



LOI MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS LEGISLATIVES EN MATIÈRE D'HABITATION

MEMOIRE PRESENTE PAR L'UNION ETUDIANTE DU QUEBEC A L'OCCASION
DE L'ETUDE DU PROJET DE LOI 31



RÉDACTION :

Etienne Paré, coordonnateur aux affaires sociopolitiques 2023-2024

RÉVISION :

Catherine Bibeau-Lorrain, présidente 2023-2024

Alexandre Ducharme, conseiller politique

Chloé Henry, chercheuse

Union étudiante du Québec

6217, rue Saint-André

Tél. 1-877-213-3551

<http://unionetudiante.ca>

info@unionetudiante.ca

© Union étudiante du Québec

L'Union étudiante du Québec (UEQ) a pour mission de défendre les droits et intérêts de la communauté étudiante, de ses associations membres et de leurs membres, en promouvant, protégeant et améliorant la condition étudiante et la condition des communautés locales et internationales.

L'UEQ représente plus de 91 000 membres de plusieurs campus universitaires à travers le Québec. Elle se veut l'interlocutrice principale des dossiers de l'accessibilité aux études supérieures et de la condition de vie des étudiants et des étudiantes auprès des différents gouvernements et groupes sociaux.

Table des matières

Rappel des recommandations	4
Introduction	5
1. Cession de bail	6
2. Registre des loyers	8
3. Exemption de taxes foncières pour le logement étudiant	10
Conclusion	12

RAPPEL DES RECOMMANDATIONS

RECOMMANDATION 1

Que l'article 7 du projet de loi n° 31, *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*, soit retiré avant l'adoption de la loi.

RECOMMANDATION 2

Que le gouvernement du Québec instaure un registre des baux locatifs résidentiels.

RECOMMANDATION 3

Que le projet de loi vienne modifier l'article 204, 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.

INTRODUCTION

L'Union étudiante du Québec (UEQ) est une organisation cherchant à défendre les droits et les intérêts de la population étudiante universitaire du Québec. Parmi les nombreuses préoccupations occupant quotidiennement les esprits de la population étudiante du Québec, la question du logement se trouve définitivement en chef de file. En effet, la population étudiante subit les frais de la crise du logement qui sévit actuellement au Québec. Que ce soit la difficulté à trouver un logement dans sa ville d'études ou que ce soit l'obligation d'accepter une colocation dans un appartement trop petit ou insalubre, les enjeux liés au logement ont un impact direct sur le parcours aux études supérieures de nombreuses personnes. C'est donc en ayant ces préoccupations en tête que l'UEQ a décidé de se pencher sur le projet de loi 31 *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*. À travers le présent mémoire, l'UEQ critiquera donc un article en particulier de ce projet de loi, c'est-à-dire celui touchant à la cession de bail. L'UEQ suggérera également deux pistes de solutions pour régler la crise du logement. Il sera question de la création d'un registre des baux locatifs par le gouvernement du Québec, afin de mieux informer les locataires de ce qui constitue une hausse de loyer acceptable. L'autre solution portera sur la dispensation des taxes foncières pour les projets de logement étudiant abordable des différents ordres d'enseignement supérieur, afin de faciliter la construction de nouveaux projets.

1. CESSION DE BAIL

Bien que l'Union étudiante du Québec souhaite reconnaître la volonté du gouvernement d'agir sur la crise du logement sévissant présentement au Québec, l'UEQ constate que le projet de loi 31 ne répond pas aux demandes des différents acteurs du milieu de l'habitation. Le projet de loi 31 n'offre effectivement aucune mesure structurante permettant de lutter contre la hausse galopante des loyers. Alors que le contexte inflationniste rend plus difficile la construction de logements au Québec, la rareté des logements de qualité permet aux propriétaires de gonfler les prix des loyers à chaque renouvellement. La population étudiante étant une population très mobile¹, elle subit directement les contres-coups de ces hausses. Les déménagements fréquents de la population étudiante durant leurs études ne leur permettent pas de profiter d'une hausse raisonnable des loyers, telle que les hausses recommandées par le Tribunal administratif du logement (TAL) chaque année. Il est d'ailleurs important de noter que ces déménagements ne sont pas toujours volontaires pour la population étudiante. En effet, il n'est pas rare qu'une personne étudiante soit dans l'obligation de déménager pour avoir accès à certains programmes d'études ou pour sortir d'un logement insalubre. Par ailleurs, selon l'enquête Prospection des habitudes et aspirations résidentielles étudiantes (PHARE) de l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE), 41% de la population étudiante locataire déclarerait vivre dans un logement nécessitant des réparations².

Un des rares moyens permettant encore aux locataires de lutter contre les hausses de loyers excessives est la cession de bail. Ce mécanisme permettant à un locataire de reprendre un bail avant son échéance permet ainsi au nouveau locataire de s'assurer que la hausse de loyer ne sera pas excessive. Le partage de l'information concernant les montants des loyers demeure un des principaux moyens pour lutter contre les abus de certains propriétaires. S'il est possible d'affirmer aujourd'hui que les cessions de bail sont un outil des locataires pour réguler eux-mêmes les loyers,

¹ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE). Enquête *Prospection des habitudes et aspirations résidentielles étudiantes (PHARE) 2021*. 2022. <https://www.utile.org/nouvelles/enquete-phare-2021>.

² *Ibid.*

c'est qu'il y a un réel enjeu avec les propriétaires qui haussent trop fréquemment de manière indécente leurs loyers. L'UEQ demande donc au gouvernement de retirer l'article 7 du projet de loi 31 et de plutôt opter pour des mesures structurantes permettant de freiner la crise du logement.

RECOMMANDATION 1

Que l'article 7 du projet de loi n° 31, *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*, soit retiré avant l'adoption de la loi.

2. REGISTRE DES LOYERS

Une mesure structurante que l'Union étudiante du Québec aurait souhaité voir dans le projet de loi 31 est la mise sur pied d'un registre des baux locatifs. Cet outil favorise la transparence auprès de la population locataire. En effet, en recueillant les montants des loyers de tous les appartements au Québec, il serait possible d'informer les personnes qui déménagent des loyers payés par les précédents ménages. Cette information est cruciale pour déterminer si le loyer demandé aux nouveaux locataires est justifié ou non. Ainsi, il serait possible de mieux contrôler la hausse des loyers et donc de réduire les effets de la crise du logement. De plus, comme la population étudiante en est une qui déménage souvent, il est clair que l'impact de celle-ci sur la hausse des loyers pourrait être mitigé par un meilleur accès à l'information. Le registre des loyers pourrait également inciter les propriétaires à faire preuve de davantage de réserve lors de l'affichage d'une nouvelle location. Il apparaît également important d'accompagner une telle mesure d'une campagne de sensibilisation sur la pertinence de l'outil et sur les droits des personnes locataires en général. La population étudiante étant une population qui en est souvent à ses premiers baux locatifs, de telles actions auraient un impact encore plus important sur cette population, notamment pour l'orienter vers des logements adéquats et abordables.

Par ailleurs, si le gouvernement du Québec souhaite aller de l'avant avec un tel registre, il existe présentement une solution clé en main. En effet, le 11 mai dernier, l'organisme Vivre en ville lançait une plateforme numérique pour recueillir des loyers sur une base volontaire³. Le registre compte d'ailleurs déjà plus de 30 000 inscriptions quelques mois à peine depuis son lancement. Ces nombreuses inscriptions volontaires démontrent l'appétit qui existe pour un tel outil au Québec. L'UEQ recommande donc au gouvernement du Québec de reprendre le registre des

³ Vivre en ville. « Lancement du registre des loyers », 2022. <https://vivreenville.org/nos-positions/communiqués/communiqués/2023/lancement-du-registre-des-loyers.aspx>.

loyers de Vivre en ville et d'institutionnaliser la mise sur pied de la plateforme à l'échelle provinciale.

RECOMMANDATION 2

Que le gouvernement du Québec instaure un registre des baux locatifs résidentiels.

3. EXEMPTION DE TAXES FONCIERES POUR LE LOGEMENT ETUDIANT

L'Union étudiante du Québec appuie la Fédération étudiante collégiale du Québec (FECQ) dans ses démarches de revendications dans le cadre de cette consultation. En effet, selon les associations étudiantes du Québec, la construction de logements abordables à vocation étudiante demeure l'une des principales solutions pour résoudre la crise du logement. En sortant la population étudiante du marché locatif privé, on s'assure ainsi de réduire la compétition entre les familles et les colocations étudiantes pour les appartements de plusieurs chambres. La construction de logements étudiants abordables permet également d'atténuer l'impact que la population étudiante peut avoir sur la hausse des loyers en déménageant fréquemment durant leurs études.

Toutefois, cette solution s'offre présentement principalement à la population étudiante universitaire du Québec. En vertu de la *Loi sur la fiscalité municipale* et de 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 ». La formulation actuelle ne permet donc pas aux entreprises d'économie sociale désirant faire du logement abordable pour la population étudiante collégiale de bénéficier des mêmes avantages fonciers que lors des projets universitaires. Cette iniquité relève du non-sens, surtout en pleine crise du logement. Il est d'ailleurs important de noter que la construction de logements étudiants pour la population étudiante collégiale serait particulièrement bénéfique à l'extérieur des grands centres, là où les établissements collégiaux luttent pour attirer davantage de personnes étudiantes.

Ainsi, l'UEQ souhaite réitérer la demande de la FECQ et encourage fortement le gouvernement du Québec à profiter du projet de loi 31 pour inclure tous les niveaux d'enseignement supérieur à l'exemption de taxes foncières déjà existante pour le logement universitaire.

RECOMMANDATION 3

Que le projet de loi vienne modifier l'article 204, 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

En conclusion, le projet de loi 31 constitue une occasion manquée d'introduire davantage de mesures structurantes pour aider la population étudiante à se loger adéquatement au Québec. La présente mouture du projet de loi 31 ne s'attaque d'ailleurs pas aux bons problèmes. En s'en prenant à la cession de bail, le gouvernement du Québec rate la cible pour régler les nombreux enjeux liés au logement. De plus, il est important d'opter pour des solutions permettant de mieux diffuser l'information concernant les loyers afin d'éviter leur hausse. Il serait plus que nécessaire que le gouvernement du Québec mette en place un registre des baux résidentiels locatifs. Pour ce faire, il serait intéressant de reprendre la plateforme clé en main mise sur pied par Vivre en ville au printemps dernier. Finalement, l'UEQ recommande au gouvernement du Québec de dispenser de taxes foncières les projets de logements étudiants abordables destinés à la population étudiante collégiale. Cette mesure incitative permettrait de faciliter la construction de projets de logement étudiant abordable par des entreprises d'économie sociale, notamment à l'extérieur des grands centres urbains. La construction de projets de logements étudiants abordables demeure une des principales solutions mises de l'avant par l'UEQ pour régler la crise du logement.