

Projet de loi n° 122
visant principalement à reconnaître que les
municipalités sont des gouvernements de
proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie
et leurs pouvoirs

Recommandations de la CORPIQ présentées à la
Commission de l'aménagement du territoire

Québec, 21 février 2017



**LE CHOIX DES
PROPRIOS DU QUÉBEC**



**LE CHOIX DES
PROPRIOS DU QUÉBEC**

Montréal et Ouest du Québec

750, boulevard Marcel Laurin, bureau 131
Montréal (Québec) H4M 2M4
Téléphone : 514 748-1921
Sans frais : 1 800 548-1921
Télécopieur : 514 748-2473

Québec, Centre et Est du Québec

1750, avenue de Vitré, bureau 500
Québec (Québec) G1J 1Z6
Téléphone : 418 529-4985
Sans frais : 1 800 529-4985
Télécopieur : 418 529-0806

corpiq@corpiq.com

www.corpiq.com

Remerciements

La CORPIQ remercie les membres de la Commission de l'aménagement du territoire, ainsi que le ministre des Affaires municipales, pour leur intérêt à l'égard de son positionnement sur le projet de loi n° 122.

Elle demeure à la disposition des membres de la Commission pour tout complément d'information qu'elle pourrait fournir ultérieurement afin de les éclairer dans leur analyse. La CORPIQ est d'ailleurs convaincue que les membres de la Commission sauront formuler, dans leur rapport, les recommandations les plus sages et réfléchies, dans l'intérêt du Québec.

Introduction

La CORPIQ a choisi de cibler son intervention sur l'article 10 du projet de loi, qui propose de modifier les pouvoirs des municipalités en matière de salubrité et d'entretien des immeubles. Elle traite également brièvement, en fin de mémoire, de l'article 145 modifiant le calcul des droits de mutations.

Sa préoccupation est grande concernant les nouveaux pouvoirs des municipalités, puisque l'expérience a démontré, jusqu'à maintenant, leur déconnexion entre les réalités économiques, les moyens financiers et les contraintes règlementaires des propriétaires immobiliers du Québec et leurs objectifs, que nous partageons, d'avoir un patrimoine bâti sécuritaire, sain et de qualité.

La CORPIQ considère que les conditions ne sont pas présentes pour conférer de nouveaux pouvoirs aux municipalités en cette matière. D'autres modifications législatives et règlementaires, qui relèvent du gouvernement du Québec, doivent préalablement être effectuées pour assurer des politiques cohérentes lorsqu'il est question d'entretien des immeubles d'habitation.

I Sommaire des recommandations

Considérant tous les arguments présentés dans son mémoire, la CORPIQ recommande respectueusement à la Commission ce qui suit :

Recommandations #1

La CORPIQ recommande qu'aucun pouvoir coercitif supplémentaire ne soit accordé aux municipalités en matière de lutte à l'insalubrité et à la dégradation des immeubles résidentiels locatifs jusqu'à ce que le gouvernement du Québec ait :

- a) mis en place de nouveaux critères de fixation de loyer permettant aux propriétaires de recouvrer dans un délai raisonnable le coût de leurs dépenses en rénovation;
- b) abolir le recours en fixation de loyer en vertu de l'article 1950 du Code civil du Québec (déclaration de l'ancien loyer à la section G du bail) lorsque le logement ou l'immeuble a subi des rénovations majeures;
- c) permettre aux propriétaires de demander un dépôt de garantie pouvant être conservé en cas de dommages causés au logement par le locataire.

Recommandation #2

La CORPIQ recommande qu'aucun pouvoir coercitif supplémentaire ne soit accordé aux municipalités en matière de lutte à l'insalubrité et à la dégradation des immeubles résidentiels locatifs avant qu'une période de transition de 10 ans se soit écoulée après la mise en place des recommandations #1.

Recommandation #3

La CORPIQ recommande que la nature des infractions permettant d'inscrire un avis de détérioration au registre foncier du Québec porte spécifiquement sur la santé et la sécurité immédiates des occupants de l'immeuble, et non sur des éléments d'esthétique ou de désuétude. Les inspecteurs auraient à identifier seulement les risques précis et les anomalies constituant un danger : affaissement de structure, chute d'objets, qualité d'air nocive, sécurité incendie. Dans ces cas seulement et en toute cohérence, un avis d'évacuation devrait être émis, car la sécurité ne s'assure pas au moyen d'une inscription dans un registre.

Recommandation #4

La CORPIQ recommande que les municipalités ne puissent pas rehausser le taux des droits de mutation.

II Présentation de la CORPIQ

La CORPIQ, au service des propriétaires de logements depuis 35 ans

Regroupant 25 000 propriétaires, copropriétaires et gestionnaires de logements issus de toutes les régions, la CORPIQ est de loin la plus importante association en immobilier locatif au Québec. Elle est la seule à refléter l'ensemble des profils des 277 000 propriétaires (propriétaires occupants, propriétaires non occupants, sociétés immobilières, gestionnaires, ensembles immobiliers, duplex, triplex, etc.). Ses publications lui permettent de joindre plus de 50 000 propriétaires de logements.

La CORPIQ est une association à but non lucratif dont la mission consiste à offrir une gamme de services à ses membres afin d'améliorer leur environnement, ainsi que celui de leurs clientèles, de façon à contribuer à l'essor financier des Québécois dans une perspective de développement durable.

Son conseil d'administration se compose de 15 propriétaires ou gestionnaires immobiliers élus lors de l'assemblée générale annuelle.

La CORPIQ emploie 40 personnes dans trois bureaux afin d'offrir une vaste gamme de services à ses membres :

- Conseils en gestion
- Assistance juridique
- Programme d'économies
- Service de gestion en ligne ProprioEnquête®, Kangalou® et Pronotif
- Conférences thématiques
- Publications
- Programme d'assurance
- Répertoire de fournisseurs
- Formations en investissement immobilier et en gestion immobilière

La CORPIQ agit à titre de porte-parole des propriétaires auprès des autorités gouvernementales et des médias. Elle a publié plus d'une centaine de mémoires, études et sondages, en plus de participer à tous les débats touchant de près ou de loin l'habitation au Québec.

III Les propriétaires et les immeubles de logements

Au Québec, le parc de logements locatifs d'initiative privée compte 1,3 million d'unités d'habitation détenues par environ 277 000 propriétaires. Celles-ci se répartissent comme suit : 59 % dans la région métropolitaine de Montréal, 10 % dans la région métropolitaine de Québec et 31 % dans les autres régions.⁽¹⁾

La grande majorité des propriétaires québécois (80 %) ne possèdent qu'un immeuble (duplex ou triplex), tandis que quelque 800 propriétaires (0,3 %) détiennent 100 logements ou plus. **La quasi-totalité des propriétaires est donc composée de petits investisseurs dont l'occupation principale est autre que l'immobilier.** Leur motivation première est d'investir à long terme en prévision de leur retraite.

Avoir autant de petits propriétaires constitue une grande richesse collective unique au Canada, tant sur le plan social qu'économique.

Avec un loyer moyen d'environ 700 \$, on estime que l'industrie de la location de logements génère des revenus bruts de plus ou moins 10 milliards \$ par an.

Le Québec compte 315 478 immeubles de 2 à 5 logements (plex) d'une valeur foncière totale de 114 milliards \$. Les immeubles abritant 6 logements ou plus, quant à eux, sont au nombre de 50 791 (valeur foncière de 60 milliards \$). À cela s'ajoutent des dizaines de milliers de copropriétés et maisons louées.⁽²⁾

Selon un rapport sur la rentabilité des petits immeubles à logements à Montréal⁽³⁾, les propriétés de type « plex » récemment transigées dégagent, en moyenne, des encaisses nettes annuelles insignifiantes, même après 10 ans de détention :

- immeuble de 4 logements non occupé par le propriétaire : -0,7 % à 2,1 %
- immeuble de 4 logements occupé par le propriétaire : -3,3 % à -0,4 %
- immeuble de 6 logements non occupé par le propriétaire : 2,3 % à 5,1 %

Cette faible rentabilité et le manque de liquidités ont des conséquences. Malgré la volonté des propriétaires de préserver leur immeuble, qui constitue pour une majorité un investissement à long terme en prévision de leur retraite, les besoins en rénovation sont criants. Selon un sondage réalisé en 2009 auprès des propriétaires, le tiers des logements au Québec aurait besoin de rénovations majeures (32 %) tandis que 25 % nécessitent des rénovations mineures.⁽⁴⁾¹

¹ INRS – Urbanisation, culture et société, Les logements privés au Québec, juin 2002

² MAMROT, Inventaire provincial des immeubles selon leur utilisation (2015)

³ François Des Rosiers PH.D. – *La rentabilité des immeubles locatifs de 4 et 6 logements – simulations pour la région de*

Les trois quarts du parc de logements locatifs a plus de 30 ans⁽⁵⁾ :

Tous les logements	1 267 940
1920 ou avant	80 795
1921 à 1945	119 020
1946 à 1960	256 950
1961 à 1970	247 655
1971 à 1980	223 275
1981 à 1990	189 900
1991 à 2000	93 770
2001 à 2006	56 570

Enfin, mentionnons que c'est au Québec qu'on retrouve les loyers les plus bas au pays, soit 22 % moins cher que la moyenne canadienne. Durant le dernier cycle immobilier de 20 ans, le niveau des loyers au Québec a progressé à un taux annuel moyen légèrement inférieur à 2 %.⁽⁶⁾

Montréal, secteur Rosemont-La-Petite-Patrie, juillet 2011

⁴ Sondage réalisé par la CORPIQ en octobre 2009 auprès d'un échantillon représentatif de l'ensemble des propriétaires de logements du Québec. 1 084 répondants.

⁵ Statistique Canada, Recensement 2006

⁶ SCHL, Rapport annuel sur le marché locatif 2015

1. Positionnement sur l'article #10 du projet de loi

L'article 10 du projet de loi n° 122 prévoit accorder plus de pouvoirs coercitifs aux municipalités en matière de lutte contre le manque d'entretien des bâtiments. Le grave problème avec cette mesure est qu'elle tente maladroitement de corriger une situation déplorable créée en amont par une autre réglementation : celle qui, paradoxalement, empêche les propriétaires d'effectuer des travaux d'entretien et d'amélioration des bâtiments. C'est l'impasse...

Rappelons que dans le cadre réglementaire actuel, les municipalités détiennent déjà le pouvoir d'exiger d'un propriétaire immobilier qu'il rende son immeuble conforme aux normes, sous peine d'amendes. À défaut, elles peuvent s'adresser à la Cour supérieure pour obtenir une ordonnance leur permettant d'effectuer les travaux à la place du propriétaire pour ensuite lui en réclamer le coût. Pour ce faire, elles peuvent grever l'immeuble d'une hypothèque légale.

Dans le cas de Montréal, ses pouvoirs vont plus loin. En 2011, la loi 13 lui a octroyé le droit d'inscrire au registre foncier du Québec un « avis de détérioration » de l'immeuble. Cette mesure, qui touche présentement 6 immeubles sur son territoire, entraîne de graves conséquences pour leur propriétaire : il devient pratiquement impossible d'assurer et de financer ces immeubles. Dès lors, la possibilité de les vendre s'avère quasi nulle.

Déjà, l'utilisation de cette réglementation a été octroyée avec des objectifs fort discutables. Elle ouvre la porte à un risque sérieux d'abus de pouvoir et de conflits d'intérêts, en particulier lorsque l'immeuble est convoité pour son emplacement stratégique.

Les dispositions du présent projet de loi permettraient à Montréal d'aller plus loin dans son approche coercitive et, dans le cas des autres municipalités, d'obtenir les mêmes pouvoirs. En effet, une municipalité pourrait non seulement inscrire au registre foncier un avis de détérioration, mais également acquérir par expropriation tout immeuble qui y est inscrit depuis 60 jours sans que les travaux exigés n'aient été effectués (article 10 du projet de loi 122 modifiant la loi sur l'aménagement et l'urbanisme).

Or, les propriétaires se retrouvent déjà coincés entre deux contraintes totalement opposées : d'une part les sanctions lorsque l'immeuble manque d'entretien, d'autre part les critères de fixation de loyer irréalistes décrétés par le gouvernement du Québec, lesquels bloquent toute possibilité de réinvestissement en rénovation. Il n'existe aucune cohérence dans ces politiques gouvernementales pour

véritablement assurer l'entretien, la sécurité et la salubrité des immeubles, que ce soit de façon préventive ou curative.

Le projet de loi vise à conférer plus de pouvoirs coercitifs (correctifs) aux municipalités, alors que le principal pouvoir incitatif (préventif) à l'investissement dans la rénovation et l'entretien est sous contrôle du gouvernement du Québec. Les villes savent que l'augmentation de loyer accordée est trop faible pour permettre la rénovation, mais à quelques exceptions près², mais elles rappellent que le *Règlement sur les critères de fixation de loyer* relève du gouvernement du Québec et que leur rôle vise uniquement à s'assurer que les correctifs sont apportés aux immeubles en mauvais état.

Un important déficit d'entretien afflige le patrimoine bâti du Québec

D'après un sondage de la CORPIQ auprès de propriétaires bailleurs du Québec, 24 % des logements ont besoin de rénovations mineures (ex. remplacement de comptoir, de bain, d'évier, plâtrage, sablage de plancher, etc.). Un autre 17 % nécessitent des rénovations majeures (réparation de fondations, réfection de mur, tuyauterie, électricité, remplacement de plancher, réfection du toit, escalier, balcon, etc.) pour un montant médian de 10 000 \$ par logement. Ces taux sont beaucoup plus élevés que le laissent croire les statistiques du recensement canadien, sur lesquelles les autorités se fient, puisque le questionnaire s'adresse à l'occupant plutôt qu'au propriétaire. Or, les locataires sont rarement en mesure d'évaluer l'ampleur des travaux de structure dont l'immeuble a besoin. Leur perception est le plus souvent axée sur l'état apparent de l'intérieur de leur logement.

La majorité des immeubles de logements locatifs du Québec ont plus de 40 ans et leur déficit d'entretien saute aux yeux, en particulier lorsque le propriétaire n'y réside pas. Est-ce ce que vise le Québec pour son patrimoine bâti résidentiel? Bien sûr que non. Il faut donc d'attaquer à la racine du mal qui afflige l'investissement en habitation.

² La Ville de Saguenay, notamment, a adopté en 2007 une résolution demandant au gouvernement du Québec de revoir sa politique de contrôle des loyers

Trois acteurs principalement responsables du mauvais état des immeubles

La CORPIQ constate que les immeubles locatifs résidentiels qui ne répondent pas aux normes minimales d'entretien, de sécurité ou de salubrité sont la conséquence de la négligence de trois principaux acteurs :

- Les locataires qui font un mauvais usage des lieux
- Les propriétaires délinquants qui ne recherchent que la spéculation
- Le gouvernement du Québec qui, par son contrôle des loyers chaque année plus restrictif, empêche les propriétaires bien intentionnés de rénover et d'effectuer l'entretien

Dans un sondage réalisé en 2011 auprès de ses membres, la CORPIQ a pu apprendre que 8 % des propriétaires de logements avaient reçu un avis de non-conformité ou une amende de la part d'un inspecteur municipal à un moment ou l'autre au cours des trois années précédentes. Selon 36 % de ces propriétaires, l'avis de non-conformité s'expliquait principalement par l'état du bâtiment (âge, caractéristiques, condition générale). Un autre 31 % jugeait qu'il était attribuable au comportement des locataires. Enfin, 22 % pointaient à la fois l'état du bâtiment et le comportement des locataires.

Le locataire indemne

Selon ce que la CORPIQ a pu observer, jamais les locataires ne sont mis à l'amende par les municipalités lorsque survient une situation d'insalubrité. Le propriétaire est toujours le seul à être tenu responsable. En l'absence de conséquence au comportement des locataires, il n'existe donc aucune mesure dissuasive et préventive à leur égard.

Voici un exemple récent : à l'été 2016, un propriétaire de Montréal a contacté la Ville pour intervenir contre une locataire qui avait rendu son logement inaccessible et invivable tant elle y avait accumulé de sacs à ordures, d'objets sans valeur et d'aliments en putréfaction. Affirmant n'avoir jamais rien vu de tel, les inspecteurs ont émis un avis d'évacuation, sur recommandation des pompiers. Pourtant, aucune amende n'a été décernée à la locataire. Pire, la Ville n'a rien fait pour procéder au nettoyage des lieux ou même pour autoriser le propriétaire à faire ce nettoyage. Le logement, devenu dangereux pour tous les occupants de l'immeuble (risque d'incendie et prolifération de vermine) est resté tel quel pendant des mois de chaleur, jusqu'à ce que le propriétaire obtienne enfin la résiliation du bail et le droit d'accès au logement, sur décision du tribunal de la Régie du logement.

Autre cas : un propriétaire aux prises avec des problèmes importants de moisissures dans un de ses logements a lui-même contacté la Ville de Montréal.

L'inspecteur a constaté que les occupants faisaient effectivement un mauvais usage de la salle de bain en n'ouvrant jamais la fenêtre, en n'essuyant pas et en ne désinfectant pas les lieux. Plutôt que de leur donner une contravention, il a préféré ordonner au propriétaire « de faire le nécessaire » pour remettre les lieux en bon état et responsabiliser le locataire, à défaut de quoi un constat d'infraction serait donné... à ce propriétaire.

Le propriétaire délinquant

Tournons-nous maintenant vers les propriétaires délinquants. Certains individus ne se préoccupent pas de la sécurité de leur immeuble, ni d'ailleurs de celle de leurs locataires. Bien qu'ils soient rares, des propriétaires peu scrupuleux entachent la réputation de tous les autres. Ces propriétaires n'ont pas leur place en habitation.

La CORPIQ n'est pas un ordre professionnel à adhésion obligatoire et elle n'a pas un comité de déontologie. Pourtant, il lui est arrivé d'expulser de ses rangs des propriétaires dont l'éthique, aussi défaillante que leur immeuble, ne reflétait aucunement les valeurs qu'elle défend. Dans de tels cas, la CORPIQ est favorable aux mesures coercitives musclées.

Le gouvernement aveugle

Le troisième acteur responsable de l'état des immeubles de logements est le gouvernement du Québec. Malgré leur volonté d'entretenir et d'améliorer leur immeuble, la majorité des propriétaires, qui sont de bonne foi, se voient confrontés à la difficulté – voire l'impossibilité – de récupérer les sommes à investir pour préserver la structure, remplacer les équipements ou encore mettre le bâtiment à niveau conformément aux nouvelles normes de sécurité incendie. La rénovation est bloquée par une réglementation aussi désuète qu'absurde. Il s'agit d'une tout autre catégorie de propriétaires qui ne doivent pas être sanctionnés, mais plutôt accompagnés et encouragés dans leurs efforts.

Comment distinguer l'immense majorité de ces propriétaires qui sont de bonne foi, et la minorité de propriétaires dits « récalcitrants »? La réponse est relativement simple : il suffit de mettre en place les incitatifs nécessaires à la réalisation de travaux. Ceux qui ne s'en prévalent pas n'auront aucune excuse pour ne pas entreprendre les correctifs et seront vite repérés. Tant qu'il y aura cette absence d'incitatifs réglementaires pour récompenser les propriétaires qui s'engageraient dans un processus de remise à niveau de leur immeuble vieillissant, ils sera impossible de faire cette distinction.

Des politiques gouvernementales incohérentes

L'encadrement législatif de l'habitation au Québec date des années '70 et '80, période de forte inflation et de spéculation immobilière effrénée. Au cours des dernières années, plutôt que de revoir les fondements de cet encadrement, pour l'adapter au contexte des années 2000, le gouvernement du Québec a considérablement affaibli la marge de manœuvre des propriétaires de logements qui souhaitent rénover. Paradoxalement, il a augmenté la coercition à leur égard pour entretenir leur bâtiment.

Tel que mentionné, la loi 13 a donné plus de pouvoir à la Ville de Montréal pour sévir à l'endroit des contrevenants à son Code du logement. Au même moment, en 2010, « l'autre » loi 122 est venue ajouter d'importantes contraintes en matière d'inspection et d'entretien des façades d'immeuble et des stationnements à étages. Cette même loi a aussi accru les exigences en matière de sécurité incendie, forçant les propriétaires à déboursier des milliers de dollars, un nouveau coût qu'on leur interdit pourtant de récupérer auprès des usagers de l'immeuble sous forme d'ajustement de loyer.

Pendant ce temps, le gouvernement du Québec continue d'abaisser ses critères de fixation de loyer. Quatre fois au cours des dix dernières années, il n'a accordé aucune augmentation de loyer aux propriétaires de logement ayant effectué des dépenses d'entretien, quelle qu'en soit l'ampleur.

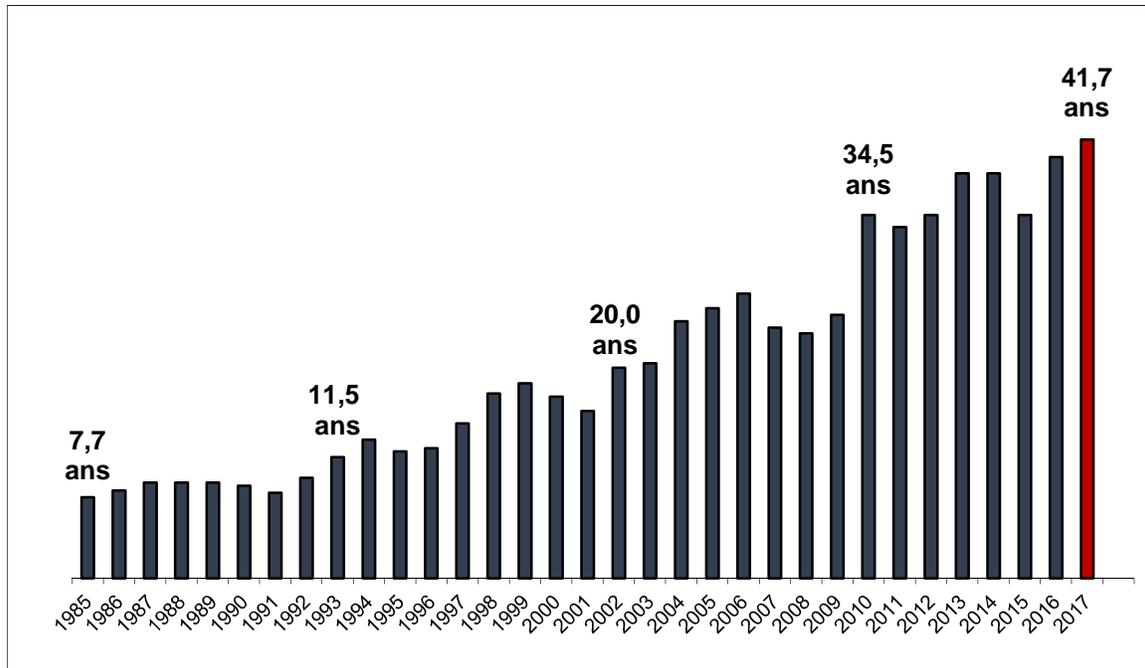
Pire encore, le gouvernement du Québec a graduellement fait passer de 8 ans à 41 ans la période nécessaire pour amortir, sous forme d'augmentation de loyer, le coût de travaux majeurs d'entretien ou d'amélioration de l'immeuble, comme le démontre le prochain tableau. En effet, le taux de rendement annuel sur ces investissements, qui était de 13 % dans les années 80, est tombé sous les 5 % en 2003 et il n'est que de 2,4 % en 2017. Prenons l'exemple d'une dépense de 5000 \$ attribuable aux travaux pour un logement. À raison de 2,4 % comme amortissement annuel qui lui est accordé, le propriétaire ne peut demander que 10 \$ de plus mensuellement au locataire. Il faut donc 500 mois (41 ans) pour recouvrer le montant.

Il est urgent de revenir aux rendements accordés dans les années '80 où la période pour recouvrer l'investissement était inférieure à 10 ans. Ce cadre était acceptable à l'époque. Comment le gouvernement a-t-il pu s'en éloigner à ce point?

Une politique revue et corrigée encouragerait l'investissement en rénovation. Cela générerait des impacts majeurs sur le plan des entrées fiscales pour les paliers de gouvernements. Pour le Québec seulement, un rapport de la CORPIQ a déjà

permis de chiffre à 1 milliard \$ les recettes fiscales supplémentaires pour le Québec, sur trois ans.

Durée pour amortir 1000\$ de travaux majeurs selon l'augmentation de loyer accordée par le gouvernement du Québec



Source: CORPIQ, d'après le Règlement sur les critères de fixation de loyer

On détruit de la valeur

Poussons le calcul encore plus loin en tenant compte cette fois de la fiscalité. Que les travaux soient considérés comme une dépense courante d'exploitation (donc déductible dans l'année qui suit) ou comme une dépense d'immobilisation (déductible lors de la revente de l'immeuble, donc moins avantageux), rien n'y change : au mieux, le propriétaire recouvrera cette dépense au bout de 131 ans s'il s'en tient au rendement de 2,4 % accordé pour 2017 selon le *Règlement sur les critères de fixation de loyer*. En effet, dans l'exemple qui suit, une dépense de 10 000 \$ de travaux se transforme en une valeur ajoutée à l'immeuble de seulement 6000 \$. On détruit donc de la valeur. Ce scénario tient compte qu'il s'agit d'une dépense d'exploitation et que l'immeuble se vend à une valeur marchande moyenne de 13 fois les revenus bruts. Dans le cas où il s'agit d'une dépense capitalisable, c'est pire : la perte sera croissante.

Ce calcul démontre donc que l'argument des groupes d'activistes qui prétendent que le propriétaire est gagnant grâce aux déductions d'impôt ne tient pas la route. Ces groupes évoquent aussi le fait que le propriétaire réalise un gain en capital lors de la revente de son immeuble. Or, ce gain en capital est non seulement incertain, mais lorsqu'il existe, il n'est possible que par l'endettement équivalent de l'acheteur. Or, celui-ci se trouve à son tour confronté au même problème de payer pour un immeuble où des rénovations sont nécessaires ou ont été effectuées, mais dont le coût ne pourra pas jamais être récupéré grâce aux revenus de loyers.

Durée pour amortir le coût des travaux majeurs, incluant la fiscalité

	Dépense en capital (non déductible dans l'année)	Dépense d'exploitation (déductible à la fin de l'année)
	scénario 1	scénario 2
Multiplicateur de revenus brut (prix de l'immeuble vs revenus annuels)	12	12
Taux d'imposition sur le revenu	40%	40%
Coût des travaux (montant emprunté)	(10 000) \$	(10 000) \$
Déduction d'impôt après 1 an sur le coût des travaux		4 000 \$
Coût des travaux après déduction d'impôt		(6 000) \$
Taux d'intérêt sur l'emprunt	3%	3%
Coût d'emprunt la première année	(300) \$	(300) \$
Dépense après 1 an	(10 300) \$	(6 300) \$
Ajustement de loyer sur les travaux majeurs accordé par le gouvernement	2,4%	2,4%
Loyer additionnel pour l'année découlant des travaux majeurs (2 ^e année)	240 \$	240 \$
Coût d'emprunt la 2 ^e année	(309) \$	(189) \$
Encaisse annuelle	(69) \$	51 \$
Encaisse annuelle nette (après impôt)	(41) \$	30,60 \$
VENTE APRÈS 1 AN		
Dépense capitalisée	(10 000) \$	
Gain en capital généré grâce à la dépense	2 880 \$	2 880 \$
Gain en capital généré grâce à la dépense (après impôt)	2 304 \$	2 304 \$
Impôt épargné sur la dépense capitalisée	2 000 \$	
Perte finale	(5 996) \$	(3 996) \$
Années jusqu'à la vente nécessaires pour amortir la dépense	perte croissante	131

Source : CORPIQ

L'impossibilité de recouvrer la dépense dans un délai raisonnable bloque donc les investissements en rénovation et en entretien du parc immobilier locatif. D'ailleurs, la période jugée raisonnable pour récupérer les sommes investies en rénovation est de 10 ans ou moins pour 80 % des propriétaires d'immeubles de logements, selon un sondage de 2016 réalisé par la CORPIQ :

1 à 2 ans	5 %
3 à 5 ans	37 %
6 à 10 ans	37 %
11 à 15 ans	11 %
16 à 20 ans	5 %
21 à 25 ans	4 %
TOTAL	100 % (arrondi)

La seule solution en ce moment

En réalité, le seul moyen dont dispose un propriétaire de logement pour recouvrer un important investissement en rénovation ou entretien est de hausser le loyer lors du départ du locataire, de telle sorte qu'il atteigne le niveau marché. Cependant, il existe un grand risque. En effet, le Code civil du Québec prévoit que le locataire peut unilatéralement, après avoir signé le bail, demander une fixation de loyer. Celui-ci est alors ramené à son niveau original par le tribunal, majoré de 2 \$ par tranche de 1000 \$ de travaux.³ Le propriétaire fait donc face au risque d'investir des milliers de dollars, sans savoir si le loyer augmenté et d'abord accepté au bail par le nouveau locataire sera ensuite renié par ce dernier et invalidé par le tribunal. Dans les circonstances, des propriétaires préfèrent ne pas investir ou laisser le logement vacant pendant un an – s'ils peuvent se le permettre financièrement – pour ainsi se soustraire à l'application de cette disposition législative. Cette option n'est cependant pas possible lorsque des travaux doivent être effectués et que les locataires continuent d'habiter leur logement et ont un bail en cours.

³ Code civil du Québec, article 1950

Quelques exemples de l'absurdité du rendement accordé par le gouvernement du Québec

La durée de 41 ans décrétée pour recouvrer une dépense majeure dépasse largement la durée de vie utile de ce qui est rénové, même pour des éléments structurels de l'immeuble;

Un étalement sur 41 ans éclipse la période d'amortissement d'un prêt hypothécaire (généralement de 25 ans pour un prêt assuré ou de 30 ans pour un prêt non assuré);

Un taux de rendement de 2,4 % est inférieur au taux hypothécaire généralement accordé par les institutions financières, ce qui signifie que les propriétaires ne pourront jamais rembourser l'emprunt hypothécaire ou la marge de crédit lorsqu'on y a recours pour financer les travaux;

Un taux de rendement de 2,4 % ne procure qu'un seul point de pourcentage de plus que le rendement sans risque et sans effort d'un certificat de placement garanti pour cinq ans dans les institutions financières (c'est d'ailleurs cet étalon que le gouvernement du Québec établit ce critère de fixation de loyer pour les travaux majeurs).

Un nouvel acteur qui freine la rénovation

Un autre acteur prend une place de plus en plus importante dans les enjeux touchant l'entretien et la rénovation du parc immobilier : la Régie du logement. De récents jugements rendus ont accordé des diminutions de loyer importantes à des dizaines de locataires dans les mêmes immeubles. La raison? Les rénovations ont occasionné du bruit, de la poussière et un dérangement. Des réductions de loyer sur plusieurs mois ont été ordonnées, variant de 15 % à 40 %. Cela place donc les propriétaires dans une impasse : des travaux urgents et nécessaires dans des immeubles vieillissants et déjà occupés, et des dépenses inconnues à provisionner pour des diminution de loyer qui s'ajoutent au coût des travaux déjà impossible à amortir. Dans certains cas, ces travaux découlaient pourtant directement de la nouvelle obligation imposée par la loi 122 (celle de 2010) de faire inspecter et de rénover les façades en détérioration.

Il y a contradiction entre l'article du Code civil du Québec qui oblige le propriétaire à procurer au locataire la jouissance paisible de son logement pendant toute la durée du bail et son obligation d'effectuer des travaux pour en maintenir le bon état (art. 1910). Comment réaliser de tels travaux, dont le coût ne peut pas être récupéré, qui entraînent en même temps une diminution des loyers?

Les risques de dérapage découlant du pouvoir des villes

Présentement, seule la Ville de Montréal dispose du pouvoir d'inscrire au registre foncier un immeuble qu'elle estime être en grande détérioration. L'expérience démontre que les éléments de non-conformité peuvent porter sur des éléments importants et sérieux qui constituent une menace réelle à la sécurité, comme remplacer un garde-corps défectueux, réparer un système électrique dangereux, refaire une cheminée qui risque de tomber ou encore remettre en état un système de chauffage insuffisant.

Par contre, on y retrouve aussi des non-conformités qui n'ont rien à voir avec la sécurité ou la salubrité. Il s'agit dans certains cas d'éléments de désuétude normaux ou purement esthétiques, fréquents dans de vieux immeubles. Cela justifie-t-il de déclarer l'immeuble en « détérioration » et l'inscrire au registre foncier? Devons-nous permettre à une ville de l'exproprier après 60 jours en vertu de pouvoirs que lui conférerait le projet de loi 122? Si l'immeuble est dans un état tel qu'il doit être exproprié, ses locataires n'auraient-ils pas dû recevoir un avis d'évacuation, car leur vie ou leur santé est à risque? Certains immeubles inscrits au registre foncier par la Ville de Montréal ont des locataires et n'ont pas été évacués. La CORPIQ a pu visiter un de ces immeubles et constater l'âge et la désuétude, mais il ne s'agissait pas d'un cas extrême.

Ceci laisse donc un énorme pouvoir discrétionnaire aux inspecteurs qui relèvent des centaines de non-conformités subjectives. Voici des exemples :

- Refaire le joint d'étanchéité de la porte extérieure
- Repeindre le parapet ou la corniche dont la peinture est usée ou écaillée
- Réparer ou remplacer le revêtement de plancher qui est endommagé
- Nettoyer et repeindre le logement en entier afin de lui rendre son aspect de propreté
- Remplacer ou réparer la baignoire dont l'émail est usé
- Réparer ou remplacer les armoires qui sont endommagées
- Ajuster la porte de la penderie
- Remplacer les boiseries qui sont brisées
- Etc.

Nous pouvons facilement imaginer que dans un immeuble, même récent, un inspecteur réussira à trouver des anomalies ou des éléments détériorés. Où se situe alors la limite? Conférer de nouveaux pouvoirs à toutes les municipalités comporte d'importants risques de dérapage. Il apparaît parfois que des inspecteurs veulent venir à bout d'un propriétaire, et non pas des problèmes observés dans un immeuble. Dès lors que le propriétaire corrige des anomalies, de nouvelles s'ajoutent après le deuxième et même le troisième passage de l'inspecteur.

S'il s'agit d'un immeuble situé dans un endroit stratégique convoité par la municipalité, il serait possible pour un inspecteur zélé de lui trouver suffisamment de défauts pour l'inscrire au registre foncier, puis pour justifier de l'exproprier après 60 jours.

Dans le cas de l'immeuble visité par la CORPIQ et affligé depuis 6 ans d'un avis de détérioration, d'importants questionnements ont été soulevés et elle s'en inquiète. L'immeuble, occupé, est situé dans un endroit stratégique. Une plainte a été déposée par son propriétaire à l'Ombudsman de la Ville de Montréal. Il se croit victime d'abus de pouvoir de la part des inspecteurs et ses arguments ne sont pas dénudés de sens.

De la petite politique sur le dos des propriétaires

Plus souvent qu'à leur tour, les propriétaires sont visés dans des messages politiques des élus municipaux qui promettent de s'attaquer « aux propriétaires récalcitrants et aux taudis » pour montrer leur détermination et leur contrôle de la situation. En revanche, jamais ils ne prononcent un mot sur les dommages aux logements causés par les locataires. Les propriétaires de bonne foi qui ont besoin d'aide et les propriétaires récalcitrants sont visés indistinctement. Les propriétaires sont devenus des boucs émissaires faciles pour trouver des coupables au vieillissement des bâtiments et pour ne pas s'attaquer aux problèmes de fond – la réglementation – qui bloque l'investissement et la rénovation. De leur côté, les villes et le gouvernement n'ont pas les mêmes contraintes financières : ils poursuivent à grands frais la modernisation de leurs infrastructures et de leurs immeubles en puisant dans les fonds publics.

Plus de pouvoirs pour les villes, mais moins de moyens pour les propriétaires

Malheureusement, les autorités municipales peuvent elles-mêmes avoir des politiques contradictoires en prétendant vouloir assurer l'entretien des immeubles résidentiels, mais en privant les propriétaires des revenus nécessaires pour atteindre cet objectif.

En 2013, l'administration alors en place à l'hôtel de ville de Montréal avait adopté une résolution demandant au gouvernement d'implanter un registre des loyers, ce qui aurait pour effet d'empêcher les propriétaires de remettre le loyer au niveau du marché après le départ du locataire. C'est actuellement la dernière porte de sortie pour un propriétaire consciencieux qui veut investir et préserver son immeuble. Une mesure comme le registre des loyers empêcherait donc toute possibilité de

rénover un logement, puisqu'il fournirait au nouveau locataire le moyen de rabaisser le loyer pourtant nécessaire pour amortir ces rénovations. Présentement, seuls les immeubles de moins de 5 ans (dont les copropriétés neuves) ne sont pas assujettis au contrôle des loyers.

En 2016, les arrondissements du Sud-Ouest, du Plateau-Mont-Royal et de Rosemont-La-Petite-Patrie ont tous adopté une résolution pour débloquer des milliers de dollars en fonds publics servant à financer un tel registre des loyers. Cela est totalement inacceptable!

Maintenir le parc de logements en bon état sans en même temps permettre le réinvestissement en travaux et une majoration adéquate des loyers est chose impossible. Il est tout aussi impossible de combler l'important déficit d'entretien des immeubles locatifs dans les conditions réglementaires actuelles sur les loyers.

Des infrastructures municipales qui accélèrent la détérioration des immeubles

Nous remarquons également que de plus en plus d'immeubles nécessitent des travaux structurels importants (fondations, murs extérieurs, drainage), conséquences de l'état lamentable des rues, des aqueducs et des égouts municipaux. Les inondations, refoulement d'égouts, vibration de sol au passage des véhicules endommagent les immeubles. Grâce aux pouvoirs qui leur sont conférés, les municipalités qui n'ont pas suffisamment réinvesti dans leurs réseaux d'infrastructures se mettent à l'abri des réclamations et des poursuites. Non seulement sont-elles exonérées, mais elles se permettent d'envoyer des mises en demeure aux propriétaires qui doivent apporter des correctifs à leur immeuble...

Cette stratégie d'exonération des villes envers elles-mêmes et de bras de fer contre leurs citoyens est intolérable. Ceux qui osent se plaindre en conseil municipal se font sèchement répondre par les élus et craignent de plus en plus d'exercer leur droit de parole en public.

Considérant tout ce qui précède, la CORPIQ soumet à la Commission les recommandations qui suivent à l'égard de l'article 10 du projet de loi :

Recommandations #1

La CORPIQ recommande qu'aucun pouvoir coercitif supplémentaire ne soit accordé aux municipalités en matière de lutte à l'insalubrité et à la dégradation des immeubles résidentiels locatifs jusqu'à ce que le gouvernement du Québec ait :

- a) mis en place de nouveaux critères de fixation de loyer permettant aux propriétaires de recouvrer dans un délai raisonnable le coût de leurs dépenses en rénovation;
- b) abolir le recours en fixation de loyer en vertu de l'article 1950 du Code civil du Québec (déclaration de l'ancien loyer à la section G du bail) lorsque le logement ou l'immeuble a subi des rénovations majeures;
- c) permettre aux propriétaires de demander un dépôt de garantie pouvant être conservé en cas de dommages causés au logement par le locataire.

Recommandation #2

La CORPIQ recommande qu'aucun pouvoir coercitif supplémentaire ne soit accordé aux municipalités en matière de lutte à l'insalubrité et à la dégradation des immeubles résidentiels locatifs avant qu'une période de transition de 10 ans se soit écoulée après la mise en place des recommandations #1.

Recommandation #3

La CORPIQ recommande que la nature des infractions permettant d'inscrire un avis de détérioration au registre foncier du Québec porte spécifiquement sur la santé et la sécurité immédiates des occupants de l'immeuble, et non sur des éléments d'esthétique ou de désuétude. Les inspecteurs auraient à identifier seulement les risques précis et les anomalies constituant un danger : affaissement de structure, chute d'objets, qualité d'air nocive, sécurité incendie. Dans ces cas et en toute cohérence, un avis d'évacuation devrait être émis, car la sécurité ne s'assure pas au moyen d'une inscription dans un registre.

2. Positionnement sur les articles #145 et #146

L'article 145 du projet de loi prévoit élever les plafonds des droits sur les mutations immobilières. Les municipalités auraient la possibilité de fixer un taux allant jusqu'à 3 % pour la portion de la tranche d'imposition qui excède 500 000 \$. Le taux maximum est présentement de 1,5 %. Dans le cas de Montréal, elle aurait le droit de fixer un taux supérieur à 3 %. Il y aurait par ailleurs une indexation des paliers d'imposition.

Problème d'alourdissement du fardeau foncier

La CORPIQ n'est pas d'accord avec ce nouvel accroissement du fardeau fiscal. D'aucune façon il n'est permis de croire, ni prévu par une quelconque mesure de suivi, qu'en allant chercher des revenus supplémentaires grâce aux droits de mutation, les municipalités en contrebalanceraient les effets par une diminution de taxes foncières annuelles. Le fardeau fiscal municipal pesant sur les propriétaires fonciers et leurs locataires augmente déjà plus vite que l'inflation et que leur capacité de payer. Plus de taxation de résout rien.

Problème de baisse du rendement des immeubles locatifs lors de la revente

Sur l'île de Montréal, le prix moyen d'un plex (2 à 5 logements) dépasse déjà 500 000 \$. La valeur marchande des immeubles ayant triplé depuis 2000, principalement grâce aux bas taux d'intérêt et au manque d'attrait pour la construction de nouvelles unités d'habitation locatives, les acheteurs se retrouvent fortement endettés. Les revenus de loyers n'ont pas suivi l'évolution des dépenses courantes d'exploitation et le coût d'entretien des immeubles. Souvent, le déficit d'entretien devient impossible à combler.

Accroître les droits de mutation aura pour effet de diminuer la marge de manœuvre des acheteurs potentiels pour constituer leur mise de fonds leur permettant de se qualifier. Cela aura forcément un impact négatif sur la valeur de revente pour le vendeur, mais aussi un impact négatif pour l'acheteur ayant réussi tout de même à se qualifier. C'est autant de liquidités dont il ne disposera pas pour payer, gérer et améliorer son immeuble.

Comme ces villes, les propriétaires ont eux aussi besoin de leurs revenus pour entretenir leurs infrastructures et recouvrer leurs dépenses courantes d'exploitation. Contrairement aux municipalités cependant, les propriétaires sont

beaucoup plus restreints (par le marché et par la réglementation sur les loyers) dans leur capacité à transférer de nouvelles augmentations de coûts à ceux qu'ils desservent, les locataires. Ils doivent tenir compte de la capacité de payer de ces derniers pour éviter de se retrouver avec des logements vacants. Cette réalité de marché échappe totalement aux municipalités. C'est déplorable.

Recommandation #4

La CORPIQ recommande que les municipalités ne puissent pas rehausser le taux des droits de mutation.
