



Front d'action populaire en réaménagement urbain

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

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

CTE - 025M

C. P. PL 22

Loi concernant
l'expropriation

**Étude de la
Commission des transports et de l'environnement
sur le projet de loi 22
concernant les expropriations**

LES LOCATAIRES NE MÉRITENT PAS MOINS !

**Mémoire
du Front d'action populaire en réaménagement urbain
(FRAPRU)
déposé le 21 septembre 2023**

Table des matières

Introduction – Pourquoi le FRAPRU se mêle-t-il d'expropriation ?	3
L'expropriation de ménages locataires.....	3
Qui sont les locataires susceptibles d'être expropriés ?	3
Le PL 22 et les reculs aux droits des ménages locataires.....	4
Ce que le PL 22 ne résout toujours pas	5
Recommandations du FRAPRU pour le respect des droits des locataires.....	6

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) est un regroupement comptant quelque 145 organismes membres de tous les coins du Québec, dont 30 qui sont au cœur de ses décisions et de ses interventions. Ces derniers se consacrent à la défense des droits des locataires et à la promotion du logement social dans les villes de Montréal, Québec, Gatineau, Sherbrooke, Saguenay et Beauharnois, ainsi que dans les régions du Bas Saint-Laurent, de l'Abitibi-Témiscamingue, de la Mauricie, de la Rive-Sud de Montréal et de Lanaudière.

La promotion et l'avancement du droit au logement est au centre du travail du FRAPRU depuis sa naissance, à l'automne 1978, il y a maintenant 45 ans. Il est également actif dans la lutte contre la pauvreté, pour la justice climatique, ainsi que dans celle pour la protection des services publics et des programmes sociaux.

INTRODUCTION – POURQUOI LE FRAPRU SE MÊLE-T-IL D'EXPROPRIATION ?

Lorsqu'il est question d'expropriation par l'État à des fins socialement utiles, les enjeux les plus souvent mis de l'avant, sont ceux des propriétaires fonciers et-ou d'immeubles résidentiels, commerciaux et-ou industriels. Rares sont les dossiers où les droits des locataires font les manchettes.

Cependant, alors que de grands projets de transports collectifs sont sur la table dans plusieurs municipalités, c'est-à-dire dans des milieux déjà densément peuplés, des ménages locataires sont vraisemblablement dans le collimateur. Il importe donc que leurs droits soient respectés, au même titre que ceux des autres occupants délogés.

Or, il appert que le projet de loi 22 vient amoindrir les protections et réduire les dédommagements potentiels que les ménages locataires expropriés sont en droit d'obtenir. D'autre part, le projet de loi 22 ne vient toujours pas régler une iniquité flagrante : un accès inégal à la justice pour les ménages à faible et à modes revenu.

Le présent mémoire du FRAPRU rappellera à la Commission des transports et de l'environnement :

- les conditions socio-économiques des ménages locataires du Québec, comparativement à ceux des propriétaires;
- les reculs proposés par le PL 22 concernant les droits des ménages locataires;
- les failles béantes de la Loi concernant les expropriations que le PL 22 ne résout toujours pas;
- et finalement les recommandations conséquentes du FRAPRU.

L'EXPROPRIATION DE MÉNAGES LOCATAIRES

Qui sont les locataires susceptibles d'être expropriés ?

Les sites visés par le déploiement des prochaines infrastructures de transport collectif sont souvent le milieu de vie de ménages locataires. Pensons notamment aux ménages montréalais qui habitent le long du prolongement vers l'Est de la ligne bleue du métro de Montréal, qui longera la rue Jean-Talon depuis le boulevard St-Michel jusque dans l'arrondissement Anjou, dans l'est de l'île. Tant dans l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, que dans celui de Rosemont – Petite-Patrie, ou de ceux de St-Léonard et d'Anjou, la majorité des ménages qui y habitent sont locataires; ils représentent entre 56,5 % et 72,3 % de l'ensemble des ménages de ces territoires.

Or, les ménages locataires sont, au Québec (et à Montréal), beaucoup plus pauvres que les ménages propriétaires : selon Statistique Canada, en 2020, le revenu médian des ménages locataires (48 400 \$) ne représentait que 51 % de celui des ménages propriétaires (95 000 \$).

Il faut par ailleurs se rappeler que cette année-là, comme en 2021 et au début de l'année 2022, les revenus des ménages les plus précaires (qui sont essentiellement locataires) ont été accrus exceptionnellement par la Prestation canadienne d'urgence (PCU) et les autres programmes fédéraux du même type mis en place durant la pandémie pour amoindrir les effets appauvrissant des mesures de confinement.

Lorsqu'il s'agit de faire valoir leurs droits devant les tribunaux, les ménages locataires ne sont donc pas à égalité avec les propriétaires et surtout pas face à l'État; l'effort financier requis pour engager un avocat ou une avocate est proportionnellement beaucoup plus important voire impossible pour eux, sans risquer de compromettre d'autres besoins essentiels.

C'est pour endiguer ce genre d'inégalités que le FRAPRU a décidé de se prononcer sur le PL 22.

Le PL 22 et les reculs aux droits des ménages locataires

Le FRAPRU ne prétend pas avoir fait une étude approfondie de la Loi concernant les expropriations, ni de toutes les conséquences potentielles du PL 22, s'il était adopté dans sa mouture initiale. Toutefois, des modifications quant au traitement des ménages locataires expropriés ont attiré son attention.

La Loi actuelle permet de régler au cas par cas, les dédommagements que l'État qui exproprie doit verser aux expropriés. Dans le cas des locataires, il doit verser à titre d'indemnité provisionnelle, l'équivalent de 3 mois de loyer et des frais de déménagement. Tous les autres dommages potentiels sont ajoutés par la suite. Parmi ces autres dommages potentiels, la Loi en vigueur prévoit notamment une indemnité pour le différentiel entre le loyer actuellement payé par le ménage locataire exproprié et celui qu'il devra déboursier pour un logement similaire, dans l'avenir et ce, jusqu'à perpétuité.

Or, le PL 22 prévoit limiter à 10 ans l'indemnité pour le différentiel entre le loyer actuellement payé par ce ménage locataire et celui qu'il devra dorénavant déboursier pour un logement similaire.

D'autre part, le PL 22 vise à plafonner à 5000 \$ le montant maximal de dédommagement pour cause d'ennuis et d'inconvénients qui peut être versé à un locataire exproprié, sans autre considération.

Le FRAPRU estime que ce serait là des reculs injustes, d'autant qu'on ne tient pas compte, ni de la pénurie actuelle de logements locatifs et de la difficulté conséquente de se trouver un nouveau logement équivalent en seulement que 3 mois, ni de la croissance rapide des loyers induite par la rareté, ni de l'explosion des coûts de déménagements et de réinstallation constaté depuis la fin des mesures de confinement.

À prime abord, le FRAPRU estime que le délai de 3 mois accordé au ménage locataire pour trouver un autre logement équivalent n'est pas du tout raisonnable, ni juste lorsqu'il y a une

pénurie de logements locatifs comme celle que le Québec – voire le Canada – traverse actuellement. Pour s'en convaincre, on n'a qu'à considérer le nombre important de ménages qui doivent être hébergés par les villes parce que n'ayant pas réussi à renouveler leur bail et se retrouvant sans logis autour du 1^{er} juillet. Ils étaient 199 au 1^{er} juillet 2023 et 281 le 1^{er} août de la même année, selon les données de la Société d'habitation du Québec.

Au chapitre des loyers, le FRAPRU attire d'ailleurs l'attention de la Commission sur l'écart qui se creuse depuis quelques années, au gré de la pénurie de logements locatifs, entre le loyer moyen du marché (LMM) confirmé à chaque mois d'octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), et le loyer moyen uniquement des logements inoccupés et donc disponibles à la location. Ainsi dans le dernier Rapport sur le marché locatif de la SCHL (janvier 2023), la Société indiquait que le loyer moyen du marché dans la RMR de Montréal était de 998 \$ par mois, alors que le loyer moyen des logements occupés était de 992 \$ par mois et que celui des logements inoccupés (et donc véritablement disponibles à la location pour un ménage exproprié) était de 1272 \$ par mois. Certes, ces données sur les loyers des logements occupés et inoccupés ne sont pas disponibles pour tous les territoires; mais lorsqu'elles le sont, elles doivent être prises en considération.

Ainsi, lorsque vient le temps de calculer l'indemnité d'un ménage locataire exproprié, que ce soit pour compenser la différence entre le loyer qu'il paye actuellement et celui qu'il devra déboursier à l'avenir pour un logement similaire, et ce, jusqu'à perpétuité, ou pour indemniser l'ensemble des autres ennuis et inconvénients occasionnés, l'État doit tenir compte :

- du loyer moyen des logements disponibles mis en location;
- du taux d'inoccupation des logements locatifs et du délai réellement requis pour trouver un logement équivalent;
- de même que du taux de croissance des loyers au cours des années précédentes et des tendances du marché locatif pour les années à venir.

Ce que le PL 22 ne résout toujours pas

Comme mentionné précédemment, le FRAPRU constate que le PL 22 ne permet pas de résoudre l'iniquité qui existe et qui est donc perpétuée entre les ménages expropriés plus fortunés (qui de facto, peuvent avoir recours aux services d'un avocat ou d'une avocate pour faire valoir leurs droits), et les plus pauvres qui ne peuvent s'offrir « ce luxe » (sic). L'aide juridique ne couvre pas tous les demandes de services et l'accès gratuit à ceux-ci ne sont que pour une partie de ménages à faible revenu; quant aux ménages à revenu modeste, ils sont exclus de facto, à moins de payer une contribution financière.

À défaut de prévoir un remboursement systématique des honoraires de ces professionnelLEs, les ménages les moins fortunés ne seront pas vraiment en mesure de contester les dédommagements proposés dans le cadre d'une expropriation.

RECOMMANDATIONS DU FRAPRU POUR LE RESPECT DES DROITS DES LOCATAIRES

- 1. De retirer du PL 22 tous les articles ayant pour effets de réduire ou de plafonner les montants accordés en dédommagement aux ménages locataires expropriés, voire de limiter à 10 ans la portée des dédommagements offerts;**
- 2. D'ajouter au PL 22 un article ayant pour effet de prendre en considération le contexte d'une pénurie de logements locatifs et pouvant reconnaître qu'un délai de plus de 3 mois est nécessaire pour trouver un logement alternatif équivalent;**
- 3. D'ajouter aux dédommagements consentis aux ménages expropriés, le remboursement des honoraires d'avocat ou d'avocate, afin qu'ils puissent exercer pleinement leurs recours.**