

DE : Madame Pascale Déry
Ministre de l'Enseignement supérieur

Le 25 octobre 2024

TITRE : Projet de règlement sur la reconnaissance d'un propriétaire d'un immeuble de logements destinés à des personnes aux études

PARTIE ACCESSIBLE AU PUBLIC

1- Contexte

Le 21 février 2024, le projet de loi n° 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (2024, chapitre 2) (Loi), a été sanctionné.

La Loi a apporté plusieurs modifications au Code civil du Québec (chapitre CCQ-1991), notamment relativement aux dispositions particulières applicables au bail de logement destiné à des personnes aux études, dont l'article 1979.

Plus particulièrement, l'article 1979 du Code civil du Québec a été modifié afin de prévoir ce qui suit :

« [La personne aux études] qui loue un logement situé dans un immeuble pour lequel le propriétaire est reconnu conformément à un règlement du gouvernement a droit au maintien dans les lieux pour toute période pendant laquelle elle est inscrite à temps plein dans un établissement d'enseignement. Le règlement du gouvernement établit les modalités et les critères d'obtention de cette reconnaissance ainsi que l'autorité chargée de l'octroyer. ».

2- Raison d'être de l'intervention

Le projet de règlement sur la reconnaissance d'un propriétaire d'un immeuble de logements destinés à des personnes aux études est requis pour donner plein effet au deuxième alinéa de l'article 1979 C.c.Q.

Rappelons que les modifications au Code civil concernant le bail d'un logement destiné à une personne aux études s'inscrivent dans un contexte où les données relatives aux taux d'inoccupation des logements locatifs dans les diverses municipalités dans lesquelles se trouvent des établissements collégiaux et universitaires sont faibles. Cela indique que l'accès au logement est un enjeu important pour les étudiants et pour l'accessibilité aux études supérieures.

Cette situation dans plusieurs régions amène les établissements d'enseignement supérieur, notamment les cégeps et les universités, à s'organiser afin de prévoir davantage de logements accessibles à leur clientèle, notamment par la réalisation de projets de construction ou de rénovations des infrastructures existantes, ou par la mise en place de

partenariats avec des entreprises privées et des organismes sans but lucratif permettant de bonifier l'offre de services en matière de résidences étudiantes. Ces mesures ne sont toutefois pas suffisantes pour répondre à la demande.

Effectivement, le réseau universitaire estime son besoin de nouvelles places en résidence à un peu plus de 15 000 places, et ce, dans un horizon de 10 ans, tandis que celui du réseau collégial s'élève à environ 3 500 places additionnelles.

De plus, pour l'année 2021, environ 245 000 étudiants universitaires étaient locataires, dont près de 220 000 d'entre eux vivaient en dehors d'une résidence universitaire selon les données de l'enquête Phare 2021 menée par l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE)¹.

3- Objectifs poursuivis

Le projet de règlement aurait comme effet de créer une offre de logements exclusive aux personnes aux études inscrites à temps plein. Effectivement, l'un des objectifs du projet de règlement est qu'au moment du renouvellement de la reconnaissance, plus de la moitié des baux de logement de l'immeuble visé par la reconnaissance soient conclus avec des personnes aux études ayant droit au maintien dans les lieux conformément au deuxième alinéa de l'article 1979 du Code civil du Québec.

La création de cette offre de logements exclusive aux personnes inscrites aux études à temps plein vise les principaux objectifs suivants :

- augmenter l'offre en de logements pour étudiants en diversifiant le type de locateur possible (auparavant, seulement les établissements d'enseignement supérieur ne pouvaient louer des logements destinés à des personnes aux études);
- assurer l'accessibilité aux études supérieures et les conditions propices à la réussite en assurant la disponibilité des logements pour les étudiants;
- réduire la pression sur l'offre de logements dans les municipalités offrant de l'enseignement supérieur.

4- Proposition

Le projet de règlement sur la reconnaissance d'un propriétaire d'un immeuble de logements destinés à des personnes aux études viendrait établir les modalités et les critères d'obtention de la reconnaissance prévue à l'article 1979 du Code civil du Québec.

La ministre de l'Enseignement supérieur serait l'autorité chargée d'octroyer cette reconnaissance puisque la clientèle étudiante à laquelle sont destinés les logements et les mécanismes liés aux statuts des étudiants sont bien connus de son ministère.

¹ UTILE, Janvier 2022, Rapport de recherche « Le logement étudiant au Québec », Phare 2021

La reconnaissance serait octroyée, pour une période de cinq ans, au propriétaire d'un immeuble de logements qui répond notamment aux critères suivants :

- il fournit les renseignements et les documents prévus par le projet de règlement (dont le nom du propriétaire et l'adresse de son siège ou de son principal établissement, le nom et les coordonnées de la personne autorisée à le représenter, le numéro d'entreprise, l'adresse de l'immeuble ou le numéro de lot, la copie du titre de propriété). Ce critère vise à bien identifier le propriétaire ainsi que l'immeuble pour lequel il souhaite obtenir une reconnaissance;
- il est une personne morale sans but lucratif, un office d'habitation ou une coopérative d'habitation;
- il loue ou a l'intention de louer plus de la moitié des logements de son immeuble à des personnes aux études inscrites à temps plein aux termes des 5 premières années de la reconnaissance. Ce critère vise à s'assurer qu'une majorité de logements soit offerte exclusivement à des étudiants à temps plein dans les immeubles pour lesquels le propriétaire est reconnu afin de bonifier l'offre de logement pour cette clientèle. En regard du taux de roulement moyen des logements locatifs, le propriétaire serait en mesure d'atteindre ce ratio après 5 ans. Effectivement, le locataire d'un logement dont le bail a été conclu avant que le propriétaire n'obtienne une reconnaissance continue de bénéficier du droit au maintien dans les lieux, qu'il soit aux études ou non. Le propriétaire devra louer plus de la moitié des logements à des personnes aux études inscrites à temps plein au moment du renouvellement et pour les redditions de compte suivante;
- son immeuble est conforme à certains articles du Code de sécurité (chapitre B -1,1, r.3) et de la Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1). Ce critère permet de ne pas reconnaître un propriétaire qui n'aurait pas appliqué les correctifs nécessaires après avoir obtenu un avis de correction ou une ordonnance pour une contravention concernant son immeuble, et ce, afin d'assurer la sécurité des occupants;
- il n'a pas cessé d'être reconnu pour cet immeuble, dans les deux ans précédant sa demande. Ce critère vise à empêcher qu'un propriétaire reconnu mette fin à sa reconnaissance au terme de sa validité afin de faire une nouvelle demande de reconnaissance lui permettant de se soustraire au critère relatif au ratio de logements destinés à des personnes aux études à temps plein;
- il s'engage à informer les locataires de cet immeuble de la fin de sa reconnaissance. Ce critère vise à s'assurer que les locataires soient informés que leur droit au maintien dans les lieux n'est plus conditionnel à leur statut d'étudiant à temps plein.

Un propriétaire pourrait avoir plusieurs reconnaissances, soit un par bâtiment. Cette approche permet de traiter chaque bâtiment individuellement considérant que certains critères visent le bâtiment (respect du Code du bâtiment et du Code de sécurité et la proportion de logements loués à des étudiants). Ainsi, en cas de non-respect d'un critère, la reconnaissance du propriétaire cesserait seulement pour le bâtiment visé.

Le document attestant de la reconnaissance du propriétaire devrait être affiché à l'entrée de l'immeuble visé par la reconnaissance afin que les locataires soient avisés de la reconnaissance.

La reconnaissance est incessible afin d'assurer un suivi administratif simplifié. Puisque la reconnaissance est octroyée à un propriétaire, un suivi serait nécessaire afin d'ajuster la reconnaissance. L'analyse qui serait réalisée serait pour une cession serait la même que pour une nouvelle reconnaissance.

La reconnaissance d'un propriétaire d'immeuble de logements pourrait être renouvelée par la ministre, dans la mesure où le propriétaire demeure une personne morale sans but lucratif, un office d'habitation ou un office d'habitation, que son bâtiment est conforme à certains articles du Code de sécurité et de la Loi sur le bâtiment et démontre que plus de la moitié des baux de logements de l'immeuble visé par la reconnaissance sont conclus avec des personnes aux études ayant droit au maintien dans les lieux conformément au deuxième alinéa de l'article 1979 du Code civil du Québec.

Afin de s'assurer que le critère relatif au ratio de logements loués à des personnes inscrites aux études à temps soit respecté, le projet de règlement prévoit que le propriétaire reconnu devra informer la ministre au plus tard le 1^{er} juin de chaque année du nombre de baux de son immeuble qui sont, au 1^{er} décembre et au 1^{er} avril de l'année précédente, conclus avec des personnes aux études ayant droit au maintien dans les lieux conformément à l'article 1979 du Code civil du Québec. Ces dates ont été choisies en regard du calendrier scolaire et du cycle standard des baux.

La reconnaissance prend fin :

- au terme de la période de validité de la reconnaissance si aucune demande de renouvellement n'a été faite dans les délais impartis;
- lorsque l'un des critères ou l'une des modalités n'est plus respectée, ou;
- à la suite d'une demande du propriétaire.

5- Autres options

La reconnaissance de propriétaire privé a été envisagée, mais non retenu. La portée du projet de règlement a été définie afin de faciliter l'opérationnalisation de cette nouvelle responsabilité pour le MES. L'ajout de propriétaire privé aurait nécessité l'ajout de critères additionnels pour assurer l'accessibilité des logements à une clientèle étudiante, notamment en matière de suivi des coûts des loyers.

6- Évaluation intégrée des incidences

L'analyse d'impact réglementaire prévue par la Politique gouvernementale sur l'allègement réglementaire et administratif a permis de conclure que le projet de règlement sur la reconnaissance d'un propriétaire d'un immeuble de logements destiné à des personnes aux études n'ajoute aucun coût pour les entreprises. Les hypothèses sont à coût nul et les demandes de reconnaissances pour les personnes morales sans but lucratif visées par le projet seront facultatives.

La Loi a également modifié la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1) qui prévoit que les personnes morales à but non lucratif reconnues pourront être exemptées du paiement des taxes municipales pour les immeubles offrant du logement étudiant, et ce, sur reconnaissance de la Commission municipale du Québec. En outre, aucune compensation tenant lieu de taxes ne serait versée aux municipalités pour ces immeubles.

7- Consultation entre les ministères et avec d'autres parties prenantes

Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH), la Société d'habitation du Québec (SHQ) et le Tribunal administratif du logement (TAL) ont été consultés sur le projet de règlement.

Le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) a été consulté afin de partager son expérience avec le Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés et s'en inspirer pour le projet de règlement.

La Régie du bâtiment (RBQ) a été consultée concernant les références au Code du bâtiment et au Code de sécurité.

8- Mise en œuvre, suivi et évaluation

Le MES serait responsable du traitement des demandes de reconnaissance et de renouvellement ainsi que du suivi pour le maintien de la reconnaissance. Il traitera l'information reçue annuellement par les propriétaires concernant le nombre de logements loués à des personnes aux études à temps plein. Le MES s'assurerait également que les critères de reconnaissance soient respectés par les propriétaires, notamment en collaborant avec la RBQ afin de confirmer le respect des critères relatifs au Code du bâtiment et le Code de sécurité.

Le projet de règlement prévoit que les demandes de renouvellement doivent être transmises au plus tard 90 jours avant la fin de la période de validité de la reconnaissance, et ce, afin de permettre le traitement de la demande par le Ministère avant la fin de la période de validité.

Les propriétaires reconnus devront s'assurer d'obtenir des locataires une preuve d'inscription à temps plein qui leur sera fournie, sur demande, par l'établissement d'enseignement supérieur.

9- Implications financières

L'analyse des demandes et le suivi du respect des critères de reconnaissance seront assurés par le personnel du MES déjà en place, ce qui n'engagera pas de coût additionnel pour le gouvernement.

10- Analyse comparative

Le Règlement sur la certification des résidences privées du MSSS présente un système de certification dont le principe s'apparente à la reconnaissance prévue au projet de règlement sur la reconnaissance d'un propriétaire d'un immeuble de logements destinés à des personnes aux études. Certaines dispositions ont donc été conçues en s'inspirant de l'expérience de ce règlement du MSSS, notamment en ce qui concerne les références au Code du bâtiment et du Code de sécurité.

La ministre de l'Enseignement supérieur,

PASCALE DÉRY