



F A É C U M

LES IMPACTS DE LA FEUILLE DE **ROUTE VERS DES BÂTIMENTS ZÉRO** **ÉMISSION DÈS 2040 SUR LA** **COMMUNAUTÉ ÉTUDIANTE**

MÉMOIRE DE LA FÉDÉRATION DES ASSOCIATIONS ÉTUDIANTES DE
L'UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL

FÉDÉRATION DES ASSOCIATIONS ÉTUDIANTES

DU CAMPUS DE L'UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL

Déposé dans le cadre de la consultation publique portant sur la Feuille de route vers des bâtiments montréalais zéro émission dès 2040.

Rédaction :

François Allard, conseiller politique

Révision :

Radia Sentissi, secrétaire générale

Audréanne Matte Landry, coordonnatrice aux affaires universitaires

Étienne Paré, coordonnateur aux affaires externes

Le contenu de ce document ne représente pas nécessairement le point de vue de l'auteur.

FAÉCUM

3200, rue Jean-Brillant, local B-1265

Montréal, QC, H3T 1N8

Tél. 514 343-5947 ♦ Fax. 514 343-7690

www.faecum.qc.ca

info@faecum.qc.ca

Depuis 1976, la Fédération des associations étudiantes du campus de l'Université de Montréal (FAÉCUM) représente, par l'intermédiaire de 85 associations étudiantes, 40 000 personnes étudiantes de l'Université de Montréal. Elle a pour mission la défense des droits et intérêts de ses membres dans les sphères universitaire et sociale. Elle vise aussi, par l'entremise de ses services et de ses différentes activités socioculturelles, à améliorer le passage de la population étudiante à l'Université de Montréal. La FAÉCUM est la plus importante association étudiante de campus au Québec.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	5
1. IMPACT SUR LE PRIX DES LOYERS	6
2. MESURES COERCITIVES	8
3. CONVERSION DES SYSTÈMES DE CHAUFFAGE AU MAZOUT	9
RAPPEL DES RECOMMANDATIONS	10
BIBLIOGRAPHIE	11

LISTE DES SIGLES ET DES ACRONYMES

FAÉCUM	Fédération des associations étudiantes du campus de l'Université de Montréal
RCLALQ	Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec
TAL	Tribunal administratif du logement
UTILE	Unité de travail pour le logement étudiant

INTRODUCTION

La Fédération des associations étudiantes de l'Université de Montréal (FAÉCUM) désire tout d'abord saluer l'initiative prise par la ville de Montréal dans le dossier de la décarbonation du secteur du bâtiment. Elle soutient l'idée que la lutte contre les changements climatiques requiert des autorités publiques la mise en place de politiques ambitieuses visant à réduire l'empreinte écologique de tous les secteurs de l'économie.

L'intérêt que porte la Fédération pour la feuille de route vers des bâtiments zéro émission dès 2040 s'explique du fait que plusieurs des mesures prévues à cette politique sont susceptibles d'avoir un impact sur les revendications portées par la Fédération. Sur le plan institutionnel, la FAÉCUM revendique depuis 2021 que l'Université de Montréal diminue les émissions de gaz à effet de serre provenant des systèmes de chauffage de ces bâtiments¹.

Rappel de position

Que l'Université de Montréal réduise ses émissions de gaz à effet de serre en utilisant des sources d'énergie renouvelable pour répondre à ses besoins énergétiques plutôt que des énergies fossiles.

Adopté : [CC-566e-3.0-1]

En 2021, le parc immobilier administré par l'Université était en effet responsable de l'émission de plus de 25 millions de kg de CO₂ équivalent, en raison, principalement, de l'utilisation de systèmes de chauffage fonctionnant au gaz naturel². Les législations mises en place par la ville à ce chapitre pourraient donc inciter l'Université à accélérer la conversion aux énergies renouvelables des systèmes de chauffage de ses bâtiments.

Les effets attendus de la nouvelle réglementation sur le marché locatif expliquent eux aussi l'intérêt que porte la Fédération pour la feuille de route. Il convient de rappeler qu'une étude de l'Unité de travail pour le logement étudiant (UTILE) concluait en 2021 que 72% des personnes étudiantes au Québec allouent plus de 30% de leurs revenus au paiement de leur loyer³. Dans ce contexte, la Fédération s'intéresse de près à toute nouvelle législation de nature à avoir un impact sur l'accessibilité du parc locatif.

Les recommandations contenues dans ce mémoire visent alors à permettre un meilleur arrimage entre la nouvelle réglementation mise en place par la ville et les enjeux propres à l'Université de Montréal et sa communauté étudiante.

¹ Fédération des associations étudiantes du campus de l'Université de Montréal. *Avis sur la transition écologique*. 2021, Montréal. p. 60.

² *Ibid.*, p. 59.

³ Unité de travail sur le logement étudiant. *Le logement étudiant au Canada : Rapport de recherche*. 2021, Montréal. p. 5.

1. IMPACT SUR LE PRIX DES LOYERS

La Fédération désire mettre en garde la Ville de Montréal que de nouvelles réglementations obligeant les propriétaires d'immeubles résidentiels à rénover les systèmes de chauffage de leurs établissements pourraient engendrer une hausse des loyers importante pour les locataires. En effet, à l'heure actuelle, selon les règles du tribunal administratif du logement (TAL), les propriétaires d'immeubles résidentiels peuvent reporter sur les loyers jusqu'à 2% du coût des travaux qu'ils entreprennent sur un immeuble. Le coût des travaux de conversion d'un système de chauffage étant assez onéreux, la multiplication de ce genre de travaux sur le territoire de Montréal pourrait avoir un effet négatif important sur l'abordabilité du parc locatif. À titre d'exemple, des travaux d'une valeur de 10 000\$ réalisés sur un immeuble de six logements permettraient au propriétaire d'augmenter de 33\$ supplémentaires les loyers de chacun de ses locataires, ce qui est significatif.

Il convient de souligner que ce dernier calcul représente la hausse maximale qui serait autorisée par le TAL dans un tel cas de figure. Or, en raison d'une méconnaissance du droit du logement de la part de plusieurs locataires, année après année, les hausses de loyers proposés par les propriétaires ne font souvent jamais l'objet d'une contestation auprès du TAL. En effet, selon le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), seul 0,5% des loyers sont fixés par le tribunal⁴. Cela amène l'organisme à conclure que dans une écrasante majorité des cas, les hausses de loyers sont déterminées au moyen d'une « libre négociation entre le propriétaire et le locataire »⁵. Tout le problème est alors que ces derniers ne négocient pas à armes égales, le risque d'une éviction ainsi qu'une situation socio-économique parfois fragile incitent des locataires à accepter des hausses qui sont pourtant abusives.

Dans le contexte où la Ville de Montréal traverse actuellement une pénurie de logements abordables sans précédent, la Fédération juge essentiel qu'elle instaure des mesures visant à atténuer au maximum l'impact sur le prix des loyers des travaux qui seront engendrés par son règlement sur les bâtiments zéro émission. En ce sens, la communauté étudiante est une de celle qui est le plus impactée par de telles augmentations de loyer puisqu'elle se trouve déjà en précarité financière. À cette fin, elle juge primordial que la ville mette en place des politiques visant à mieux outiller les locataires aux prises avec des hausses de loyers abusives.

Recommandation 1

Que la Ville de Montréal oblige les propriétaires d'immeubles résidentiels à fournir à leurs locataires les factures détaillées de l'ensemble des travaux entrepris et des subventions reçues pour convertir un système de chauffage ou améliorer l'efficacité énergétique d'un bâtiment.

Recommandation 2

Que la Ville de Montréal fasse la promotion des programmes de subventions existants auprès des propriétaires d'immeuble

⁴ Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec. *Sans loi ni toit : Enquête sur le marché incontrôlé des loyers*. 2022, Montréal. p. 15.

⁵ *Ibid.*

Recommandation 3

Que la Ville de Montréal fournisse aux locataires de la documentation détaillée sur leurs droits en matière de fixation du loyer et sur les procédures existantes pour contester une augmentation potentielle.

2. MESURES COERCITIVES

La Fédération s'inquiète que, dans sa forme actuelle, la *Feuille de route vers des bâtiments zéro émission dès 2040* ne précise pas quelles seront les mesures coercitives qu'elle mettra en place pour obliger les propriétaires immobiliers à respecter les seuils de performance qui entreront en vigueur dès 2028. À ce stade, la Ville de Montréal semble faire le pari que la « prise de conscience des propriétaires »⁶ engendrées par la divulgation et l'affichage obligatoire des émissions liées à leurs bâtiments ainsi que les programmes de subventions existants inciteront la plupart à respecter les seuils prévus à la politique. La Fédération craint que cela soit insuffisant. Elle désire rappeler à la ville que l'efficacité de la politique dépendra également du coût qu'il y aura à ne pas atteindre les seuils de performance qu'elle prévoit. Des pénalités financières importantes devraient donc, dès 2028, être imposées aux propriétaires immobiliers dont les bâtiments émettent plus de gaz à effet de serre que les seuils autorisés par la politique.

Recommandation 4

Que la Ville de Montréal impose des pénalités financières aux propriétaires immobiliers dont les bâtiments ne respectent pas les seuils de performance en vigueur.

Recommandation 5

Que le montant des pénalités financières imposées aux propriétaires immobiliers dont les bâtiments ne respectent pas les seuils de performances soit calculé de sorte que la mise en conformité de leurs propriétés soit financièrement avantageuse.

⁶ Ville de Montréal, Bureau de la transition écologique et de la résilience. *Feuille de route vers des bâtiments montréalais zéro émission dès 2040*. 2022, Montréal. p. 16.

3. CONVERSION DES SYSTÈMES DE CHAUFFAGE AU MAZOUT

La Fédération est préoccupée du fait que la feuille de route ne prévoit pas de réglementation interdisant la conversion au gaz naturel de systèmes de chauffage au mazout. En effet, l'imposition progressive de seuils de performance n'interdit pas le remplacement d'un système de chauffage au mazout pour un fonctionnant au gaz, pourvu que la quantité totale de gaz à effet de serre émis par le nouveau système demeure en deçà du seuil permis. Une telle situation peut avoir pour effet d'allonger inutilement le temps requis pour réduire à zéro la quantité de gaz à effet de serre produit par le secteur du bâtiment, car la durée de vie utile de ces systèmes de chauffage est de 15 à 20 ans. Qui plus est, leur empreinte écologique n'est que marginalement meilleure qu'un système fonctionnant au mazout. Comme indiqué dans la feuille de route, les systèmes de chauffage au gaz naturel produisent 70% des gaz à effet de serre produit par un système au mazout de puissance équivalente⁷. Dans ce contexte, il est primordial que la réglementation mise en place par la Ville de Montréal interdise la conversion de système de chauffage au mazout vers des systèmes au gaz naturel.

Recommandation 6

Que la Ville de Montréal interdise la conversion au gaz naturel des systèmes de chauffage au mazout.

⁷ *Ibid.*, p. 26.

RAPPEL DES RECOMMANDATIONS

Recommandation 1

Que la Ville de Montréal oblige les propriétaires d'immeubles résidentiels à fournir à leurs locataires les factures détaillées de l'ensemble des travaux entrepris et des subventions reçues pour convertir un système de chauffage ou améliorer l'efficacité énergétique d'un bâtiment.

Recommandation 2

Que la Ville de Montréal fasse, auprès des propriétaires d'immeuble, la promotion des programmes de subventions existants.

Recommandation 3

Que la Ville de Montréal fournisse aux locataires de la documentation détaillée sur leurs droits en matière de fixation du loyer et sur les procédures existantes pour contester une augmentation potentielle.

Recommandation 4

Que la Ville de Montréal impose des pénalités financières aux propriétaires immobiliers

Recommandation 5

Que le montant des pénalités financières imposées aux propriétaires immobiliers dont les bâtiments ne respectent pas les seuils de performances soit calculé de sorte que la mise en conformité de leurs propriétés soit financièrement avantageuse.

Recommandation 6

Que la Ville de Montréal interdise la conversion au gaz naturel des systèmes de chauffage au mazout.

BIBLIOGRAPHIE

Fédération des associations étudiantes du campus de l'Université de Montréal. *Avis sur la transition écologique*. 2021, Montréal. 105 p.

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec. *Sans loi ni toit : Enquête sur le marché incontrôlé des loyers*. 2022, Montréal. 40 p.

Unité de travail sur le logement étudiant. *Le logement étudiant au Canada : Rapport de recherche*. 2021, Montréal. 53 p.

Ville de Montréal, Bureau de la transition écologique et de la résilience. *Feuille de route vers des bâtiments montréalais zéro émission dès 2040*. 2022, Montréal. 44 p.