



Front d'action populaire en réaménagement urbain
1431 rue Fullum, # 201, Montréal (Québec) H2K 0B5 | Tél. : 514 522-1010
Télec. : 514 527-3403 | Courriel : frapru@frapru.qc.ca | www.frapru.qc.ca

Une opportunité largement gaspillée

**Avis aux membres de la Commission sur l'aménagement du territoire sur le
Projet de loi 37, Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement
en matière d'habitation**

**Front d'action populaire en réaménagement urbain
FRAPRU**

2 juin 2022

Le **Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)** est un regroupement comptant quelque 145 organismes actifs dans les différentes régions du Québec dont 30 qui sont au cœur de ses décisions et de ses interventions. Le FRAPRU se consacre à la promotion et à la défense du droit au logement. Il est également actif dans la lutte contre la pauvreté, ainsi que dans celle pour la protection des services publics et des programmes sociaux.

Le logement est en crise au Québec et cette crise n'est pas que l'apanage de quelques régions. Non seulement est-elle généralisée mais elle prend différents visages, au point où il faut maintenant en parler au pluriel.

À la pénurie de logements locatifs qui affecte, à des degrés divers, 41 des 44 régions métropolitaines et agglomérations de plus de 10 000 personnes, s'ajoute la hausse significative des loyers, partout au Québec. Ainsi, même si le taux général de logements inoccupés est équilibré depuis deux ans sur l'île de Montréal, le loyer moyen des appartements déjà existants a augmenté de 4,6 % en 2019-2020 et de 3,7 % en 2020-2021. Quant aux logements disponibles à la location, le loyer y est beaucoup plus élevé que dans les appartements occupés. Selon le site Renters.ca, le loyer moyen des logements offerts en location était de 1672 \$ au Québec en avril 2022. Depuis quelques années, on assiste par ailleurs à une explosion de phénomènes, souvent dus à des pratiques spéculatives, comme les « rénovictions », les reprises de logement et plus récemment l'érosion du parc de Résidences privées pour aîné.e.s (RPA).

Dans un tel contexte, on se serait attendu à ce que le gouvernement québécois profite de la révision des dispositions législatives en matière d'habitation, en particulier du Code civil, pour colmater les brèches permettant une telle détérioration de la situation. Or, force est malheureusement de constater que ce n'est pas ce que fait le projet de loi 37, sauf dans le cas de la vente au privé d'OSBL d'habitation ayant bénéficié de subventions gouvernementales. C'est en ce sens que le FRAPRU parle d'une opportunité largement gaspillée, à moins que le gouvernement accepte d'y apporter des modifications substantielles.

La fameuse clause F du bail

Le projet de loi 37 apporte des modifications à l'article 1955 du Code civil concernant ce qu'on appelle communément la clause F du bail. Depuis plusieurs années, des groupes de défense du droit au logement réclament que les recours en fixation des loyers ou en modifications des conditions du bail s'appliquent à l'ensemble des logements locatifs privés, y compris ceux nouvellement construits ou qui ont récemment changé d'affectation. L'exemption actuelle donne en effet lieu à toutes sortes d'abus dont des augmentations inattendues qui viennent accroître de manière démesurée le coût déjà élevé des logements neufs, ce qui force bien des locataires à déménager, avec toutes les difficultés qui s'en suivent dans un contexte de rareté

de logements à loyer acceptable, ou à consacrer une part encore plus grande de leur revenu au loyer.

Or, c'est par une demi-mesure, soit la réduction de 5 à 3 ans de la période de temps durant laquelle l'exemption sera appliquée, que le gouvernement répond à cette lacune de la législation. Le FRAPRU est fermement convaincu de l'inefficacité d'une telle réduction qui convaincra tout simplement les propriétaires d'accélérer l'augmentation des loyers et-ou les modifications aux conditions du bail, sans qu'ils n'aient à répondre de leurs gestes à qui que ce soit

Le FRAPRU propose que le Projet de loi 37 soit amendé pour retirer le deuxième alinéa de l'article 1955 du Code civil. Il continue par ailleurs d'insister pour que le Québec se dote d'un contrôle obligatoire des loyers et d'un registre national des loyers.

Pour une véritable protection des aîné.e.s et de l'ensemble des locataires

L'article 2 du projet de loi gouvernement clarifie le Code civil pour préciser que l'exemption de 3 ans de fixation des loyers ou de modifications aux conditions du bail ne s'applique pas aux RPA ayant changé d'affectation. Quant aux articles 3 et 4, ils fixent certaines balises quant à l'augmentation des loyers et l'éviction des locataires des RPA se transformant en logements locatifs sans services. Toutes ces mesures sont cependant insuffisantes, comme le constate à raison le Comité des résident.e.s « Sauvons le Mont-Carmel » qui est, depuis le début de 2022, aux premiers rangs de la bataille pour une véritable protection des aîné.e.s vivant en RPA. Nous en profitons pour saluer encore une fois leur combat.

Les nouvelles dispositions légales ne mettront pas les personnes âgées à l'abri de la perte des services qu'elles recevaient jusque-là, ce qui en forcera une majorité à déménager. Elles ne leur éviteront pas le stress occasionné par une telle transformation de leurs conditions de vie et n'empêcheront pas l'éviction des personnes ayant refusé l'offre de signature d'un nouveau bail. Quant aux personnes qui choisiront de rester malgré tout dans leur résidence et d'être privées de services, c'est sur elles que retombera la responsabilité de contester toute hausse de loyer non conforme.

Malgré les modifications apportées par le projet de loi, le FRAPRU demeure très préoccupé par le nombre grandissant de RPA changeant d'affectation ou fermant simplement leurs portes. Il presse donc le gouvernement de s'assurer que ces résidences puissent être récupérées par des Organismes à but non lucratif ou publics, de manière à en préserver la vocation sociale, les services et le maintien des locataires, ce qui nécessitera évidemment qu'ils puissent bénéficier du financement nécessaire pour y parvenir. C'est aussi une raison qui devrait le convaincre

d'accroître le financement de nouveaux logements sociaux et communautaires, via le programme AccèsLogis, entre autres pour les aîné.e.s

De plus en plus de locataires, âgé.e.s ou non, se retrouvent aux prises avec toutes sortes de manœuvres les privant de leur droit au maintien dans les lieux, que ce soit pour une reprise de logement ou une « rénoviction ». Là aussi, le gouvernement se prive avec le présent projet de loi d'une occasion de renforcer les protections légales dont ces ménages disposent.

Le FRAPRU propose que le projet de loi 37 modifie notamment les articles 1955 et 1959 du Code civil afin d'empêcher les évictions de locataires, d'assurer la protection de leurs droits et d'interdire le changement d'affectation d'immeubles à logement, à plus forte raison dans le cas d'une RPA. La moindre des choses, serait que le projet de loi 37 renforce considérablement l'article 1959,1 que l'ex-députée Françoise David a fait adopter pour protéger les locataires aîné.e.s contre les évictions.

À l'instar du RCLALQ, le FRAPRU recommande que le Code civil du Québec soit modifié pour prévoir l'obligation de l'obtention d'une décision du Tribunal administratif du logement (TAL) pour procéder à une reprise de logement ou à une éviction pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation et que le Code civil du Québec prévoit une inspection automatique 1 an après qu'une décision du Tribunal administratif du logement (TAL) ait autorisée une reprise de logement ou une éviction pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation, afin de valider que la reprise ou les travaux aient été effectués conformément à la requête du propriétaire (ou du demandeur). Nous recommandons également que l'article 1966 du Code civil soit modifié pour correspondre aux articles 1962 et 1963, afin que la procédure de l'éviction soit la même que celle pour la reprise de logement.

Le droit de préemption

Le FRAPRU salue la décision du gouvernement d'étendre à toutes les municipalités le droit de préemption sur tout immeuble privé. Cette disposition pourrait faciliter et accélérer la réalisation de logements sociaux, si c'est la volonté des villes concernées. Pour qu'elles fassent ce choix, elles doivent toutefois disposer du financement nécessaire et là, c'est la responsabilité du gouvernement québécois.

Le Québec ne dispose présentement que d'un programme permettant le développement de nouveaux logements sociaux et c'est AccèsLogis qui est sous-financé depuis des années, de sorte que même les logements déjà annoncés ne peuvent se réaliser dans les municipalités désireuses d'aller de l'avant, en raison de l'explosion des coûts dans le domaine immobilier. De

plus, le gouvernement caquiste n'y a ajouté que 500 nouvelles unités en quatre ans, ce qui bloque la possibilité de proposer des projets dont les municipalités ont un urgent besoin.

Il ne faudrait pas que, faute d'un financement suffisant du logement social et communautaire, le droit de préemption soit utilisé à d'autres fins d'habitation excluant les locataires à faible revenu qu'on les dise « abordables » ou non.

Le FRAPRU propose que le gouvernement s'assure que le droit de préemption accordé aux municipalités à des fins d'habitation soit utilisé pour du logement social, en leur accordant le financement nécessaire pour ce faire.

La vente d'OSBL d'habitation

Le Réseau québécois des OSBL d'habitation et des fédérations régionales, la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et l'Estrie (FROHME) en tête, ont publiquement dénoncé, dans les derniers mois, des ventes d'habitations sans but lucratif au privé. Le FRAPRU salue leur vigilance à ce sujet. L'article 14 du Projet de loi 37 vient répondre à leurs demandes, en appliquant aux OSBL d'habitation des règles auxquelles sont déjà soumises les coopératives d'habitation et, pour cette raison, il doit être adopté dès la présente législature afin d'éviter que d'autres membres mal intentionnés de conseils d'administration d'OSBL ne viennent profiter du vide actuel.

Le FRAPRU recommande que les articles 13 et 14 du projet de loi soit adoptés dans le but de s'assurer qu'aucun OSBL d'habitation soit vendu au privé.

Introduction d'une contribution financière pouvant être exigée de locataires de logements à loyers modestes

En adoptant le projet de loi 67, en 2021, le gouvernement du Québec a apporté des amendements à la Loi de la Société d'habitation du Québec (SHQ), l'autorisant à réglementer l'attribution des logements dits abordables à des ménages à revenu modeste, en imposant un plafond à leurs revenus, selon la composition du ménage. On parle ici de ménages qui ne sont pas éligibles à une subvention de supplément au loyer (PSL), mais qui habitent dans un projet de logements sociaux subventionnés par un programme gouvernemental comme AccèsLogis. Le projet de loi 37 vise à modifier la Loi sur la SHQ afin qu'elle puisse déterminer, par règlement, la compensation financière pouvant être exigée du locataire dont le revenu augmente au-delà du seuil d'admissibilité à un tel logement, ainsi que les règles afférentes à cette compensation.

Selon le FRAPRU, une telle contribution n'est absolument pas nécessaire puisque les ménages visés contribuent déjà, via leur loyer, à l'entretien et au paiement de l'hypothèque de leur immeuble collectif.

D'autre part, il est urgent de sortir de la pénurie de logements locatifs et de celle encore plus grave, d'appartements véritablement abordables pour les ménages à modeste et à faible revenus. Pour cela, il faut augmenter drastiquement la part de logements sociaux et communautaires, qui actuellement autour de 11 %. C'est le seul moyen de s'assurer que tous ces ménages soient bien logés, à l'abri des « rénovictions » et de l'insalubrité, puisque le marché est visiblement incapable de le faire; les logements qu'il construit sont généralement petits et très chers.

Cependant, si le gouvernement persiste à préparer un règlement pour « taxer » les locataires de logements abordables qui habitent dans des ensembles coopératifs et sans but lucratif, le FRAPRU insiste pour être consulté préalablement, comme les autres regroupements nationaux impliqués en logement social et communautaire.

Enfin, le FRAPRU déplore que le gouvernement ait attendu les derniers jours de la dernière session avant les élections pour proposer des modifications à la législation sur l'habitation, alors que la situation aurait dû le convaincre de la nécessité d'agir plus tôt et surtout plus fortement. Le projet de loi 37 ne dispose d'aucune façon de la nécessité d'un large débat public, tenu dans les meilleurs délais, sur une politique nationale d'habitation basée sur la reconnaissance formelle du droit au logement, l'accroissement de la proportion de logements sociaux et un renforcement de la protection des locataires et du parc de logements encore accessibles financièrement.