

**AVIS SUR LE PROJET DE LOI 31 – LOI MODIFIANT
DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN
MATIÈRE D’HABITATION**

Mémoire

Consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 31



Septembre 2023

Rédaction

Jacob Fontaine, coordonnateur aux affaires externes

Maxime Perreault, directeur exécutif et conseiller politique

Révision et correction :

Catherine Dubé, responsable aux affaires administratives et aux services

Fédération étudiante de l'Université de Sherbrooke

2500 boulevard de l'Université, Local E1-1017

Sherbrooke, Québec, J1K 2R1

feus.qc.ca

Depuis sa création en octobre 1955, la Fédération étudiante de l'Université de Sherbrooke représente un peu plus de 16 000 personnes étudiantes de premier cycle à chaque année à travers trois campus, réparties dans 11 associations facultaires.

Grâce à sa présence sur divers comités institutionnels et politiques, la FEUS s'assure de prioriser la défense des droits étudiants et de porter la voix de la communauté étudiante aux plus hautes instances de l'Université et aux différents paliers gouvernementaux. En plus d'agir à titre de syndicat étudiant, la fédération organise plusieurs activités tout au long de l'année et offre plusieurs services à ses membres, notamment une banque de logements appelée Uni-Logi.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	3
CONTEXTE : LA CRISE DU LOGEMENT ET LES PERSONNES ÉTUDIANTES.....	4
L'ANALYSE DES ARTICLES DU PROJET DE LOI.....	7
CONCLUSION.....	12
BIBLIOGRAPHIE.....	13

INTRODUCTION

Le Québec vit une crise du logement importante qui affecte grandement la communauté étudiante. À ce sujet, puisque 85 % des membres de la communauté étudiante de l'Université de Sherbrooke proviennent de l'extérieur de la région et qu'un déménagement survient donc largement, la situation de l'habitation touche et inquiète beaucoup la communauté étudiante du premier cycle de l'Université de Sherbrooke que la Fédération Étudiante de l'Université de Sherbrooke a le mandat de représenter et de défendre leurs intérêts.

Nous profitons donc des dépôts de mémoire dans le cadre du projet de loi 31 (*Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*) pour sensibiliser les élu.e.s à la réalité particulière des personnes étudiantes. Au cours de ce mémoire, nous aurons la chance de commenter les aspects qui nous apparaissent le plus problématique du projet de loi afin de suggérer des modifications qui tiennent compte des besoins de la communauté étudiante.

CONTEXTE : LA CRISE DU LOGEMENT ET LES PERSONNES ÉTUDIANTES

TAUX D'INOCCUPATION, LA HAUSSE DES PRIX ET LES PRATIQUES DISCUTABLES DES PROPRIÉTAIRES

Le Québec est en situation de crise du logement. En effet, l'annexe 1 démontre que le taux d'inoccupation est inférieur à 2 % et pour le trois quart des villes de 10 000 personnes et plus, le taux est inférieur à 1 %. Certaines villes ont même des taux de 0 %. Bref, le Québec manque de logements et le tout fait grimper les prix des loyers.

En effet, le Regroupement des comités logement et des associations de locataires du Québec (RCLALQ) dévoilait le 20 juin dernier que le prix des loyers a augmenté de 13.7 % au Québec en une seule année. (Journal de Montréal, 20 juin 2023) À l'inverse, entre 2021 et 2022, la hausse moyenne des loyers était de 9,1 %.

Parallèlement, régulièrement, certaines pratiques des propriétaires qu'on peut qualifier de discutables font la manchette. La salubrité, les hausses dépassant largement les recommandations du tribunal administratif du logement, la clause F ou encore le surmarchandage pour donner le loyer au plus offrant sont des phénomènes très inquiétants pour la communauté étudiante, mais également pour leur parent. Souvent, à l'incertitude d'un départ pour l'université et pour une autre ville s'ajoute le stress de trouver un logement abordable et adéquat pour les études.

LA COMMUNAUTÉ ÉTUDIANTE EST LA GRANDE PERDANTE DE LA CRISE DU LOGEMENT

En janvier 2022, les associations étudiantes participantes et l'Unité de Travail pour l'Implantation du Logement Étudiant (UTILE) rendaient publiques les données d'une vaste enquête provinciale sur la situation du logement étudiant : l'Enquête Phare. L'enquête révélait que :

- Les personnes étudiantes paient leur logement plus cher que le reste de la population (à noter que l'hypothèse pour expliquer le tout est que les baux et des locations se font sur une plus petite période favorisant ainsi des hausses plus soutenues par les propriétaires que lors d'un renouvellement) : La médiane des loyers étudiants de Phare est de 9.1 % supérieure à celle de la SCHL.
- Entre 2017 et 2020, les loyers étudiants ont augmenté de 20 %.
- 62 % de la population étudiante universitaire locataire touche 20 000 \$ ou moins par année et 64 % de cette même population consacre plus de 30 % de leur revenu annuel au paiement du loyer (seuil de précarité de la SCHL).
- 62 % des loyers étudiants ont besoin de réparations mineures et 7 %, de majeures.
- 75 % des étudiant.e.s vivent avec une personne ou plus (colocation).
- 71.6 % prévoient déménager dans une autre ville après leurs études.

Dernièrement, la FEUS rendait publique les données d'un sondage sur l'inflation et le coût de la vie pour la communauté étudiante du premier cycle à l'Université de Sherbrooke. Ce sondage a été réalisé en décembre 2022 et janvier 2023.¹ Les données démontraient que 75 % des personnes étudiantes ont subi une hausse de logement et 75 % d'entre elles ont subi une augmentation de plus de 3 %. Il était aussi révélé que 77 % des personnes étudiantes répondantes consacrent plus de 30 % de leur revenu au

¹ Marge d'erreur de 8%, seuil de confiance 95%.

logement, seuil de précarité de la Société Canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL).

Bref, les données présentées démontrent que la communauté étudiante vit majoritairement en dessous du seuil de pauvreté et de la précarité au niveau du logement (SCHL). Ainsi, la communauté étudiante est grandement affectée par la crise du logement qui engendre des difficultés financières et de l'endettement. Or, ce critère est reconnu par différentes études (Fontaine et Peters, 2012; Sauvé et al., 2006; Parkin et Baldwin, 2009; Kharchi, 2021) comme un des facteurs le plus explicatifs de l'abandon des études. La communauté étudiante peut donc être doublement atteinte : par la précarité économique, mais aussi par l'abandon de leur projet d'études et de vies professionnelles.

Parallèlement, avec la pénurie de main-d'œuvre dans les professions qualifiées, il va sans dire que le Québec n'a pas le luxe de perdre ces professionnels. C'est donc une raison de plus de s'attaquer à la crise du logement en s'attardant à la situation de la communauté étudiante.

L'ANALYSE DES ARTICLES DU PROJET DE LOI

LA CESSION DE BAIL

L'article 7 du projet de loi prévoit modifier la cession de bail de la façon suivante : « Le locateur qui est avisé de l'intention du locataire de céder le bail peut refuser d'y consentir pour un motif autre qu'un motif sérieux visé au premier alinéa de l'article 1871. Le bail est alors résilié à la date de cession indiquée dans l'avis transmis par le locataire. » (Article 7, projet de loi 31) La FEUS considère que cette modification ne tient pas compte de la réalité étudiante. En effet, les personnes étudiantes se trouvent souvent l'obligation de céder leurs baux pour quelque temps en raison d'un stage à l'extérieur de la région universitaire. Dans ce contexte, restreindre cette flexibilité qui est vitale pour tenir compte du contexte étudiant et plus particulièrement du contexte des programmes coopératifs comme ceux développés par un grand nombre de programmes de l'Université de Sherbrooke nous apparaît donc comme un affront direct à la réalité vécue par nos membres durant leurs études.

De plus, la FEUS considère que les restrictions prévues à la cession de bail permettront aux propriétaires d'hausser les loyers et ce, à un taux plus rapide sans le droit de résilier le bail aux propriétaires prévues à l'article 7. Dans un contexte où la population étudiante paie déjà plus cher leurs loyers que la population non-étudiante, la possibilité de hausser plus rapidement les prix des logements va heurter directement et de plein front notre communauté étudiante qui est déjà lourdement pénalisée par la crise inflationniste actuelle. Permettre la résiliation plutôt que la cession nous apparaît non seulement irresponsable dans le contexte actuel, mais également un manque de considération étudiante.

Finalement, dans un contexte où la cession de bail n'est pas entre les mains du locataire, mais du locateur, il est fort possible que plusieurs de nos membres conservent leur appartement pour maintenir le prix actuel. Dans un contexte étudiant et de stages, cette situation pourrait donc détériorer les finances de nos personnes cotisantes, mais également leur endettement.

Ainsi, la cession de bail est un mécanisme vital pour nos membres en raison de la flexibilité requise par les différentes réalités étudiantes. Pour cette raison, la FEUS recommande :

Recommandation #1 : Que l'article 7 du projet de loi 31 soit annulé et retiré pour tenir en considération de la réalité étudiante et pour prémunir l'impact sur les hausses de loyers potentielles.

LA CLAUSE F

L'article 1 du projet de loi prévoit modifier en faible partie la portée de la clause F des baux : « Ces restrictions ne peuvent être invoquées à l'encontre du locataire par le locateur que si elles sont prévues dans le bail et, lorsqu'il s'agit d'un logement visé au deuxième alinéa, que si le bail indique le loyer maximal que le locateur pourra imposer dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné. » (article 1, projet de loi 31) La FEUS considère que cette modification n'est pas suffisante. En effet, le projet de loi laisse le champ libre aux propriétaires d'augmenter à un taux dépassant celui du coût de la vie et celui prévu et recommandé par le tribunal administratif du logement (TAL).

Par conséquent, puisque la population étudiante paie déjà plus cher que la population non-étudiante et puisque cet encadrement de la clause F nous apparaît trop

peu, la FEUS craint que cette modification ne règle en rien la situation vécue par notre communauté par rapport à cette clause. Pour cette raison, nous recommandons :

Recommandation #2 : Que l'article 1 du projet de loi 31 soit modifié pour abolir la clause F afin de ne pas permettre d'augmenter les loyers sans obliger à justifier et à tenir compte des recommandations du tribunal administratif du logement.

L'EXEMPTION DE TAXES FONCIÈRES POUR LES RÉSIDENCES COLLÉGIALES

L'article 204 de la *Loi sur la fiscalité municipale* prévoit une exemption de taxes foncières pour la construction de résidences étudiantes universitaires. Cependant, rien n'est prévu pour le collégial. Dans un contexte où le marché locatif est très compétitif et que le taux d'occupation est plutôt anémique, il importe de développer davantage de résidences étudiantes collégiales, ce qui libérera des logements dans le marché pour la population étudiante et non-étudiante.

Dans ce contexte, la FEUS appuie les démarches des associations et fédérations étudiantes collégiales et recommandent :

Recommandation #3 : Que le projet de loi prévoit une modification de l'article 2004, alinéa 13 de la *Loi sur la fiscalité municipale* afin d'accorder une exemption de taxes foncières pour les résidences étudiantes collégiales et universitaires.

UNE STRATÉGIE SUR LE LOGEMENT ABORDABLE

Le maintien de l'abordabilité des logements nous apparaît comme n'étant pas une priorité du projet de loi 31. À nos yeux, le gouvernement devrait mettre en place une stratégie sur

le logement abordable afin mettre en place plusieurs programmes destinés à garantir des loyers accessibles économiquement et à s'attaquer d'emblée à la crise de l'habitation que nous vivons en ce moment.

La communauté étudiante est particulièrement touchée par les loyers inabordables et les difficultés financières demeurent encore à ce jour parmi les causes principales de l'abandon des études et de l'endettement étudiant important. Dans ce contexte, nous recommandons :

Recommandation #4 : Que le gouvernement mette sur pied des consultations pour la création d'une stratégie québécoise sur le logement abordable.

LE REGISTRE DES LOYERS

Le maintien de l'abordabilité des logements nous apparaît comme n'étant pas une priorité du projet de loi 31. À nos yeux, ce dernier devrait inclure, en plus d'une stratégie sur le logement abordable, un article prévoyant la création d'un registre des loyers soumis sous le contrôle du tribunal administratif du logement. Cette solution permettrait de limiter la hausse des loyers dans le contexte actuel de crise du logement et d'inflation. Par conséquent, comme les 14 maires et mairesses ayant signé une lettre ouverte, nous appuyons leur propos : « La démonstration est faite : il faut des solutions pour stopper l'inflation des loyers, pour rétablir l'équilibre et pour désamorcer la crise de l'habitation. Or, il existe une solution concrète, prête à être déployée dès maintenant : un registre des loyers public, universel et obligatoire. » (Collectif des mairesses et maires du Québec, Journal de Montréal, 28 juin 2023)

Par conséquent, puisque nous considérons prioritaire de limiter la hausse des loyers pour maintenir l'abordabilité des logements, et ce, particulièrement chez la communauté étudiante qui les paie plus cher que la moyenne nationale, nous recommandons :

Recommandation #5 : Que le projet de loi 31 prévoit la création d'un registre des loyers.

L'ENCADREMENT DES ÉVICTIONS

Avant de conclure, la FEUS tient cependant à souligner que l'encadrement des évictions est un ajout législatif important qu'il est important de conserver. En effet, le projet de loi prévoit que l'absence de réponse d'un locataire ne pourra mener directement à son éviction. Pour la communauté étudiante avec horaire atypique et possiblement des stages à l'extérieur de la région universitaire, cette dernière peut donc être absente pendant une période assez longue. Ainsi, il est particulièrement important de ne plus associer une non-réponse à un consentement implicite.

Par conséquent, la FEUS recommande :

Recommandation #6 : Que le projet de loi 31 conserve l'article 3 sur l'avis d'éviction.

CONCLUSION

Ce présent mémoire soumis par la Fédération Étudiante de l'Université de Sherbrooke souligne l'importance de la crise du logement pour la communauté étudiante universitaire. En plus d'affecter directement les finances et les projets d'études de nos membres, la crise provoque également des situations d'abus qu'il importe de corriger rapidement pour mieux protéger les personnes étudiantes.

À cet égard, nous soulignons la proactivité du gouvernement de vouloir intervenir pour modifier différentes dispositions législatives pour mieux réguler le marché locatif. En revanche, comme le révèle ce présent avis, nous sommes également inquiets que plusieurs modifications proposées ne s'attardent pas aux besoins étudiants et qu'elles puissent même aggraver la situation vécue par nos membres dans les prochaines années.

À nos yeux, il est urgent d'intervenir en vue de garantir des loyers abordables. Malheureusement, ce projet de loi ne met pas comme priorité cette finalité et nous invitons les personnes élues à ajouter des articles, des programmes ou des stratégies afin d'adresser la crise pour ce qu'elle est réellement : une crise d'abordabilité des logements.

Nous croyons que le gouvernement a le pouvoir d'agir et de donner un coup de barre pour améliorer la situation étudiante au niveau des logements. Nous l'invitons donc à prendre acte des recommandations des différentes associations et fédérations étudiantes afin que ce projet de loi puisse également refléter la réalité vécue par les personnes étudiantes au Québec.

BIBLIOGRAPHIE

- Fontaine, S. & Peters, M. (2012). L'abandon des étudiants à l'université : état de la question. Dans : Marc Romainville éd., Réussite, échec et abandon dans l'enseignement supérieur (pp. 33-52). Louvain-la-Neuve: De Boeck Supérieur. <https://doi.org/10.3917/dbu.romai.2012.01.0033>
- Kharchi, Z. (2021). Comprendre la persévérance aux études postsecondaires selon deux perspectives: celle de l'institution et celle de l'étudiant. *Canadian Journal for New Scholars in Education/Revue canadienne des jeunes chercheuses et chercheurs en éducation*, 12(2), 169-174.
- Parkin, A. (2009). La persévérance dans les études postsecondaires au Canada. *Dernières percées. Notes de recherche du millénaire no 8*, Ottawa, Les bourses du millénaire.
- Sauvé, L. et al. (2006). Comprendre le phénomène de l'abandon et de la persévérance pour mieux intervenir. *Revue des sciences de l'éducation*, 32(3), 783–805. <https://doi.org/10.7202/016286ar>

Annexe 1 – Taux d'inoccupation des maisons en rangée et appartements d'initiative privés, centres de 10 000 habitants et plus (octobre 2022)

<i>Centre</i>	<i>Taux</i>
Saguenay	0.9%
Montréal	2.0%
Gatineau	0.8%
Québec	1.5%
Sherbrooke	0.9%
Trois-Rivières	0.9%
Drummondville	0.4%
Granby	0.4%
Rimouski	0.4%
Saint-Hyacinthe	2.0%
Shawinigan	0.7%
Amos V	0.7%
Gaspé V	0.0%
Les Îles-de-la-Madeleine MÉ	0.4%
Marieville V	0.2%
Montmagny V	0.6%
Mont-Laurier V	3.7%
Roberval V	0.0%
Sainte-Adèle V	0.4%
Sainte-Agathe-des-Monts V	0.8%
Sainte-Sophie MÉ	0.0%
Saint-Félicien V	1.1%
Saint-Raymond V	1.2%
Saint-Sauveur V	0.3%
Alma	0.3%
Baie-Comeau	0.5%
Cowansville	0.8%
Dolbeau-Mistassini	1.3%
Hawkesbury	0.5%
Joliette	0.9%
Lachute	0.8%
Matane	2.3%
Rivière-du-Loup	0.5%
Rouyn-Noranda	0.8%
Saint-Georges	0.7%
Sainte-Marie	1.0%
Sept-Îles	1.4%
Sorel-Tracy	0.4%

Thetford Mines	0.8%
Val-d'Or	1.7%
Salaberry-de-Valleyfield	0.1%
Victoriaville	1.6%
Total	1.7%