

**AVIS**

**PROJET DE LOI N° 31  
*LOI MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE  
D'HABITATION***

**Aux membres de la Commission de l'aménagement du territoire**

**14 septembre 2023**



La Fédération des cégeps est le regroupement volontaire des 48 collèges publics du Québec. Elle a été créée en 1969 dans le but de promouvoir le développement de la formation collégiale et des cégeps. Elle agit comme porte-parole officiel et lieu de concertation des cégeps, à qui elle offre des services en matière de pédagogie, d'affaires étudiantes, d'affaires internationales, de formation continue et de formation aux entreprises, de financement, de ressources humaines, d'évaluation de la scolarité, d'affaires juridiques, de technologies de l'information, de recherche, de négociation et de relations du travail. La Fédération des cégeps représente les collèges pour la négociation des conventions collectives.

Fédération des cégeps  
800, boulevard de Maisonneuve Est, 15<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H2L 4L8  
Téléphone : 514 381-8631  
[fedcegeps.ca](http://fedcegeps.ca)

© Fédération des cégeps

C'est avec intérêt que la Fédération des cégeps a pris connaissance du projet de loi n° 31 : *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*<sup>[1]</sup> (PL 31). L'actualité récente révèle l'importance de cette question et les différents enjeux qui en découlent.

Malgré le fait que le PL 31 s'applique à plusieurs catégories de logement, la Fédération souhaite formuler certaines observations en corrélation avec le logement étudiant du réseau collégial.

Il faut d'abord rappeler que la Fédération des cégeps est le regroupement volontaire des 48 collèges publics du Québec. Elle a été créée en 1969, dans le but de promouvoir le développement de la formation collégiale et des cégeps. Elle agit comme porte-parole officiel et lieu de concertation pour les établissements d'études collégiales. Elle offre des services diversifiés, que ce soit en matière de pédagogie, d'affaires étudiantes, d'affaires internationales, de formation continue ou de services aux entreprises, de financement, de recherche, de ressources humaines, d'évaluation de la scolarité, d'affaires juridiques, de ressources informationnelles, de négociation et de relations de travail.

Les enjeux relatifs au logement pour la population étudiante sont par ailleurs analysés depuis un certain nombre d'années. En octobre 2019, l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) publiait un rapport d'enquête nationale en matière de logement étudiant au collégial<sup>[2]</sup>. Déjà à ce moment, UTILE notait certains éléments expliquant la précarité résidentielle des étudiantes et étudiants collégiaux :

« Le difficile accès à un logement abordable explique que plusieurs indicateurs de précarité résidentielle et financière soient prédominants au niveau collégial. Plus de trois quarts des locataires ayant répondu au sondage consacrent plus de 30 % de leur revenu à se loger. Le taux d'effort médian de 45 % illustre que la dépense de logement constitue un fardeau financier pour la majorité des locataires de la population étudiante collégiale. En conséquence, leur situation résidentielle affecte leurs finances. Ainsi, les locataires ont une dette qui est 3,7 fois plus importante que celle des [étudiantes et étudiants] résidant encore chez leurs parents après deux années d'études. »<sup>[3]</sup>

### **Des solutions adaptées aux réalités du milieu**

Les problèmes inhérents à l'accessibilité au logement pour les personnes qui étudient sont de nature multiple. La Fédération soumet que les solutions le sont tout autant. Ainsi, il n'existe pas, selon elle, de solution unique qui permettrait de résoudre l'intégralité de la situation. Elle estime par conséquent que les dispositions à prendre afin de contrer les problèmes relatifs à la pénurie de logements sont plurielles. Le législateur se doit de fournir une multitude d'outils aux personnes impliquées afin de leur permettre d'élaborer des solutions propres à leur réalité. En effet, les enjeux qui prévalent à Gatineau, Montréal et Baie-Comeau ne sont pas identiques et peuvent appeler des solutions différentes.

L'une des solutions les plus porteuses s'avère sans conteste la construction de résidences étudiantes. L'encadrement juridique applicable à la fiscalité municipale des résidences étudiantes crée un système à géométrie variable, selon qu'il s'agisse d'une résidence pour les personnes étudiant au niveau collégial ou universitaire.

En effet, l'article 204 (13°) de la *Loi sur la fiscalité municipale* prévoit qu'un immeuble — dont une résidence étudiante — compris dans une unité d'évaluation au nom d'un cégep ou « d'un établissement universitaire au sens de la Loi sur les investissements universitaires » est exempt de

toute taxe foncière, municipale ou scolaire — que nous désignerons plus généralement « taxe foncière ».

Or, la définition d'établissement universitaire au sens de la *Loi sur les investissements universitaires* inclut « toute personne morale dont l'objet est de construire et d'administrer des résidences pour les personnes étudiantes de niveau universitaire »<sup>[4]</sup>.

Ainsi, les résidences étudiantes universitaires construites et gérées par une personne morale sont exemptes de taxes foncières. Cette même personne ne peut pas être exemptée de la taxe foncière si la résidence en question s'adresse à des étudiants ou étudiantes qui évoluent dans le réseau collégial.

Il suffit de se pencher sur les travaux menés par UTILE pour obtenir un exemple concret qui illustre ce clivage. Cette entreprise d'économie sociale développe actuellement neuf projets immobiliers qui rendront disponibles, à terme, 1392 appartements pour la population étudiante universitaire. Dans cette perspective, UTILE est alors exemptée de taxes foncières. Si une entreprise de cette nature souhaite mener un tel projet pour la population étudiante collégiale, aucune exemption de la taxe foncière n'est possible, ce qui augmente le coût du logement, et indirectement, le coût des études collégiales pour les étudiantes et étudiants devant se loger.

### **Pour une exemption de la taxe foncière au niveau collégial**

La Fédération des cégeps croit qu'il y a lieu de régler cette iniquité entre les populations étudiantes collégiales et universitaires dans le cadre de l'étude du présent projet de loi.

La Fédération recommande d'ajouter, à l'article 204 de la *Loi sur la fiscalité municipale*, une exemption à la taxe foncière, municipale ou scolaire tant au niveau collégial qu'universitaire. Elle propose la formulation suivante : « un immeuble inscrit dans une unité d'évaluation d'une personne morale dont l'objet est de construire et administrer des résidences d'étudiantes et d'étudiants de niveau collégial ou universitaire ».

Cet ajout des plus opportuns permettrait de conserver une flexibilité dans les solutions de logements pour les personnes étudiantes, qu'elles constituent la propriété d'un établissement d'enseignement ou d'un organisme privé.

<sup>[1]</sup> *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*, projet de loi n° 31 (présentation — 9 juin 2023), 1<sup>re</sup> sess., 43<sup>e</sup> légis. (Qc)

<sup>[2]</sup> Le logement étudiant au collégial – Résultats de l'Enquête Phare 2019

<sup>[3]</sup> Id., p.3.

<sup>[4]</sup> Art. 1 a) (4°)