



F A É C U M

POUR UNE MEILLEURE ACCESSIBILITÉ

MÉMOIRE PRÉSENTÉ À LA COMMISSION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DANS LE CADRE
DES CONSULTATIONS PARTICULIÈRES SUR LA *LOI MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS
LÉGISLATIVES EN MATIÈRE D'HABITATION*

**FÉDÉRATION DES ASSOCIATIONS ÉTUDIANTES
DU CAMPUS DE L'UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL**

Adopté à la 581^e séance du conseil central

20 septembre 2023

Rédaction :

François Allard, conseiller politique

Révision :

Alecsandre Sauvé-Lacoursière, secrétaire général
M ganne Joyal, coordination aux affaires externes

Le contenu de ce document ne représente pas nécessairement le point de vue des personnes autrices.

Ce document a été adopté lors de la 581^e séance ordinaire du conseil central, le 20 septembre 2023.

FAÉCUM

3200, rue Jean-Brillant, local B-1265
Montréal, QC, H3T 1N8

Tél. 514 343-5947 ♦ Fax. 514 343-7690

www.faecum.qc.ca

info@faecum.qc.ca

Depuis 1976, la Fédération des associations étudiantes du campus de l'Université de Montréal (FAÉCUM) représente, par l'intermédiaire de 85 associations étudiantes, 40 000 étudiants et étudiantes de l'Université de Montréal. Elle a pour mission la défense des droits et intérêts de ses membres dans les sphères universitaire et sociale. Elle vise aussi, par l'entremise de ses services et de ses différentes activités socioculturelles,   améliorer le passage de la population étudiante à l'Université de Montréal. La FAÉCUM est la plus importante association étudiante de campus au Québec.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	5
CESSION DE BAIL	7
REGISTRE DES LOYERS	8
CLAUSE F	10
CONCLUSION	11
RAPPEL DES RECOMMANDATIONS	12
BIBLIOGRAPHIE	13

LISTE DES SIGLES ET DES ACRONYMES

RCLALQ	Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
TAL	Tribunal administratif du logement
UTILE	Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant

INTRODUCTION

L'évolution du marché locatif depuis quelques années mine la sécurité financière de l'ensemble des locataires du Québec. La rareté des logements disponibles a effectivement causé une augmentation démesurée du prix des logements disponibles sur le marché. Entre 2020 et 2023, cette augmentation du prix des loyers a été très supérieure à l'inflation, elle-même anormalement élevée durant cette période. Selon les données compilées par le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), le prix moyen d'un logement de quatre pièces à Montréal atteint désormais 1615\$, soit une augmentation de 23% par rapport à 2020¹. Pour le Québec dans son ensemble, l'augmentation du prix moyen d'un logement de même taille atteint désormais 45 % sur cette période. L'inflation, pour sa part, s'établit à 16 % depuis 2020².

La FAÉCUM désire profiter des présentes consultations pour alerter le gouvernement du fait que la population étudiante est particulièrement exposée aux conséquences de cette crise, pour quatre raisons distinctes. Tout d'abord, du fait de ses moyens limités, elle a beaucoup plus tendance à être locataire que la population générale. Une étude de l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) publiée en juin dernier estimait à 74 %³ la part de locataires parmi l'effectif universitaire, alors que seuls 38%⁴ de la population québécoise se loge grâce à la location. Deuxièmement, cette population est caractérisée par ce que le Conseil jeunesse de Montréal qualifie d'« hypermobilité résidentielle »⁵, c'est-à-dire, une forte propension à multiplier les déménagements sur une courte durée. Cette caractéristique de la population étudiante l'empêche de bénéficier des économies engendrées par la reconduction à répétition d'un même bail, qui permet de préserver partiellement, grâce à la réglementation, le prix d'un logement des pressions du marché. Troisièmement, les locataires aux études ont plus tendance à habiter les quartiers centraux, où les loyers sont plus élevés, afin de demeurer à proximité des campus universitaires. Finalement, la réalité du calendrier universitaire limite la capacité des personnes aux études à choisir des logements qui correspondent à leurs besoins et à leurs moyens. La rigidité des dates de début et de fin de session empêche les personnes étudiantes de reporter un déménagement, ce qui engendre des coûts d'opportunité supplémentaires⁶.

¹ Données puisées dans Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec. *Crise du logement : Enquête sur le prix des logements à louer au Québec*. Montréal, 2020. p.3. et *Ibid. Crise du logement : On s'enfoncé encore plus !*. Montréal, 2023, p.8.

² Statistique Canada, *Indice des prix à la consommation selon le groupe de produits, données mensuelles, variation en pourcentage désaisonnalisées*, Canada, provinces, Whitehorse, Yellowknife et Iqaluit (Tableau 18-10-0004-13; consulté le 15 septembre 2023), <https://doi.org/10.25318/1810000401-fra>.

³ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant. *Le logement étudiant à Montréal : rapport de recherche*. Montréal, 2023. p. 11.

⁴ Statistique Canada, Taille convenable du logement et état du logement, selon le mode d'occupation, y compris les logements sociaux et abordables, (Tableau 46-10-0059-01; consulté le 15 septembre 2023), <https://doi.org/10.25318/4610005901-fra>.

⁵ Conseil jeunesse de Montréal. *Les jeunes montréalais.es et le logement locatif : une situation précaire*. Montréal, 2020. p. 35.

⁶ *Ibid.* p. 11.

Ces facteurs expliquent la vulnérabilité accrue de la population étudiante face à la crise du logement. Dans ce contexte, la FAÉCUM demande au gouvernement qu'il porte une attention particulière aux effets sur la population étudiante des réformes qu'il propose dans le projet de loi à l'étude. À cette fin, le présent mémoire proposera une série de recommandations visant à préserver l'accessibilité du parc locatif pour la population étudiante.

1. CESSION DE BAIL

Une analyse de l'écart entre les chiffres compilés par le RCLALQ, qui mesure le prix des logements disponibles sur le marché, et ceux publiés par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), qui évalue le prix moyen des logements déjà loués, jette un éclairage révélateur sur l'une des principales sources de la crise actuelle. En effet, une différence importante entre le prix des logements disponibles sur le marché et celui de ceux déjà loués indique que le moment où un bail n'est pas reconduit est souvent un moment propice à des hausses de loyers importantes.

Au Québec, l'écart entre le prix d'un logement de quatre pièces loué et d'un autre disponible sur le marché atteint, en 2023, 50,2%⁷. Cet écart de prix est, en outre, en très forte augmentation depuis les dernières années puisqu'il se limitait à 27%⁸ seulement en 2020. La situation est donc alarmante. Non seulement le prix des logements qui sont remis sur le marché est considérablement majoré, mais l'ampleur de cette majoration ne cesse de s'agrandir depuis au moins 2020 et il ne semble pas y avoir de signes que cette situation se résorbera prochainement.

Dans ces circonstances, la FAÉCUM juge que, dans le cadre de son projet de loi, le gouvernement devrait s'abstenir d'introduire des mesures qui auraient pour effet de multiplier les occasions où un logement peut retourner sur le marché et être l'objet de hausses de loyer importantes. À cette fin, elle demande au gouvernement d'éliminer de son projet de loi les dispositions qui visent à permettre aux propriétaires de refuser une cession de bail sans motif sérieux.

Recommandation 1

Qu'une cession de bail ne puisse pas être refusée par une personne locatrice sans motif sérieux.

⁷ Regroupement des comités logements et des associations de locataires du Québec. *Crise du logement : on s'enfoncé encore plus*. *Op. cit.* p. 7.

⁸ *Ibid.*, *La flambée des loyers : Enquête sur le prix des logements à louer au Québec*. *Op. cit.*, p. 2.

2. REGISTRE DES LOYERS

À l'heure actuelle, lors de la signature d'un bail, les propriétaires d'immeubles locatifs ont l'obligation d'inscrire à la clause G le plus petit loyer payé durant l'année précédente⁹. Cette mesure vise à permettre aux signataires du bail d'évaluer si le nouveau prix proposé est juste en comparaison à ce qui était payé avant. Une telle mesure devrait donc permettre un meilleur contrôle des loyers, puisqu'elle permettrait aux locataires de faire un choix éclairé au moment de la signature du bail lorsque la hausse est trop élevée en ne signant pas le bail. Avec la crise du logement ayant lieu au Québec, il est fort probable qu'une autre personne signe le bail à ce prix faute de trouver un autre logement où la hausse du loyer serait plus raisonnable. Alternativement, il serait possible pour une personne locataire de déposer une demande de fixation de loyer au Tribunal administratif du logement (TAL) après la signature d'un bail si elle jugeait que l'augmentation de loyer était trop élevée. Or, cette avenue requiert beaucoup de temps et d'efforts sans garantie que le loyer soit révisé.

Dans cette optique, il appert que cette exigence de compléter la clause G ne parvient pas réellement à limiter les hausses de loyer abusives. Cette incapacité découle d'un problème général à l'ensemble du droit du logement au Québec soit que les locataires doivent amorcer de leur propre chef des démarches auprès du TAL si leurs droits sont enfreints en y déposant une demande de fixation du loyer. Dans le cas de la clause G, cela signifie qu'il est de la responsabilité de la personne locataire de faire une demande de fixation de loyer auprès du TAL si elle juge que l'écart entre le prix indiqué sur le nouveau bail et celui inscrit à la clause G est injustifié ou que le montant indiqué est incorrect¹⁰.

Or, à l'heure actuelle, plusieurs facteurs limitent grandement la capacité des locataires à prendre en charge cette responsabilité. D'emblée, il est important de mentionner que la connaissance du droit du logement varie considérablement au sein de la population locataire. Étant donné les courts délais prévus pour entamer des recours concernant la clause G – entre 10 jours et 2 mois selon le cas de figure¹¹ – il est indéniable que de nombreuses personnes acceptent finalement des augmentations de loyer qu'elles auraient eu le droit de contester faute d'information ou de temps. De même, il est très difficile pour une personne locataire de valider les informations qui se trouvent à la clause G du bail advenant une erreur de la part des propriétaires. Il s'agit par ailleurs d'un constat largement répandu parmi les organismes communautaires oeuvrant auprès des locataires :

⁹ Educaloi, « La section 'G' du bail, un chien de garde contre les hausses de loyer excessives », 14 septembre 2023, <https://educaloi.qc.ca/actualites-juridiques/section-g-chien-garde-hausses-excessives/>

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*

Comme aucun registre n'existe pour recenser les loyers, les locataires ne peuvent pas valider l'information fournie par le propriétaire dans la section G du bail et donc, amorcer un recours dans l'éventualité d'une augmentation abusive entre changements de locataires¹².

De même, il est très difficile, voire impossible pour des locataires, d'obtenir l'entièreté des informations pouvant justifier une hausse de loyer plus élevée lors d'un déménagement. Par exemple, afin de justifier une hausse de loyer, une personne locatrice pourra invoquer, devant le Tribunal administratif du logement, les hausses des assurances reliées à sa propriété ou même le coût des travaux effectués au cours de la dernière année. Or, ces informations ne sont pas disponibles aux locataires. Les locataires doivent alors faire aveuglément confiance à la personne ou déposer une demande de fixation de loyer au TAL afin de s'assurer que la hausse de loyer est raisonnable.

Également, l'application de la clause G se trouve restreinte par la réalité du marché locatif actuel. La rareté des logements dissuade les locataires de prendre des mesures légales contre leur propriétaire. En effet, même si le cadre légal offre un certain degré de protection aux locataires, plusieurs pourraient hésiter à faire valoir leurs droits par crainte de détériorer leur relation avec la personne propriétaire d'un logement qui aura été extrêmement difficile à trouver. En revanche, le marché actuel fournit à ces propriétaires un fort incitatif financier à falsifier les montants inscrits à la clause G afin de hausser leur loyer plus fortement sans courir un risque important de se faire imposer une sanction. Bref, les pressions exercées de part et d'autre par un marché en surchauffe agissent comme un important frein à l'utilisation adéquate de la clause G.

De fait, la FAÉCUM se rallie donc à une demande mainte fois formulée par les organismes communautaires œuvrant dans le milieu du logement, notamment Vivre en ville. La FAÉCUM demande au gouvernement qu'il mette en place un registre obligatoire des loyers qui permettrait à chaque locataire de connaître facilement l'évolution réelle du prix du loyer d'un logement convoité. Une telle mesure permettrait d'exercer un meilleur contrôle sur les hausses de loyer excessives.

Recommandation 2

Que le gouvernement provincial mette en place un registre de déclaration obligatoire des loyers.

Recommandation 3

Qu'une hausse de loyer anormalement élevée détectée à l'aide des informations récoltées par un registre de loyer gouvernemental déclenche automatiquement une enquête de la part du Tribunal administratif du logement.

¹² Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec. *Améliorer l'état des logements locatifs et enrayer les hausses abusives de loyer : un projet à bonifier pour en réaliser les objectifs*. Montréal, 2022. p. 9.

3. CLAUSE F

Le cadre réglementaire actuel ne permet pas aux locataires de réaliser une demande de fixation du loyer pour les immeubles dont l'âge est inférieur à cinq ans. Cette particularité du droit locatif, à ses origines, visait à diminuer le risque financier que devait prendre en charge le promoteur immobilier lors de la construction initiale d'un immeuble. Toutefois, il y a aujourd'hui lieu de s'interroger sur la pertinence du maintien de cette clause dans la mesure où la profitabilité des deux principales sources de revenus du secteur immobilier – les loyers et les gains en capitaux liés à la revente d'un immeuble — sont en très forte augmentation depuis au moins 2020. Comme mentionné précédemment, le prix moyen des logements de deux pièces a bondi de 45% depuis 2020. Le prix des immeubles, tous types confondus, a quant à lui augmenté de 28% sur la même période¹³. Dans ce contexte, la nécessité de limiter le risque financier auquel s'exposent les investisseurs immobiliers au détriment de la santé financière des locataires s'avère injustifiée. La Fédération considère que les modifications proposées dans le projet de loi, soit l'obligation pour les propriétaires de nouveaux immeubles d'indiquer dans le bail le montant maximal qui pourrait être exigé de locataires dans les cinq années suivant la construction de l'immeuble, ne parviendront pas à limiter les hausses auxquelles font face les locataires. Dans le cadre d'un marché immobilier qui avantage fortement les propriétaires, il est essentiel que le gouvernement prenne des mesures fortes pour aider les locataires.

Recommandation 4

Que le gouvernement du Québec interdise les hausses de loyers non réglementées pour les immeubles construits il y a moins de cinq ans.

¹³ Société canadienne d'hypothèque et de logement, *Perspectives du marché de l'habitation*. 2023. p. 60

CONCLUSION

La crise du logement que traverse actuellement le Québec a un impact particulièrement sévère pour les groupes les plus précaires, comme la population étudiante. Les défis croissants auxquels une large partie de la population étudiante est confrontée pour trouver un logement peuvent avoir des implications très concrètes sur la poursuite de leurs projets académiques. D'emblée, l'inaccessibilité grandissante des quartiers situés à proximité des campus peuvent obliger plusieurs à opter pour des logements situés de plus en plus loin en périphérie. Pour ces personnes le temps consacré ainsi que les dépenses liées au transport se trouvent à être augmentés. Les taux d'inoccupation très bas dans certaines villes, comme Rimouski¹⁴, en empêchent d'autres de poursuivre des études dans l'université de leurs choix, faute de logements disponibles. L'ampleur des défis posés par cette crise nécessite donc des actions fortes du gouvernement du Québec. La Fédération encourage le gouvernement à prendre des mesures immédiates et décisives pour garantir que l'accès à un logement abordable ne soit pas un obstacle à la poursuite des projets académiques des personnes étudiantes et à l'accessibilité des universités pour l'ensemble de la population du Québec.

¹⁴ Clara Loiseau, « Des étudiants ne pourront pas étudier à Rimouski, faute de logements : du « jamais-vu » pour l'université », *Le Journal de Montréal*, 23 mai 2023. <https://www.journaldemontreal.com/2023/05/23/des-etudiants-ne-pourront-pas-etudier-a-rimouski-faute-de-logement--du--jamais-vu--pour-luniversite>

RAPPEL DES RECOMMANDATIONS

Recommandation 1

Qu'une cession de bail ne puisse pas être refusée par une personne locatrice sans motif sérieux.

Recommandation 2

Que le gouvernement provincial mette en place un registre de déclaration obligatoire des loyers.

Recommandation 3

Qu'une hausse de loyer anormalement élevée détectée à l'aide des informations récoltées par un registre de loyer gouvernemental déclenche automatiquement une enquête de la part du Tribunal administratif du logement.

Recommandation 4

Que le gouvernement du Québec interdise les hausses de loyers non réglementées pour les immeubles construits il y a moins de cinq ans.

BIBLIOGRAPHIE

- Conseil jeunesse de Montréal. *Les jeunes montréalais.es et le logement locatif : une situation précaire*. Montréal, 2020. 126 p.
- Éducaloi, « La section 'G' du bail, un chien de garde contre les hausses de loyer excessives », 14 septembre 2023. <https://educaloi.qc.ca/actualites-juridiques/section-g-chien-garde-hausses-excessives/>
- Loiseau, Clara. « Des étudiants ne pourront pas étudier à Rimouski, faute de logements : du « jamais-vu » pour l'université », *Le Journal de Montréal*, 23 mai 2023. <https://www.journaldemontreal.com/2023/05/23/des-etudiants-ne-pourront-pas-etudier-a-rimouski-faute-de-logement-du-jamais-vu-pour-luniversite>
- Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec, *Améliorer l'état des logements locatifs et enrayer les hausses abusives de loyer : un projet à bonifier pour en réaliser les objectifs*. Montréal, 2022. 13 p.
- Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec. *La flambée des loyers : Enquête sur le prix des logements à louer au Québec*. Montréal, 2020. 15 p.
- Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec. *Crise du logement : on s'enfonçe encore plus*. Montréal, 2023. 29 p.
- Société canadienne d'hypothèque et de logement, *Perspectives du marché de l'habitation*. 2023. 86 p.
- Statistique Canada, Indice des prix à la consommation selon le groupe de produits, données mensuelles, variation en pourcentage désaisonnalisée, Canada, provinces, Whitehorse, Yellowknife et Iqaluit (Tableau 18-10-0004-13; consulté le 7 février 2023). <https://doi.org/10.25318/1810000401-fra>.
- Statistique Canada, Taille convenable du logement et état du logement, selon le mode d'occupation, y compris les logements sociaux et abordables, (Tableau 46-10-0059-01; consulté le 15 septembre 2023). <https://doi.org/10.25318/4610005901-fra>.
- Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant. *Le logement étudiant à Montréal : rapport de recherche*. Montréal, 2023. 37 p.