

Le 14 mars 2018

Aux membres de la Commission de l'économie et du travail
A/s Mme Anik Laplante, secrétaire
Assemblée nationale
Édifce Pamphile-Le May
1035, rue des Parlementaires
3^e étage, Bureau 3.15
Québec (Québec) G1A 1A3

Objet : Recommandation de la CORPIQ concernant le projet de loi 162

Mesdames, Messieurs les membres de la Commission,

La CORPIQ, organisme à but non lucratif qui regroupe 25 000 propriétaires et gestionnaires d'immeubles de locatifs résidentiels au Québec, souhaite vous exprimer respectueusement son désaccord avec l'article 26 du projet de loi 162, lequel prévoit exiger aux entrepreneurs un cautionnement couvrant l'annulation ou la suspension de leur licence de la Régie du bâtiment.

Bien que nous comprenions et saluons l'intention du législateur de donner suite aux recommandations de la Commission Charbonneau, nous voyons mal comment cette disposition spécifique obligeant les entrepreneurs à verser une caution pour gages, matériaux et services assurera à leurs clients du secteur résidentiel une protection accrue. Il n'y a pas non plus de lien avec les conclusions de la Commission. En revanche, les conséquences négatives sont évidentes.

Pour les propriétaires d'immeubles résidentiels que représente la CORPIQ, l'instauration d'une caution servant à pallier l'annulation ou la suspension de la licence de l'entrepreneur entraînerait un coût supplémentaire qui leur sera assurément transféré dans la facture de travaux de construction ou de rénovation. Nous pouvons sans nous tromper affirmer que l'administration d'une telle caution constituera aussi une charge de plus dont l'entrepreneur tiendra compte, globalement, lorsqu'il facturera ses services.

Or, le propriétaire immobilier qui choisit de retenir les services d'un entrepreneur pour un contrat privé ne court qu'un risque très faible que survienne une suspension de licence pendant les travaux.

De plus, il existe déjà dans la loi des mécanismes de protection des consommateurs contre les entrepreneurs dans le cas de constructions neuves, mais aussi pour les travaux de rénovation. Il peut également éviter de faire

.../2



CORPORATION DES
PROPRIÉTAIRES
IMMOBILIERS
DU QUÉBEC

LE CHOIX
DES PROPRIOS
DU QUÉBEC
-
CORPIQ.COM

MONTRÉAL ET
OUEST DU QUÉBEC
750, BOULEVARD
MARCEL-LAURIN, BUREAU 131
MONTRÉAL QC H4M 2M4
514.748.1921
1 800.548.1921

QUÉBEC, CENTRE
ET EST DU QUÉBEC
1750, AVENUE
DE VITRÉ, BUREAU 500
QUÉBEC QC G1J 1Z6
418.529.4985
1 800.529.4985

affaire avec un entrepreneur à risque et qui a fait l'objet dans le passé d'une suspension de licence.

Les coûts de construction et rénovation résidentielles, de même que la réglementation en général¹ constituent des enjeux majeurs lorsqu'il est question d'abordabilité de l'habitation, en particulier pour les ménages locataires. Derrière le mirage des loyers les plus bas au pays se cache d'ailleurs une sombre réalité : le grave déficit d'entretien des immeubles locatifs.

Au Québec, le *Règlement sur les critères de fixation de loyer*, encore inchangé en près de 40 ans et complètement dépassé, rend déjà déficitaires les travaux entrepris pour assurer tant bien que mal l'entretien d'un patrimoine bâti en détérioration. En effet, il faut désormais 500 mois pour recouvrer sous forme d'ajustement de loyer une dépense en rénovation. Ajouter de nouveaux coûts en imposant par règlement un cautionnement des licences d'entrepreneur serait on ne peut plus mal venu dans un tel contexte.

Espérant pouvoir compter sur votre appui, Mesdames et Messieurs les membres de la Commission, veuillez agréer l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le directeur général,



Benoit Ste-Marie

¹ François Des Rosiers, Ph.D., Université Laval (2012) *La réglementation dans l'industrie de la construction résidentielle au Québec et ses effets sur le coût de production des logements locatifs*