</sup> CATHERINE HÉON CLICHÉ, MARTIN BLANCHARD ET AL., « Les données probantes plaident pour un meilleur contrôle et un registre des loyers », *lettre d'opinion, La Presse*, 12 juillet 2023, [En ligne] [\[www.lapresse.ca/debats/opinions/2023-07-12/crise-du-logement/les-donnees-probantes-plaident-pour-un-meilleur-controle-et-un-registre-des-loyers.php\]](http://www.lapresse.ca/debats/opinions/2023-07-12/crise-du-logement/les-donnees-probantes-plaident-pour-un-meilleur-controle-et-un-registre-des-loyers.php).

<sup>29</sup> MARIE-ÈVE MARTEL, « Un registre des loyers pour maintenir l'abordabilité des logements », *Le Devoir*, [En ligne] [\[https://www.lapresse.ca/affaires/marche-immobilier/2023-05-11/un-registre-des-loyers-pour-maintenir-l-abordabilite-des-logements.php\]](https://www.lapresse.ca/affaires/marche-immobilier/2023-05-11/un-registre-des-loyers-pour-maintenir-l-abordabilite-des-logements.php).

envisagées afin de mieux protéger les locataires, notamment en ce qui a trait aux évictions frauduleuses<sup>30</sup>.

## Recommandation n° 2

- La FTQ demande au gouvernement de mieux protéger les droits des locataires, notamment en instaurant un registre des loyers ainsi qu'un meilleur encadrement des hausses de loyer.

### Hausser les revenus des plus vulnérables

Comme la crise du logement prendra des années avant de se résorber, le gouvernement doit aider les personnes les plus vulnérables à passer au travers. Prenons le cas d'une personne seule qui travaille à temps plein au salaire minimum. Son revenu disponible avoisine 25 000 \$ par année alors que le loyer moyen pour un appartement d'une chambre à coucher s'élevait à 912 \$ dans la région métropolitaine de Montréal en octobre 2022<sup>31</sup>. Conséquemment, plus de 40 ¢ de chaque dollar disponible pour un travailleur ou une travailleuse au salaire minimum est consacré au logement. Cela laisse un peu plus de 1000 \$ par mois pour toutes les autres dépenses (alimentation, transport, vêtements, soins personnels et de santé, etc.). Dans un contexte d'inflation importante, particulièrement pour la nourriture, on comprend mieux pourquoi de plus en plus de ménages se tournent vers les banques alimentaires.

Dans le marché du logement d'aujourd'hui, ceux et celles qui disposent d'un revenu peu élevé se retrouvent dans une impasse totale. Cette situation s'aggravera au cours des prochaines années si les prix continuent de progresser à un rythme soutenu et si le gouvernement ne fait rien pour hausser les salaires. Ainsi, le gouvernement doit simultanément mieux contrôler les prix du logement et augmenter le revenu des personnes qui se situent en bas de l'échelle. À cet effet, plusieurs mesures sont possibles, mais nous nous concentrerons sur trois mesures plus structurantes.

D'abord, la FTQ recommande de hausser significativement le salaire minimum. La méthode actuelle de fixation du salaire minimum du gouvernement, qui se base sur un ratio de 50 % du salaire horaire moyen, demeure arbitraire et sans fondement. De plus, elle ne permet pas une sortie de pauvreté pour les travailleurs et les travailleuses au salaire minimum. Pour la FTQ, celui-ci devrait au moins se situer à 18 \$ l'heure et même au-delà. Même le premier ministre François Legault reconnaissait qu'il est difficile de vivre lorsqu'on gagne 18 \$ l'heure, ce qui est significativement plus élevé que le salaire minimum actuel<sup>32</sup>.

---

<sup>30</sup> NICK REVINGTON, « Voici les pistes de solutions pour résoudre la crise du logement », *Le Soleil*, 22 mai 2021, [En ligne] [[www.lesoleil.com/2021/05/24/voici-des-pistes-de-solutions-pour-resoudre-la-crise-du-logement-c7417f92f84e493ec3a725ae5bc0e4d3/](http://www.lesoleil.com/2021/05/24/voici-des-pistes-de-solutions-pour-resoudre-la-crise-du-logement-c7417f92f84e493ec3a725ae5bc0e4d3/)].

<sup>31</sup> SCHL, op. cit. Tableaux de données tirés de l'Enquête sur les logements locatifs, Québec. Tableau 1.1.2.

<sup>32</sup> Caroline PLANTE, « François Legault reconnaît qu'il est difficile de vivre avec 18 \$ l'heure », *Le Devoir*, 8 décembre 2022, [En ligne] [[www.ledevoir.com/politique/quebec/773892/francois-legault-reconnait-qu-il-est-difficile-de-vivre-avec-18-l-heure](http://www.ledevoir.com/politique/quebec/773892/francois-legault-reconnait-qu-il-est-difficile-de-vivre-avec-18-l-heure)].

Ensuite, tous les Québécois et les Québécoises devraient bénéficier d'un revenu au moins égal à la Mesure du panier de consommation (MPC). De cette manière, on s'assurerait que tous et toutes couvrent leurs besoins de base, ce qui est un minimum pour une société riche comme le Québec. Cela pourrait s'effectuer de plusieurs manières, notamment par l'élargissement du programme de revenu de base ou encore par la bonification du crédit d'impôt pour solidarité.

Finalement, d'autres mesures à plus long terme doivent être prises pour faciliter l'accès à la syndicalisation. Il est reconnu que les syndicats jouent un rôle de premier plan dans l'amélioration des conditions de travail, notamment des salaires. Malheureusement, il existe encore trop de barrières en matière de syndicalisation. Plusieurs personnes ne peuvent se syndiquer en raison de leur statut, par exemple les entrepreneuses et les entrepreneurs dépendants, certains travailleurs et travailleuses agricoles ainsi que les cadres de premier niveau. Le Québec pourrait tout simplement élargir la notion de salarié dans le *Code du travail* afin que ces derniers puissent se syndiquer. En outre, il serait également pertinent de prévoir un droit d'association et de représentation pour les travailleurs et les travailleuses autonomes. C'est ce que proposait le rapport Bernier par la mise en place d'un régime-cadre pour ces travailleurs et travailleuses<sup>33</sup>. D'autres réformes ayant un impact majeur sur les salaires pourraient être envisagées, notamment la mise sur pied de l'accréditation multi patronale ou encore l'amélioration de l'accès aux décrets de convention collective.

### **Recommandation n° 3**

La FTQ demande au gouvernement d'améliorer les revenus des Québécois et des Québécoises, notamment en haussant le salaire minimum à au moins 18 \$ l'heure, en s'assurant que tous les ménages disposent d'un revenu au moins égal à la Mesure du panier de consommation et en levant les barrières à la syndicalisation.

### **Construire davantage de logements sociaux et communautaires**

Pour plusieurs, la crise actuelle pourrait être résolue si seulement on construisait davantage de logements, rétablissant ainsi l'équilibre entre l'offre et la demande. Pour d'autres, comme l'Institut de recherche et d'information socio-économiques (IRIS), la solution n'est pas aussi simple<sup>34</sup>. En effet, les données montrent clairement que la pénurie actuelle se concentre dans certains segments du marché, soit les logements abordables. Est-ce que laisser le secteur privé construire davantage de logements permettra de créer plus de logements accessibles à tous les portefeuilles? La FTQ en doute fortement.

Ainsi, le gouvernement du Québec doit privilégier la construction de logements qui ne s'inscrivent pas dans une logique de marché et de profit. Le secteur privé occupe déjà une place beaucoup trop grande. Des investissements publics considérables devraient être consentis pour la mise en chantier de logements sociaux et communautaires. Considérant la gravité de la situation, l'heure n'est pas aux demi-mesures. La FTQ demande donc au gouvernement québécois de rehausser considérablement les investissements en la matière afin de financer la construction de dizaines de milliers de logements

---

<sup>33</sup> JEAN BERNIER, GUYLAINE VALLÉE, CAROL JOBIN, « Les besoins de protection sociale des personnes en situation de travail non traditionnelle, rapport final », *Québec, ministère du travail*, 2003, p. 533, [En ligne] [[www.travail.gouv.qc.ca/fileadmin/fichiers/Documents/normes\\_travail/travail\\_non\\_traditionnel/Introduction.pdf](http://www.travail.gouv.qc.ca/fileadmin/fichiers/Documents/normes_travail/travail_non_traditionnel/Introduction.pdf)].

<sup>34</sup> JULIA POSCA, GUILLAUME HÉBERT, « Crise du logement : un marché locatif en manque d'encadrement », *Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS)*, 29 juin 2023, [En ligne] [<https://iris-recherche.qc.ca/publications/logement-2023/>].

sociaux et communautaires. Plusieurs villes et pays ont historiquement favorisé ce type d'investissements et rien n'empêcherait Québec de faire de même.

#### **Recommandation n° 4**

- La FTQ recommande au gouvernement de hausser significativement ses investissements visant la construction de logements sociaux et communautaires.

#### **Mieux réglementer les plateformes numériques**

Depuis quelques années, les plateformes de location à court terme comme AirBnb ont fait leur apparition sur le territoire québécois comme partout ailleurs dans le monde. Afin de réaliser des profits plus importants, certains propriétaires préfèrent louer leurs logements pour de courtes durées, notamment à des touristes. Selon une enquête du RCLALQ, il y avait environ 30 000 offres de location Airbnb au Québec en février 2023<sup>35</sup>. La très grande majorité d'entre elles n'étaient pas certifiées et donc illégales. En ayant recours à ces plateformes, certains propriétaires retirent donc des logements du parc locatif, lesquels pourraient plutôt servir les besoins des Québécois et des Québécoises. Il s'agit d'un phénomène mondial bien documenté qui justifie des interventions musclées de la part des gouvernements. Après l'incendie tragique dans le Vieux-Montréal, le gouvernement a annoncé qu'il resserrerait les règles et veillerait à une application plus vigoureuse de la loi dès le 1<sup>er</sup> septembre 2023<sup>36</sup>. Pour la FTQ, il s'agit d'un pas dans la bonne direction. Il est temps de mettre fin au climat d'impunité qui règne depuis trop longtemps. Les plateformes numériques doivent respecter l'ensemble des lois québécoises ou en subir les conséquences. En limitant le nombre d'offres de location à des fins touristiques, il sera possible de protéger le parc locatif et donc de limiter la pénurie de logements.

#### **Recommandation n° 5**

- La FTQ recommande au gouvernement d'encadrer rigoureusement les plateformes de location de courte durée comme Airbnb afin de limiter les impacts sur le parc locatif.

#### **L'enjeu des travailleurs et des travailleuses logés par l'employeur**

Plusieurs travailleurs et travailleuses sont logés par l'employeur ou celui-ci veille à ce que ceux-ci soient logés. Pour la majorité, la réglementation actuelle les protège généralement assez bien. Ce n'est toutefois pas le cas des travailleurs et des travailleuses étrangers temporaires, particulièrement dans le secteur agricole<sup>37</sup>. Ces personnes salariées travaillent au Québec avec un permis nominatif (permis fermé), c'est-à-dire qu'elles sont liées à un seul employeur. Dans un contexte de subordination totale, celles-ci peuvent difficilement faire valoir leurs droits. En matière de logement, on constate que les abus sont multiples et

---

<sup>35</sup> RCLALQ, « La démesure AIRBNB, un saccage du parc locatif québécois, mars 2023, [En ligne] [<https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2023/03/Rapport-RCLALQ-Airbnb-mars-2023.pdf>].

<sup>36</sup> STÉPHANE BLAIS, « Les nouvelles règles du jeu en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre », 18 août 2023, *La Presse*, [En ligne] [[www.lapresse.ca/affaires/entreprises/2023-08-18/hebergement-touristique/les-nouvelles-regles-du-jeu-en-vigueur-le-1er-septembre.php](http://www.lapresse.ca/affaires/entreprises/2023-08-18/hebergement-touristique/les-nouvelles-regles-du-jeu-en-vigueur-le-1er-septembre.php)].

<sup>37</sup> ANDRÉE BOURBEAU, MARTIN GALLIÉ, « Des logements provisoires pour des résidents provisoires : la privation du droit au logement des travailleurs agricoles migrants au Canada », *Cahiers du GIREPS*, n°4, Québec, septembre 2014, 47 p., [En ligne] [[www.gireps.org/wp-content/uploads/2014/09/2017\\_20.09.14.RapportGIREPS-final-1-09102014.pdf](http://www.gireps.org/wp-content/uploads/2014/09/2017_20.09.14.RapportGIREPS-final-1-09102014.pdf)].

extrêmement graves<sup>38</sup>. Le gouvernement a donc le devoir d'agir pour mieux protéger ces personnes et s'assurer qu'elles disposent des mêmes droits en matière de logement que tous les autres Québécois et Québécoises. Les normes actuelles sont beaucoup trop faibles et mériteraient d'être précisées et renforcées. Celles-ci devraient s'appliquer dans toutes les situations où l'employeur fournit ou veille à fournir un logement à des travailleurs et des travailleuses étrangers temporaires, et ce, autant sur les lieux de travail ou à l'extérieur. Pour la FTQ, le respect de ces normes devrait être confié à la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST) et non aux municipalités, lesquelles ne disposent pas toujours des ressources nécessaires à cet effet. En outre, il apparaît essentiel de prévoir un nombre suffisant d'inspecteurs et d'inspectrices.

#### **Recommandation n° 6**

- La FTQ demande la mise en place d'une réglementation stricte pour l'hébergement des travailleurs et des travailleuses étrangers temporaires et de confier son application à la CNESST, laquelle devrait prévoir un nombre suffisant d'inspecteurs et d'inspectrices.

## Conclusion

Dans sa forme actuelle, le projet de loi n° 31 ne constitue aucunement une réponse satisfaisante à la crise du logement. Celui-ci pourrait même entraîner une détérioration de la situation. Dans ce mémoire, la FTQ propose plusieurs mesures qui permettraient d'atténuer la crise, comme la reconnaissance du droit au logement, une protection accrue des droits des locataires, une hausse des revenus ou encore la construction de logements sociaux et communautaires. Sans une stratégie gouvernementale sérieuse et cohérente, le Québec risque de s'enfoncer davantage dans cette crise. Dans ce contexte, le gouvernement du Québec a la responsabilité d'en faire plus pour que tous et toutes aient accès à un logement décent et abordable. Il s'agit après tout d'un droit humain fondamental.

CLÉ/nl  
Sepb-574

---

<sup>38</sup> SARAH R. CHAMPAGNE, « Des travailleurs étrangers dénoncent leurs conditions d'hébergement », *Le Devoir*, 14 juin 2021, [En ligne] [<https://www.ledevoir.com/societe/610602/sondage-des-travailleurs-etrangers-denoncent-leurs-conditions-d-hebergement>].

## Liste des recommandations

### **Recommandation n° 1**

- La FTQ demande au gouvernement de reconnaître le droit au logement et de mettre en œuvre une stratégie qui comprend des mesures structurantes pour s'attaquer à cette crise.

### **Recommandation n° 2**

- La FTQ demande au gouvernement de mieux protéger les droits des locataires, notamment en instaurant un registre des loyers ainsi qu'un meilleur encadrement des hausses de loyer.

### **Recommandation n° 3**

- La FTQ demande au gouvernement d'améliorer les revenus des Québécois et des Québécoises, notamment en haussant le salaire minimum à au moins 18 \$ l'heure, en s'assurant que tous les ménages disposent d'un revenu au moins égal à la Mesure du panier de consommation et en levant les barrières à la syndicalisation.

### **Recommandation n°4**

- La FTQ recommande au gouvernement de hausser significativement ses investissements visant la construction de logements sociaux et communautaires.

### **Recommandation n° 5**

- La FTQ recommande au gouvernement d'encadrer rigoureusement les plateformes de location de courte durée comme Airbnb afin de limiter les impacts sur le parc locatif.

### **Recommandation n° 6**

- La FTQ demande la mise en place d'une réglementation stricte pour l'hébergement des travailleurs et des travailleuses étrangers temporaires et de confier son application à la CNESST, laquelle devrait prévoir un nombre suffisant d'inspecteurs et d'inspectrices.