



Front d'action populaire en réaménagement urbain

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

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

Pas de reculs du droit au logement!

Mémoire sur le Projet de loi 31

Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation

**Présenté aux membres de la Commission de l'aménagement du
territoire**

Par le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

Septembre 2023

TABLE DES MATIÈRES

Le logement en crises	3
Quand c'est le droit de propriété qui prime	5
Des demi-mesures contre les évictions forcées?.....	7
Des modifications inquiétantes	8
Pour le retrait du projet de loi 31	10

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.

Le droit au logement est au cœur 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, ainsi que dans celle pour la protection des services publics et des programmes sociaux.

Le logement en crises

Non seulement le projet de loi 31 a-t-il été présenté à la toute fin de la session parlementaire, mais aussi à quelques semaines d'un 1^{er} juillet où finalement au moins 568 ménages suivis par un service d'aide se sont retrouvés sans logis. La période des déménagements n'est pourtant que la pointe de l'iceberg de ce que le FRAPRU appelle maintenant les crises du logement¹ pour bien montrer qu'au Québec, elles ne se résument pas à la seule pénurie de logements locatifs, si grave soit-elle.

Les locataires du Québec sont aussi aux prises avec ce qu'on doit qualifier de flambée des loyers. À l'échelle du Québec, le loyer moyen est passé de 760 \$ à l'automne 2018 à 952 \$ à celui de 2022, pour une augmentation de 25,2 % en quatre ans, selon les Rapports sur le marché locatif publiés annuellement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Dans la région métropolitaine de Gatineau, il a grimpé de 56,2 %, passant de 770 \$ à 1203 \$².

Les données de la SCHL recueillies à l'automne 2022 permettent de constater qu'en un an seulement, le loyer moyen a augmenté de 9,0 % au Québec, et pire de 22,0 % à Gatineau, 13,2 % à Sherbrooke et 9,3 % dans le Grand Montréal.

Or, le coût des logements disponibles à la location est beaucoup plus élevé dans les régions métropolitaines de Montréal, Québec et Gatineau où se concentrent 70,3 % des 1 482 645 ménages locataires québécois³. Dans celle de Québec, les loyers des appartements inoccupés, qui atteignent 1312 \$ par mois, sont 39,2 % plus élevés que ceux des logements occupés par des locataires (942 \$). Dans celle de Montréal, la différence est de 28,2 % et à Gatineau de 20,7 %⁴. Dans ce dernier cas, les ménages en recherche de logements doivent avoir un revenu moyen de 52 200 \$ pour accéder à ces appartements, sans y consacrer plus que la norme de 30 % de leur revenu en loyer.

Par ailleurs, le droit au maintien dans les lieux ou à la sécurité d'occupation, pour reprendre la terminologie du Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU, est très sérieusement mis à mal depuis quelques années. La dernière compilation publiée en décembre 2022 par le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) permet de constater que le nombre d'évictions forcées en est pleine ascension depuis 2020.

¹ Sur le sujet, lire la brochure *Crises du logement et droits humains au Québec* publiée par le FRAPRU en décembre 2022.

² SCHL, *Rapports sur le marché locatif*, janvier 2019 à 2023, Québec, tables 1.1.2, Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres, Québec, 10 000 +.

³ Statistique Canada, Données du recensement de 2021.

⁴ SCHL, *Rapport le marché locatif*, janvier 2023, RMR de Montréal, Québec et Gatineau, tables 1.1.9, Loyers moyens des appartements d'initiative privée inoccupés et occupés, selon la zone et le nombre de chambres.

Ainsi, le nombre d'évictions de locataires, notamment dans des résidences privées pour aîné.e.s (RPA), est passé de 249 en 2020 à 1378 en 2022. Les rénovictions se sont aussi accrues, leur nombre grimant de 148 à 443. Pour leur part, les pressions indues exercées sur les locataires pour les forcer à quitter leur logement ont augmenté de 16 à 455⁵.

Par ailleurs, le dernier Rapport annuel de gestion du Tribunal administratif du logement (TAL) révèle que le nombre de demandes introduites ou relancées pour reprise du logement suit une courbe similaire. Alors qu'il était de 1484 en 2019-2020, il a augmenté à 1970 en 2020-2021, puis à 2540 en 2021-2022⁶.

Les cas d'évictions forcées sont probablement beaucoup plus nombreux que ne le montrent ces chiffres, bon nombre de locataires ne s'adressant pas à des comités logement ou ne portant pas plainte au TAL, pour de multiples raisons dont l'ignorance de la loi et la crainte de représailles.

Le cumul des crises contribue à aggraver le problème de l'itinérance visible ou cachée. La multiplication dans tous les coins du Québec de campements de sans-abris en est une illustration. Leurs démantèlements ne font qu'aggraver le problème, en mettant les personnes en situation d'itinérance encore plus en danger. L'itinérance cachée comporte aussi son lot de violations de droits et de dangers, entre autres pour des femmes qui, faute d'un logement qu'elles ont les moyens de se payer ou au moins d'une place dans une maison hébergement, doivent rester ou retourner vivre avec des conjoints violents.

Force est de constater que le droit au logement est sérieusement compromis par de telles réalités. Or, celui-ci est reconnu à l'article 11 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels auquel le Québec a adhéré en 1976. Il s'est ainsi engagé, comme tous les États parties à ce Pacte, à agir « au maximum de ses ressources disponibles, en vue d'assurer progressivement le plein exercice des droits reconnus dans le présent Pacte par tous les moyens appropriés, y compris en particulier l'adoption de mesures législatives⁷ ».

Le respect de cet engagement aurait nécessité que le gouvernement québécois prenne au sérieux les crises du logement et qu'il agisse avec détermination pour que le droit au logement continue à progresser, malgré ce contexte difficile. Or, le Projet de loi 31 va en sens inverse.

⁵ RCLALQ, *Déloger pour s'enrichir, La hausse alarmante des évictions forcées au Québec*, décembre 2022, p. 7.

⁶ Tribunal administratif du logement, *Rapport annuel de gestion 2021-2022*, décembre 2022, p. 47.

⁷ *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels*, Deuxième partie, Article 2.1.

Quand c'est le droit de propriété qui prime

L'expérience démontre que c'est à l'occasion des déménagements que les hausses de loyers sont les plus marquées. Le Rapport sur le marché locatif de la SCHL, diffusé en janvier 2023, contient pour la première fois des données permettant de chiffrer ce phénomène. Il révèle que, dans l'ensemble des centres urbains du Québec, les loyers des logements de deux chambres à coucher ont en moyenne augmenté de 13,2 % entre 2021 et 2022 quand il y a eu roulement de locataires, contre 3,6 % quand il n'y en a pas eu. Dans la RMR de Montréal, ces augmentations ont respectivement été de 14,5 % et 3,5 %⁸.

Ces chiffres démontrent que les recours légaux actuels, basés sur la section G du bail qui oblige en principe les propriétaires à indiquer le montant le plus bas payé pour le loyer au cours des 12 derniers mois, insuffisants. Un sondage mené auprès de 5550 locataires du Québec par la firme Léger a récemment révélé que 35 % des locataires ont constaté que cette section du bail n'avait pas été remplie, alors que 45 % ne savaient pas si elle l'avait ou non été⁹. Même quand le loyer est indiqué, aucun moyen n'existe pour vérifier qu'il s'agit bel et bien du loyer le plus bas payé au cours de la dernière année.

C'est pour pouvoir permettre aux locataires de défendre leurs droits sur la base d'informations facilement disponibles et véridiques que les regroupements de locataires revendiquent depuis des années un registre public des loyers résidentiels. La demande a récemment été reprise par les maires et mairesses de 14 municipalités du Québec dont Québec, Gatineau, Laval, Sherbrooke, Trois-Rivières, Saguenay et Rimouski. L'organisme Vivre en ville a pour sa part démontré la faisabilité d'un tel outil, en en créant un et en le mettant en ligne.

Non seulement le projet de loi ne crée pas ce registre, mais il s'attaque à la cession de bail qui est un des seuls instruments dont disposent collectivement les locataires pour empêcher les augmentations abusives lors du changement de locataire, au moins dans une partie des logements concernés. Le Code civil prévoit présentement que les propriétaires ne peuvent refuser de consentir à une cession « sans un motif sérieux ». Le projet de loi vient affirmer que dorénavant ils et elles pourront le faire pour un « motif autre qu'un motif sérieux » (article 7)! Tout refus pourrait directement mettre fin au bail.

Par ailleurs, le projet de loi 31 maintient le privilège permettant aux propriétaires de logements de moins de 5 ans d'échapper aux règles du Tribunal administratif du logement sur la fixation des loyers (c'est ce qu'on appelle la clause F du bail). Cette exemption est présentement une source grave d'injustices pour des locataires. Alors qu'une large partie de

⁸ SCHL, *Rapport sur le marché locatif*, janvier 2023, Tableaux de données, Canada, tableau 6,0, « Loyer moyen et variation moyenne du loyer des unités avec ou sans roulement de locataires. Deux chambres à coucher seulement ».

⁹ Nicolas Monet, « 68 % des Montréalais ne pensent pas pouvoir devenir propriétaires prochainement », *Métro*, 11 mai 2023.

ces ménages peine déjà à payer leur loyer, celui-ci peut augmenter considérablement d'une année à l'autre, sans qu'ils et elles puissent s'y objecter. L'article 1 du projet de loi se contente d'obliger les propriétaires de ces logements à indiquer « 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 ».

Cet ajout ne permettra absolument pas de limiter les hausses abusives de loyer actuellement pratiquées dans les logements récemment construits qui contribuent à la hausse rapide du loyer moyen. Or, même si les prévisions d'augmentations sont indiquées par les propriétaires et qu'elles sont élevées, les ménages en recherche de logement auront-ils réellement de choix de refuser de signer dans le contexte de rareté actuelle?

Pour justifier la modification proposée à la cession de bail, la ministre responsable de l'Habitation la présente comme « une entrave au droit de propriété des propriétaires ». Il faut croire que ce droit de propriété pèse plus lourd pour le gouvernement que celui au logement, dont l'un des éléments essentiels est la capacité de paiement des locataires. Le Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU l'explique en ces termes : « Le coût financier du logement pour les individus ou les ménages devrait se situer à un niveau qui ne menace ni ne compromette la satisfaction d'autres besoins fondamentaux¹⁰ ».

Or, les hausses actuelles de loyer viennent empirer la situation déjà difficile vécue par une partie significative des locataires. Lors du recensement de 2021, 373 615 ménages locataires québécois consacraient déjà plus de 30 % de leur revenu en loyer. Parmi ceux-ci, 128 795 ménages y engouffraient plus de 50 % de leur revenu, dont 49 895 plus de 80 %. Or, ces chiffres sont basés sur les revenus de 2020 provisoirement gonflés par les mesures de soutien mis en place par les gouvernements au début de la pandémie de COVID-19, en particulier par la Prestation canadienne d'urgence (PCU). La situation est probablement bien pire présentement.

Non seulement le gouvernement doit-il reculer sur les dispositions touchant la cession de bail, mais il doit renforcer la protection contre les augmentations abusives de loyer par la mise en place d'un registre des loyers résidentiels, l'instauration de leur contrôle obligatoire et l'abolition de la section F du bail (article 1955 du Code civil).

¹⁰ Comité des droits économiques, sociaux et culturels, *Le droit à un logement suffisant. Observation générale no 4*, sixième session, 13 décembre 1991.

Des demi-mesures contre les évictions forcées?

Le projet de loi 31 maintient par ailleurs une entrave majeure au droit au maintien dans les lieux, soit la possibilité pour les propriétaires d'évincer des locataires pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation d'un logement (article 1959 du Code civil). Le contexte de crises actuels aurait minimalement justifié un moratoire sur cette disposition et minimalement le retrait de la reconnaissance de la transformation d'un logement en hébergement touristique comme un changement d'affectation légal.

La gravité de la situation aurait aussi nécessité des mesures beaucoup plus sévères pour décourager les propriétaires qui ont recours à des reprises de logement sous des motifs frauduleux, soit l'inspection automatique des logements un an après que le TAL ait autorisé la reprise, et l'imposition de peines beaucoup plus sévères (amendes et dommages punitifs) contre les locateurs délinquants.

Certaines mesures contenues dans le projet de loi permettraient d'atténuer les effets des évictions forcées. Ainsi, il étend aux évictions les dispositions faisant en sorte qu'une absence de réponse à un avis de reprise de logement doit être considéré comme un refus de la part des locataires. Il augmente également le montant des indemnités devant être versées aux ménages évincés s'ils demeurent dans le logement depuis plus longtemps, mais pas suffisamment pour tenir compte du coût réel des logements disponibles à la location. Enfin, ce sera dorénavant aux propriétaires plutôt qu'aux locataires de prouver que la reprise ou l'éviction est de « bonne foi ».

Ces mesures sont toutefois nettement insuffisantes pour assurer la sécurité d'occupation et bloquer des phénomènes comme les *renovictions*, les transformations spéculatives de RPA, les reprises de logement arrachées sous des motifs frauduleux, de même que les pressions indues sur les locataires pour les obliger à quitter leurs logements.

Des modifications inquiétantes pour le logement social

Le projet de loi 31 touche aussi d'autres lois, notamment celle sur la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Les modifications proposées vont dans le sens des orientations du gouvernement caquiste qui a déjà annoncé l'abandon du seul programme destiné spécifiquement au logement social. Le projet de loi propose de remplacer dans la loi de la CMM le mot « logement social » par celui « habitation » presque partout dans la loi (article 8 et 9). L'article 10 est plus inquiétant encore. Alors que l'article 153.1 de la loi actuelle prévoit le remboursement par la CMM de la contribution de base versée pour des projets d'habitation à des offices, des OSBL ou des coopératives d'habitation, cet article vient ajouter qu'un tel remboursement pourrait aussi être accordé pour un projet d'habitation qui n'entre pas dans ces catégories, ce qui inclut des projets à but lucratif développés par des promoteurs privés qui n'ont pas la mission sociale d'abordabilité pérenne des logements sociaux, qui réponde réellement à la capacité des locataires à modeste et faible revenus.

Des modifications sont aussi apportées à la Loi sur la Société d'habitation du Québec (SHQ) qui pourra dorénavant vendre ses services, en fournissant « à tout intervenant du secteur de l'habitation, moyennant considération et dans un objectif d'autofinancement, l'expertise ou les services requis afin de faciliter la réalisation de projets, d'activités ou d'opérations liés à ses objets et à ses mandats ». En conférence de presse, la ministre responsable de l'habitation a expliqué que cette modification vise à introduire dans la législation la notion de « profitabilité », en donnant l'exemple des garanties de prêts présentement accordées sans frais par la SHQ. D'autres services fournis par celle-ci pourraient être touchés, sans qu'on sache trop bien quelles en seront les conséquences pour les OSBL, les coops ou même les offices d'habitation qui gèrent ou développent des ensembles de logement sociaux, hors marché privé.

Par ailleurs, la SHQ pourrait dorénavant permettre à des municipalités ou à des offices d'habitation de procéder à l'aliénation d'habitations à loyer modique (HLM) pour d'autres raisons que le remboursement à la SHQ d'emprunts ou de subventions. Il peut être admissible dans certaines situations que des HLM en très mauvais état puissent être cédés pour les reconstruire ailleurs. Tout cela n'est cependant pas sans danger puisque des HLM bien situés, à proximité des services, pourraient être cédés au privé pour la valeur marchande du terrain afin d'être relocalisés dans des lieux beaucoup moins intéressants pour les locataires.

La possibilité que des HLM puissent être aliénés « dans le cadre d'un projet visant la réalisation de logements abordables » comme le prévoit le projet de loi est totalement inacceptable. Il est hors de question pour le FRAPRU que des HLM entièrement destinés à des ménages à faible revenu puissent être vendus pour faire place à des logements dits abordables qui ne s'adressent pas au même type de population.

Le projet de loi 31 propose deux autres changements avec lesquels le FRAPRU est en désaccord. Il veut remodifier les articles 11 et 12 de la Loi sur les compagnies qui ont pourtant été récemment modifiés (via l'adoption du projet de loi 37, adopté à l'unanimité en juin 2022) pour renforcer la protection des organismes sans but lucratif d'habitation et de leurs locataires, si l'ensemble résidentiel devait être vendu. Or, l'adoption des articles 11 et 12 du PL31 serait un recul pour la protection d'une partie importante du parc de logements sociaux québécois et des locataires qui y habitent. Comme le rappelle le Réseau québécois des OSBL d'habitation dans son mémoire déposé dans le cadre des présentes consultations, la formulation initiale de l'article 227.7 adopté en juin 2022, « englobait à la fois l'organisme ayant bénéficié à l'origine d'un financement public pour acquérir ou construire un immeuble et celui, éventuellement, qui pourrait en devenir l'acquéreur, à la suite d'une aliénation qui aurait été autorisée par la ministre ». Ainsi, la Loi des compagnies permet maintenant de mieux protéger l'affectation sociale et communautaire d'un ensemble immobilier sans but lucratif dont la réalisation, voire l'exploitation ont été subventionnés par l'État. Or, la modification maintenant proposée par le PL31 aurait pour effet de ne viser que les ensembles immobiliers sans but lucratif vendus qui sont encore sous convention avec l'État et d'exclure de l'obligation ministérielle les ensembles qui ne sont plus conventionnés avec l'État. Plus précisément, les acquéreurs d'un ensemble résidentiel sans but lucratif ne seraient soumis « à l'obligation d'autorisation ministérielle que si le cédant [c'est-à-dire l'OSBL vendeur] est encore lié par une entente portant sur l'aide en matière d'habitation qu'il a reçue et que cette entente suit dans la transaction ».

À l'instar du Regroupement québécois des OSBL d'habitation, le FRAPRU juge que cette modification affaiblirait les protections législatives qui ont été adoptées à la suite de la vente d'OSBL d'habitation à des propriétaires privés à but lucratif, entraînant un changement de mission et des augmentations importantes de loyer. Alors qu'il manque autant de logements sociaux, hors marché privé, au Québec ce recul serait inacceptable.

Pour le retrait du projet de loi 31

Compte-tenu des différents écueils identifiés dans le présent mémoire, le FRAPRU suggère le retrait du projet de loi 31 et son remplacement par une législation qui soit à la hauteur du contexte actuel.

À défaut de retirer le projet de loi, le FRAPRU recommande :

1. De retirer les articles 8, 9 et 10 du projet de loi modifiant la Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal;
2. De retirer l'article 19 modifiant l'article 62 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec.
3. De retirer l'alinéa 7 du projet de loi modifiant les modalités de la cession de bail prévu à l'article 1978 du C.c.Q;
4. De modifier l'alinéa 1 du projet de loi modifiant la clause F du bail découlant de l'article 1955 du Code civil du Québec (C.c.Q) — qui prévoit que le loyer d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résultant d'un changement d'affectation récent ne peut être fixé par le Tribunal administratif du logement, dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt —, pour plutôt abolir complètement cette partie de la clause F du bail ;
5. De prévoir dans le C.c.Q, l'inspection automatique des logements un an après l'obtention de l'autorisation de la reprise de logement par le TAL;
6. De modifier article 1959 du C.c.Q afin :
 - a. d'interdire le changement d'affectation à des fins d'hébergement touristique;
 - b. de prévoir un moratoire sur les évictions pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation lorsque le taux d'inoccupation est sous le seuil d'équilibre de 3 %;
7. De prévoir l'imposition de peines beaucoup plus sévères (amendes et dommages punitifs) contre les locataires délinquants;
8. Qu'au paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 12 du projet de loi, les mots « lorsque celle-ci est liée par l'entente portant sur l'aide en matière d'habitation conclue par le cédant » soient biffés, de sorte que ce paragraphe se lise simplement comme suit : « La présente section s'applique également à une personne morale qui acquiert un immeuble visé au premier alinéa. » et que l'article 14 du projet de loi, modifiant la Loi sur les coopératives, soit modifié dans le même sens.

Le FRAPRU appuie par ailleurs l'ensemble des recommandations contenues dans le mémoire du Regroupement des comités logement et associations de locataire du Québec (RCLALQ).

Enfin, le FRAPRU a des attentes importantes à l'égard du plan d'action gouvernemental en habitation qui doit être déposé avant la fin de cet automne et espère que les demandes qu'il a présentées entre 2020 et aujourd'hui sur le sujet seront entendues.

Le plan d'action gouvernemental doit être non seulement l'occasion de doter le Québec d'un vrai contrôle des loyers, incluant un registre public et universel des loyers, mais il doit aussi apporter une réponse aux besoins des quelque 173 000 ménages locataires du Québec éprouvant des besoins impérieux de logement. Leur faible revenu médian de (21 400 \$ par année) et la vitesse avec laquelle leur droit au logement recule, exigent que le gouvernement mette tout en œuvre pour développer davantage logements sociaux. Car ceux-ci sont les seuls qui répondent véritablement à leurs besoins et qui peuvent demeurer réellement abordables de façon pérenne. Le FRAPRU en demande au moins 50 000 en 5 ans, dans les 3 tenures qui forment le modèle québécois de logement social, sans but lucratif (logements publics gérés par les offices d'habitation, coopératives, OSBL d'habitation). Cela doit indéniablement passer par la construction de nouveaux logements sociaux, via un programme de logement social complet et pérenne, mais aussi par l'acquisition et-ou l'achat-rénovation d'immeubles locatifs existants.

Le Québec doit se doter sans attendre d'un plan ambitieux de développement de logements sociaux, ce qui éviterait de devoir affaiblir des mesures spécifiquement prévues pour encourager leur développement comme le prévoient les modifications à la loi de la SHQ et de la CMM contenues dans le présent projet de loi. Ces articles visent à s'adapter au fait que Québec n'investit pas suffisamment dans le logement social, sans but lucratif, plutôt que de répondre à la demande d'investissements supplémentaires et de programmes dédiés au logement social, portée par des organisations de divers horizons, dont la nôtre.

Au-delà de ce plan d'action gouvernemental, promis depuis 2021, qui à notre avis aurait dû minimalement précéder le présent projet de loi, le FRAPRU invite le gouvernement à doter rapidement le Québec d'une politique d'habitation basée sur le droit au logement, lequel doit être également reconnu explicitement dans la Charte des droits et libertés. Une telle politique doit avoir comme objectifs d'accroître significativement la proportion de logements sociaux sur l'ensemble de logements locatifs, ainsi que de beaucoup mieux protéger les droits des locataires, particulièrement ceux à faible et à modeste revenu qui sont écartés par le marché privé. Cette demande est portée par plus de 500 organisations communautaires, syndicales, féministes, écologistes, étudiantes et autres, ainsi que d'une cinquantaine de personnalités publiques.

À l'automne 2021, le FRAPRU a lui-même fait une proposition de politique d'habitation¹¹. Il invite le gouvernement à s'en inspirer.

¹¹ FRAPRU, *Pour une politique d'habitation ambitieuse au Québec*, automne 2021, <https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2022/03/PolitiqueHabitation2022-VF.pdf>.